

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004 Tra IL COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

Il sottoscritto Andrea Gallimberti, nato a Venezia il 14/04/1961, domiciliato per la carica in Cavallino-Treporti, presso la sede comunale, che nella sua qualità di Dirigente interviene e agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavallino-Treporti (codice fiscale e partita I.V.A. 03129420273), giusto Atto del Sindaco n.24 del 29/12/2016, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e Il dott. Nicola Tognana in qualità di Legale Rappresentante della società Camping Garden Paradiso s.r.l. con sede in Cavallino Treporti, via Francesco Baracca n.55, di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 09 settembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- che in data 28 febbraio 2012 il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 - della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28 febbraio 2012;
- che in data 04/05/12 il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n°35/2012 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che con deliberazione n. 20 del 2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- che con deliberazione n. 34 del 12 luglio 2011 il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento Programmatico al Piano degli Interventi che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che in data 23/07/2013 con deliberazione n. 43 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015 sono state approvate le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04;
- che il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle

Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;

- che in data 15/02/2016 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di Accordo Pubblico-Privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, il Proponente ha presentato in data 07/04/17 prot. n.6858 una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la proposta preliminare presentata in data 07/04/17 è risultata meritevole di accoglimento;
- che come previsto nel PAT il Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue: Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del Camping Garden Paradiso mediante l'annessione e il cambio di destinazione urbanistica delle porzioni territoriali comprese in terza fascia, corrispondenti ai mappali 436 parte, 469, 1011, 437, 2117, 2118 e 1327 censiti catastalmente nel Foglio 22 del Comune Cavallino Treporti";
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in: Costruzione della nuova sede della Protezione Civile del Comune di Cavallino Treporti (VE) sita in via Poerio n. 2 per l'importo stimato di 533.792,00 euro (cinquecentotrentatremilasettecentonovantadue / 00 euro), calcolato sulla base del quadro economico, della Relazione tecnico economica e del calcolo del beneficio economico allegati alla presente;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il PI è stato approvato in data 23/07/2013 con delibera n. 43 del 23/07/2013;

VISTO

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede. - l'art.58 delle Norme Tecniche del PAT;

DATO ATTO CHE

1. Il Proponente Camping Garden Paradiso s.r.l. è proprietario pieno ed esclusivo dei terreni siti in Comune di Cavallino-Treporti aventi una superficie catastale complessiva di 14.797 mq e identificata catastalmente al foglio n.22, mapp.li 436 parte, 469, 1011, 437, 2117, 2118 e 1327;
2. che per i suddetti terreni il PAT prevede quanto segue: “Aree di urbanizzazione consolidata complessi ricettivi all’aperto ed extra alberghieri” e “Zone residenziali consolidate”;
3. che la proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:
 - a) Schema Accordo Pubblico-Privato;
 - b) Atto Unilaterale d’obbligo;
 - c) Visura e preliminare d’acquisto;
 - d) Relazione tecnica e documentazione fotografica;
 - e) Relazione tecnico economica;
 - f) Dichiarazione impatto sulla mobilità;
 - g) Dichiarazione di compatibilità idraulica;
 - h) Dichiarazione VINCA;
 - i) Relazione VINCA;
 - j) A.01.R00: Estratti cartografici CTR e CATASTO;
 - k) A.02.R00: Estratti cartografici PAT E PI;
 - l) A.03.R00: Estratti cartografici PAT, SDF, progetto e comparativo;
 - m) A.04.R00: Progetto unitario, SDF, progetto e comparativo;
 - n) A.05.R00: Rilievo topografico;
 - o) Integrazione 1;
 - p) Integrazione 2.
4. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Proponente si impegna:
 - a) a presentare:
 - l’indagine geologica dell’area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;

- il prontuario di mitigazione ambientale contenente: - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
- la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95 e la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti.

b) ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da realizzare per l'Amministrazione Comunale – siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo - a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;

5. che le Parti danno atto che l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni del PI, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;

6. che il Comune ha:

- redatto e consegnato al proponente, 30 giorni prima dell'approvazione dell'accordo, il Progetto esecutivo, completo in tutte le sue parti "cantierabili", della nuova sede della Protezione Civile del Comune di Cavallino Treporti, sita in via Poerio n.2;

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

a) l'opera originariamente inserita nel Piano delle OOPP Approvato con Delibera di CC n. 92/2016 e relativo progetto agli atti del Comune con prot. n. 26431 del 14.12.2014 portante il seguente quadro

| | | |
|---|--------------------------------|--------------|
| 1 | Importo lavori | € 446.917,42 |
| 2 | Iva su importo lavori | € 44.691,74 |
| 3 | Spese tecniche oneri inclusi | € 74.121,84 |
| 4 | Collaudo statico oneri inclusi | € 2.265,12 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| 5 | Incentivo 1,6% Art.92 - D.Lgs.163/07 (RUP) | € 7.150,68 |
| 6 | Varie (Spese per pubblicità, Allacciamenti e Imprevisti) | € 4.853,20 |
| | Totale | € 580.000,00 |

- b) che su tale quadro il Comune ha già assunto spese per la progettazione dell'intervento;
- c) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto le aree in ampliamento ricadono in porzioni già destinate ad "Aree di urbanizzazione consolidata complessi ricettivi all'aperto ed extra alberghieri";
- d) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto riqualifica, sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico, una porzione di territorio favorendo lo sviluppo economico del Comune;
- e) dal punto di vista patrimoniale, comporta la costruzione della nuova sede della Protezione Civile sita in via Poerio n.2 in Cavallino Treporti (VE) per un valore economico stimato di €. 580.000,00 di cui a carico del proponente €. 533.792,00 (cinquecentotrentatremilasettecentonovantadue,00 euro);
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione di variante al PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 –Finalità

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa. In particolare: Il Proponente si impegna:

a costruire la nuova sede della Protezione Civile del Comune di Cavallino Treporti, sita in via Poerio n.2, per l'importo stimato di 533.792,00 euro (cinquecentotrentatremilasettecentonovantadue / 00 euro), calcolato sulla base del quadro economico e sulla base del progetto esecutivo redatto dal Comune, come da quadro economico seguente che costituisce stima dell'effettivo valore finale dell'opera:

| QUADRO ECONOMICO | | |
|-------------------------|--|-------------------|
| 1 | Importo lavori | 446.917,42 |
| 2 | Iva su importo lavori | 44.691,74 |
| 3 | Importo Direzione Lavori, Contabilità lavori e Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione | 28.331,07 |
| 4 | Iva e cassa su spese tecniche | 7.615,38 |
| 5 | Collaudo statico | 1.785,25 |
| 6 | Iva e cassa su collaudo statico | 479,87 |
| 7 | Imprevisti | 3.971,27 |
| | Totale | 533.792,00 |

Precisando che eventuali ribassi d'asta conseguiti non varranno a ridurre il beneficio economico complessivo che dovrà trovare piena e completa soddisfazione o in opere integrative o nel riversamento della relativa somma mentre eventuali maggiori costi che dovessero intervenire nella realizzazione delle opere saranno ad onere e carico della ditta Proponente, fatti salvi eventi eccezionali;

- A rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte nel cronoprogramma di seguito allegato, in particolare 20 mesi, per la realizzazione delle opere pubbliche oggetto del beneficio, fatte salve ulteriori proroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale su motivate necessità;

| CRONOPROGRAMMA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| | LAVORAZIONE | mesi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | |
| | Approvazione accordo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pubblicosottoscrizione dell'Accordo -Privato e Pubblico Privato | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Gara per l'affidamento dei avori | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Lavori di costruzione dell'opera | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Collaudo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Consegna dell'opera | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Art. 3 –Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

- a) il Proponente: Ampliamento del Camping Garden Paradiso
- b) Il Comune: Costruzione della nuova sede della Protezione Civile in via Poerio n.2

Art. 4–Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI e previa approvazione di variante al PU del campeggio, saranno definiti in modo puntuale in sede di permesso di costruire. In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati. Il Comune rilascerà i Permessi di costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente Accordo, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui alla precedente art. 2.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo di costruzione previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio.

L'agibilità delle opere private sarà rilasciata ove risultino completate e collaudate le opere di cui all'art. 2.

Art. 5 –Opere da realizzare

Si da atto che il Proponente si impegna a realizzare tutte le opere previste;

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e il Proponente.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, per colpa del Proponente, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, ~~se la stessa risultasse superiore al 50%~~, senza che il Proponente possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;
- di procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della garanzia di cui all'articolo 10 che segue.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere previste per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 6 - Collaudo tecnico amministrativo

Il Comune, entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, accertata nei modi previsti dal precedente art. 5, nomina il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera, con onorari e spese a carico dell'Amministrazione Comunale. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Il Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale di Venezia.

Art. 7 –Impegni reciproci post collaudo

Entro 30 giorni dalla data di rilascio del certificato di collaudo, di cui al precedente art. 6, il Proponente si impegna a:

- Effettuare un bonifico, nel conto corrente del Comune, per l'importo totale, quantificato in euro 533.792,00, in qualità di beneficio economico da riconoscere al Comune;
- Emettere una fattura nei confronti del Comune pari all'importo dei lavori indicato nel certificato di collaudo, e delle spese tecniche per direzione dei lavori, contabilità dei lavori,

coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori e collaudo, come indicati nel quadro economico di cui all'articolo 2 e senza alcuna evidenza degli eventuali maggiori costi di cui al citato articolo che rimangono in carico al Proponente. Tale fattura sarà assoggettata ad IVA mediante il regime di "Split payment" previsto dall'art. 17-ter del DPR

633/1972 e, quindi, l'imposta sarà versata all'Erario direttamente dal Comune;

- Fornire al Comune i disegni finali delle opere eseguite, e consegnare le opere realizzate.

Il Comune si impegna a:

- Effettuare, contestualmente alla regolarizzazione nella contabilità del comune di CavallinoTreporti dell'accredito del beneficio economico da parte del Proponente, un bonifico sul conto corrente indicato dalla Proponente, per un importo pari al saldo della fattura di cui al paragrafo precedente (ridotta dell'IVA che, secondo il meccanismo dello "Split payment" sarà versata all'Erario direttamente dal Comune) rimanendo inteso che il saldo positivo tra quanto versato dal Proponente a titolo di beneficio economico ai sensi del precedente paragrafo e quanto fatturato dallo stesso rimarrà nella piena disponibilità del comune costituendo evidenza monetaria della parte residua del beneficio economico de-quo; Rilasciare al Proponente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura e dei bonifici indicati sopra, l'autorizzazione alla estinzione della polizza fideiussoria a garanzia del beneficio pubblico.

Art. 8 - Validità dell'accordo

I tempi d'attuazione degli interventi d'interesse pubblico rientrano in ogni caso entro 20 mesi dalla approvazione dell'Accordo, fatte salve ulteriori proroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale su motivate necessità. Qualora trascorso il termine non si sia dato seguito all'intervento, per colpa del Proponente, lo stesso decade e sarà facoltà dell'Amministrazione stabilire la destinazione d'uso dell'area. In questo caso l'Amministrazione provvederà ad escutere la garanzia di cui all'art. 10;

Art. 9 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 10 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento. Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo il Proponente ha presentato polizza fideiussoria di euro 533.792,00, n° del con l'Istituto di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune che sarà svincolata dal Comune contestualmente al bonifico di cui all'art. 7.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il Proponente autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, ~~salvo escussioni parziali per inadempimenti parziali~~, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art.11–Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.12 –Spese e tasse

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, che si riserva di chiedere –e sin d'ora chiede –tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.