

ALLEGATO "A" alla Delibera C.C. n. _____ del _____

SCHEMA DI ACCORDO EX ART.6 L.R. 11/04

Tra

Il Comune di Fossalta di Piave (VE) e i Sig.ri _____

per

LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI SERVIZI PER PERSONE ANZIANE NON AUTOSUFFICIENTI

Il sottoscritto _____, nato il _____ a _____, domiciliato per la carica in Fossalta di Piave, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Fossalta di Piave (codice fiscale e partita I.V.A. 00617480272) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Fossalta di Piave, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

i Signori:

- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ - C.F. _____;
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ - C.F. _____;
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ - C.F. _____;
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ - C.F. _____;
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ - C.F. _____;

in qualità di proprietari delle aree censite al N.C.T.R. Foglio 6 del Comune di Fossalta di Piave (VE) particelle 2473, 2448, 2500, 2467, 2468, 2566, 2463, 2462, 2458, 2324, 2564, 2563, 2494, 2560, 2557 e 2505, corrispondenti ai lotti n. 9-10-11-12-13-14-16 del Piano di Lottizzazione denominato "Progetto Norma 2" domiciliati presso la residenza del Sig. _____, da qui in avanti indicati anche come "la Ditta", dall'altra parte;

Premesso che:

- il Comune di Fossalta di Piave è dotato di variante generale al Piano Regolatore approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3715 del 26 novembre 2006 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 109 del 19 dicembre 2006. Lo stesso P.R.G. è stato successivamente oggetto di svariate varianti parziali ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 31/07/2008 veniva approvato il Piano di Lottizzazione per insediamenti residenziali denominato "Progetto Norma 2";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04/04/2018 veniva preso atto del Documento Preliminare (PAT) e del Rapporto Ambientale Preliminare;
- la Ditta ha presentato una proposta di Accordo Pubblico-Privato ex Art. 6 LR 11/2004, registrata al n. 10313 del protocollo generale del Comune in data 18/09/2019, successivamente perfezionata secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, finalizzata alla trasformazione urbanistica di un'area già edificabile allo scopo di realizzare un centro servizi per persone anziane non autosufficienti;
- detto intervento risulta essere in sintonia con gli obiettivi perseguiti dalla stessa Amministrazione in quanto consente di implementare i servizi socio-assistenziali nei confronti della popolazione residente nel Comune di Fossalta di Piave con ripercussioni positive sul territorio dal punto di vista economico ed occupazionale;
- la proposta di progetto contempla una variazione delle previsioni urbanistiche dell'ambito di intervento;

- per la trasformazione urbanistica necessaria la Ditta si impegna ad accollarsi gli oneri relativi alla perequazione urbanistica mediante riconoscimento di contributo straordinario ai sensi dell'art.16, comma d-ter) del D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Sono inoltre parte integrante e sostanziale del presente Accordo i seguenti documenti pervenuti in data 24/06/2020 e registrati al n.7203 del protocollo generale del Comune:

- Tav.1a: Planimetria attuale e lotti di intervento;
- Tav.1b: Planimetria di progetto;
- Tav.1c: Comparativa;
- Tav.1d: Vista satellitare – PRG – Estratto di mappa;
- Tav.2: Inserimento planimetrico;

Art. 2 – FINALITA' E CONTENUTI DELL'ACCORDO

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare l'intervento oggetto del presente Accordo per la realizzazione di un centro di servizi per persone anziane non autosufficienti.

L'accordo si sviluppa secondo i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria: mq. 10.937,66;
- Superficie coperta: non superiore a mq. 3.700;
- Volume (vuoto x pieno): non superiore a mc. 23.000,00;
- Destinazione d'uso: servizi integrati di natura socio-assistenziale e sanitaria;
- Altezza massima: ml. 7,50;
- Distanza dai confini non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza minima tra fabbricati non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00;
- Distanza dalle strade non inferiore a ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; non inferiore a ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i ml. 7,00 e ml. 15,00; non inferiore a ml. 10,00 per strade con larghezza superiore a ml. 15,00;
- Superficie a parcheggio pari al 10% minimo della volumetria con spazio di manovra non superiore al 50% della superficie totale.

Art. 3 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

Le Parti dichiarano, ciascuna per le proprie competenze, di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente accordo e nella successiva convenzione attuativa che dovrà essere sottoscritta prima del rilascio del Permesso di Costruire, e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, tutte le opere descritte in dettaglio negli elaborati tecnici di cui agli atti, e in particolare come meglio segue:

A. In particolare la Ditta si impegna:

- a realizzare entro 5 anni dalla presentazione dell'istanza di rilascio di Permesso di Costruire in variante allo strumento urbanistico generale, mediante procedura semplificata prevista per lo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. n. 160 del 07/06/2010 e della L.R. n. 55 del 31/12/2012, gli interventi edilizi necessari alla realizzazione di un nuovo fabbricato destinato a centro di servizi per persone anziane non autosufficienti per una capienza complessiva di 120 posti letto. Il presente impegno è perseguibile a condizione che il medesimo venga inserito nelle previsioni del Piano di Zona con l'assegnazione di posti letto accreditabili ai sensi e per gli effetti della L.R. 22/02;
- a realizzare le opere in progetto perseguendo obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- a realizzare e cedere in proprietà al Comune di Fossalta di Piave, come erogazione parziale del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, un edificio da destinarsi ad ambulatori comunali

meglio identificato nell'elaborato grafico di progetto (tavola n. 2), dotato di n. 3 ambulatori medici comprensivi di altrettanti servizi igienici interni, un atrio destinato a sala d'attesa completo di servizio igienico accessibile, un angolo reception e due ripostigli, il tutto caratterizzato dai seguenti dati dimensionali:

- Superficie coperta non inferiore a mq. 190,00;
 - Volume sagoma (vuoto x pieno) non inferiore a mc. 508,00;
 - Area pertinenziale e di sedime non inferiore a mq. 280,00;
- a realizzare e cedere, a totale onere della Ditta attuatrice, un parcheggio meglio identificato nell'elaborato grafico di progetto (tavola n. 1C), della superficie complessiva non inferiore a mq. 935,60 per complessivi 14 posti auto di cui due per disabili. Tale cessione è da intendersi come compensazione dell'area pubblica ceduta dal Comune alla Ditta proponente e relativa al tratto di viabilità pubblica descritto al successivo punto B;
 - ad assumere a proprio carico tutte le spese per studi, progettazioni, attività tecnica, direzione lavori, coordinamento sicurezza cantieri, collaudi, pratiche catastali e le altre pratiche connesse nonché tutti gli eventuali maggiori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche effettuate in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio dei pareri e del Permesso di Costruire.

B. In particolare il Comune si impegna:

- a cedere, a totale uso della ditta promotrice, il tratto di viabilità di complessivi mq 935,10 meglio identificato nell'elaborato grafico di progetto (tavola n. 1C);
- a recepire i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Ditta nella variante allo strumento urbanistico generale disposta secondo le procedure semplificate previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive;
- a farsi promotore per l'assegnazione al Comune di Fossalta di Piave di 120 posti letto accreditabili, in qualità di Ente istituzionalmente preposto e partecipante alla Conferenza dei Sindaci del Veneto Orientale.

Art. 4 – IMMOBILI IN CESSIONE AL COMUNE

Con riferimento agli obblighi di cui al punto A del precedente articolo, la Ditta si impegna alla cessione libera da persone o cose, da iscrizione ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami d'ogni specie.

Saranno altresì a carico della Ditta le spese notarili, di frazionamento e quant'altro necessario alla regolare cessione degli immobili di cui al punto A e B del precedente articolo.

Art. 5 – ALTRI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

La Ditta, altresì, in sede di convenzione attuativa si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a riservare al Comune di Fossalta di Piave i seguenti diritti:

- diritto di prelazione per l'occupazione di una determinata quantità di posti letto da destinare agli anziani non autosufficienti con residenza nel territorio comunale;
- diritto di priorità all'assunzione nel presente centro servizi di addetti/personale con residenza nel territorio comunale;
- diritto di utilizzo di ambulatori/laboratori per alcune ore settimanali;
- diritto di utilizzo di sale riunioni per alcune ore annuali;

Art. 6 – TERMINI DI ESECUZIONE

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica di rilascio del Permesso di Costruire, previa comunicazione scritta al Comune, e saranno ultimati entro tre anni dall'inizio lavori. Per effetti sopravvenuti estranei alla volontà della Ditta può essere concessa, con provvedimento motivato del Consiglio Comunale, una proroga non superiore a dodici mesi su istanza della stessa Ditta la cui richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine di inizio lavori.

L'efficacia del presente accordo decade con la mancata assegnazione nel Piano di Zona dei posti letto accreditabili da parte dell'Ente deputato. In tal caso nessuna richiesta o pretesa di risarcimento e di indennizzo di qualsiasi natura spetterà e/o potrà essere avanzata da parte della Ditta proponente.

Art. 7 – 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 come modificato dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 8 – GARANZIA

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dal presente accordo, in fase di convenzione attuativa, la Ditta costituirà, a favore del Comune, garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del valore dell'area e delle opere da cedere che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente.

Art. 9 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla stipula della convenzione attuativa, saranno a carico della Ditta attuatrice.

Art. 10 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dall'allegato 1, art.7 del D.Lgs. n.104 del 2.7.2010.

Art. 11 – VALIDITA' DEL PRESENTE ACCORDO

In assenza di presentazione di istanza per il Permesso di Costruire per la realizzazione del centro servizi per persone anziane non autosufficienti, gli effetti del presente Accordo decadranno il 31-12-2022 o entro 6 mesi dall'assegnazione dei posti letto da parte dell'Ente deputato, salvo possibile proroga con provvedimento motivato del Consiglio Comunale.

Fossalta di Piave, _____

Per il Comune

IL SINDACO

Per la Ditta
