

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**ai sensi dell'ART. 6 della L.R. 11/2004**

Il sottoscritto Fausto Sanguanini, domiciliato per la carica in Cavarzere (Ve) presso la sede Comunale, che nella qualità di Dirigente del Settore Assetto del Territorio interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavarzere (codice fiscale e partita I.V.A 00194510277), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", *da una parte*;

e

- La Signora Maria Luisa Poncina (unica erede di Lusian Adolfo), residente in Cavarzere (Ve), via dei Martiri n. 45 cod. fisc. PNC MLS 36M41 C383K;
 - La società CO.SP.EDIL s.r.l. con sede in Fiume Veneto (Pn) fraz. Cimpello, via G. Pascoli 58/b, rappresentata dal Signor Claudio Lorenzon in qualità di legale rappresentante.
- Entrambi di qui in avanti indicati anche come "Proponenti", *dall'altra parte*.

* * *

I Proponenti precisano qui che la CO.SP.EDIL s.r.l. sta subentrando alla Signora Poncina Maria Luisa (unica erede di Lusian Adolfo) nella proprietà dell'area di cui trattasi situata fra via Circonvallazione e via Gramsci e catastalmente censita al foglio n. 48, mappali 228-577-1261-436-484-1664 di complessivi mq. 5880.

La procedura di subentro ha già preso avvio a mezzo del preliminare del 6 maggio 2015 registrato il 9 ottobre 2015 al n. 3306 mod. III presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone. Ultimate le pratiche di successione, già in corso, si procederà con apposito rogito notarile di compravendita da stipularsi tra CO.SP.EDIL s.r.l. e la sig.ra Poncina Maria Luisa subito dopo l'adozione/approvazione dell'accordo pubblico/privato.

PREMESSO

- che il Comune di Cavarzere si è dotato di PAT in seguito ad adozione con Deliberazione di C.C. nr. 5 del 24/03/2009, successiva approvazione con conferenza di servizi del 26.01.2010, ratificato con DGRV n.1979 del 03.08.2010;
- che il Comune di Cavarzere si è dotato di Piano degli Interventi in seguito ad adozione con deliberazione di C.C. nr. 58 del 03/11/2012 e successiva approvazione con deliberazione di C.C. nr. 2 del 09/02/2011;
- che con deliberazione nr. 3 del 14/03/2012 è stata approvata la variante n.1 al piano degli interventi e con deliberazione consiliare n.19 del 07/06/2012 è stata approvata la variante nr. 2 al

- piano degli interventi e con deliberazione consiliare n.74 del 11/12/2014 è stata approvata la variante nr. 3 al piano degli interventi;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2012 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 in data 10/08/2012 prot. 11937 l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formazione 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, i Proponenti hanno presentato in data prot. n. 10/12/2015 (prot. nr. 20449 e successive integrazioni) una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel P.I. del Comune;
 - che la proposta preliminare presentata in data 10/12/2015 (prot. nr. 20449 e successive integrazioni) è risultata meritevole di accoglimento come da Deliberazione di Giunta Comunale n del
 - che i Proponenti in data 10/12/2015 (prot. nr. 20449 e successive integrazioni) hanno presentato un atto d’obbligo a garanzia dei successivi adempimenti;
 - che per effetto della transizione in atto fra Poncina Maria Luisa e CO.SP.EDL. srl, ed avvenuta approvazione dell’accordo pubblico / privato vi sarà solo CO.SP.EDIL srl che sottoscriverà tutti gli impegni in quanto unica proprietaria a seguito del rogito di compravendita che ne seguirà dopo la suddetta approvazione del Consiglio Comunale. Con ciò intendendosi esplicitamente che la sig.ra Poncina Maria Luisa non può intendersi tecnicamente proponente non potendo disporre delle necessarie competenze a riguardo.
 - che i Proponenti e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire con apposita variante;
 - che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
 - realizzazione di una rotatoria in via Circonvallazione con le due bretelle di collegamento fra questa e via Gramsci nei due sensi di marcia;
 - realizzazione di una pista ciclopedonale lungo via Circonvallazione con inizio dal distributore Agip fino a via Gramsci, per continuare lungo la medesima via fino al tratto di pista ciclabile esistente più a Sud-Ovest;
 - realizzazione di un tratto di marciapiedi lungo via Circonvallazione dal fronte del distributore Agip fino all’incrocio di Via M. Buonarroti;
 - realizzazione di aiuole come da elaborati di progetto;

- demolizione delle strutture fatiscenti erette sul lotto ora di proprietà Poncina Maria Luisa, con contestuale conferimento del materiale di risulta in discarica autorizzata e bonifica dell'area;
- che il rilevante interesse pubblico dell'intervento in questione si sostanzia in nelle stesse opere che i proponenti si impegnano a realizzare e in un insieme di conseguenze connesse alle modalità di compimento delle stesse e più precisamente:
 - ❖ Nella realizzazione della rotatoria di via Circonvallazione con le bretelle di collegamento fra questa e via Antonio Gramsci;
 - ❖ Nella realizzazione del tratto di pista ciclopedonale lungo via Gramsci, in proposta di variante alla scheda n. 04 al Piano degli Interventi;
 - ❖ Nella riqualificazione urbanistica delle aree degradate meglio individuate e ricomprese nella tavole progettuali;
 - ❖ Nel minor consumo del suolo rinunciando i proponenti a parte della cubatura prevista dalla vigente scheda –norma;
 - ❖ Nel ridimensionamento dell'ambito di intervento in quanto quest'ultimo riguarda un'area di dimensioni più ridotte a quanto previsto nella scheda-norma, confermando la tendenza ad un minor uso del suolo.

Questi interventi, inoltre, conferiscono un importante contributo alla sicurezza viaria scaricando l'incrocio di via M. Buonarroti, dal traffico proveniente dal quartiere a Nord/Est attraverso le vie Aldo Moro, Alcide De Gasperi e Antonio Gramsci, verso il quartiere a Sud/Est e sulla S.R. 516 direzione Venezia/Mestre, Piove di Sacco e paesi intercorrenti.

Certamente molto importante per la sicurezza, è anche la realizzazione della nuova pista ciclopedonale che anch'essa dall'incrocio di via M. Buonarroti correndo lungo via Circonvallazione si collega a via Gramsci come da tavole progettuali.

Inoltre, ad avvalorare l'interesse pubblico si annovera pure la bonifica dell'area degradata prospiciente su uno degli ingressi principali della città.

Il valore ambientale dell'intervento è indiscutibile anche con riguardo ad una migliore regimentazione delle acque specie con riferimento alle sempre più abbondanti precipitazioni atmosferiche che frequentemente hanno provocato allagamenti nell'area de qua nelle zone limitrofe.

L'intervento proposto è supportato da un progetto di regimentazione delle acque studiato da tecnico specializzato nominato da CO.SP.EDIL srl con approvazione dall'Ente preposto Polesine Acque s.p.a. e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere.

- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il P.A.T. ed il P.I. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che i Proponenti si sono fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo i necessari pareri preliminari;
- che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi.
- che l'apposita variante al P.I. è stata approvata in data con delibera di C.C. n. del, con la quale è stata approvato il presente schema di accordo quale parte integrante;

VISTI

- la L.R. 11/2004 e s.m.i., 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 il PAT ed il PI;

DATO ATTO CHE

1. la Proponente Maria Luisa Poncina (unica erede di Lusian Adolfo) è proprietaria piena ed esclusiva delle aree situate in Comune di Cavarzere aventi una superficie catastale complessiva di mq. 5880 e identificata catastalmente al foglio n.48, mapp.li 228-577-1261-436-484-1664;
2. la società CO.SP.EDIL. s.r.l. è proprietaria piena ed esclusiva dell'area situata in Comune di Cavarzere aventi una superficie catastale complessiva di mq. 1.775 e identificata catastalmente al foglio n.48, mapp.li 2622-1286-1291-1296-1195-2624-2626-2627;
3. il comparto contiene anche un'area demaniale (sedime ex scolo Curiolo, ora tombato) della superficie come di seguito riportata:

ml. 100,00 x 5.00 = mq. 500,00 in sinistra di via Circonvallazione verso il centro città

ml. 15,00 x 5.00 = mq. 75,00 in destra di via circonvallazione verso il centro città

Totale mq. 575,00

Per detta area, a fronte della iniziativa di Accordo pubblico/privato avanzata da Lusian Adolfo allora proprietario, ora defunto, sono state rilasciate dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' le seguenti

autorizzazioni alla realizzazione del tratto di pista ciclopedonale e della "bretella Sud - Est" che vi correranno sopra e qui riportate:

- Autorizzazione in data 15 gennaio 2015 prot. n. 422/1-5-6;
- Autorizzazione in data 07 maggio 2015 prot. n. 5330/1-5-6.

Dette autorizzazioni vanno volturate a nome di Poncina Maria Luisa, giusta denuncia di successione;

4. per le suddette aree si propongono i seguenti parametri urbanistici-tessuti insediati in variante alla attuale Scheda normativa n. 04 del P.I. :

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Tessuto insediativo | R4 |
| Superficie territoriale | mq. 8.230 |
| Volume | mc. 8.100 |
| Slp | mq. 1.800 |
| | Commerciale mq. 1.800 |
| Altezza massima | ml. 5,00 |
| Distanza dai confini | ml. 5,00 |
| Distacco tra pareti finestrate | ml. 10,00 |
| Standard urbanistici | conformi alle NTO |
| Destinazioni ammesse | Commerciale e Direzionale; |

5. la proposta presentata dai Proponenti contiene, nel rispetto dei criteri riportati nelle linee guida del Comune di Cavarzere (cfr. D.G.C. n. 73 del 16/05/2012), quanto segue:

- Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetto pubblico e privati (**ALL. A**);
- il presente schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dai proponenti in segno di accettazione(**ALL. B**);
- atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione Comunale, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto dai soggetti proponenti e comprensivo di polizza fideiussoria (sottoscritta dall'appaltatore CO.SP.EDIL Srl) di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza (**ALL. C**);
- Proposta preliminare di accordo (**ALL. D**)
- Elaborati grafici quali:
 - TAV. N. 1 – planimetrie
 - TAV. N. 2 – planimetria stato di fatto scala 1:500

- TAV. N. 3 – planimetria stato a progetto scala 1:500
- TAV. N. 4 – conteggio standard lotto
- TAV. N. 5 – grafica standard
- TAV. N. 6 – tavola comparativa delle opere
- TAV. N. 7 – dimensionamento delle opere
- TAV. N. 8 – planimetria tecnica fognature acque bianche
- TAV. N. 9 – planimetria sotto servizi illuminazione
- TAV. N. 10 – planimetria pista ciclopedonale scala 1:200
- TAV. N. 11 – piano quotato
- TAV. N. 12.1 – sezioni stradali
- TAV. N. 12.2 – sezioni stradali
- TAV. N. 13 – particolari rotatoria
- TAV. N. 14 – sovrapposizione tra mappa catastale e rilievo dei confini
- TAV. N. 15 – schema di frazionamento e formazione lotto
- TAV. N. 16 – Pareri enti sottoservizi

L'estratto della Carta tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta, la planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta - l'assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle - il rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici e dei manufatti presenti - le reti tecnologiche, sopra e sottoservizi, l'individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico (rotatoria – bretelle di collegamento pista ciclopedonale, aiuole a verde pubblico) sono graficamente rappresentate nelle tavole di progetto sopra elencate;

- computo metrico estimativo-descrittivo delle opere pubbliche da cedere al Comune e bonifiche;
- relazione urbanistica dell'area e dell'intervento;
- valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGRV 3173 del 10 ottobre 2006;
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica, attestante gli obiettivi di interesse pubblico;
- relazione tecnico-economica evidenziante il plusvalore generato dalla valorizzazione urbanistica dell'area ed il conseguente beneficio economico per l'ente pubblico;

- indagine geologica dell'area completa di prove penetrometriche;
- valutazione di compatibilità idraulica ai sensi del DGRV 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- autorizzazione agli allacciamenti in pubblica fognatura.
- nulla Osta ARPAV in data 29 giugno 2015 prot. 64814/15/AF per la realizzazione degli interventi in prossimità dell'antenna telefonica;
- autorizzazione idraulica alla realizzazione di una pista ciclopedonale e di strada di urbanizzazione su area dell'ex alveo del canale Curiolo rilasciata dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' in data 15 gennaio 2015 (posiz. 6196);
- autorizzazione idraulica alla realizzazione della pista ciclopedonale e di strada di urbanizzazione (bretella di collegamento) su area dell'ex alveo del canale *Curiolo* (posiz. 6196) rilasciata dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' in data 7 maggio 2015;
- concessione idraulica per l'utilizzo di area demaniale derivante dal tombinamento del canale *Curiolo* per la realizzazione della rotatoria rilasciata dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' in data 30 novembre 2015 – rinnovo e subentro (pratica nr. 7061);
- cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei restanti anni di validità del Piano degli Interventi;
- tracciato dei sottoservizi TELECOM ITALIA spa fornito dalla stessa su richiesta della CO.SP.EDIL. srl;
- preventivo della TELECOM ITALIA spa su richiesta del geom. Castello Ivano per lo spostamento dell'impianto telefonico situato a fianco di via Circonvallazione in corrispondenza della futura rotatoria e richiesta di cambio dell'intestazione del preventivo alla CO.SP.EDIL. srl;
- richiesta di nuovo allacciamento alla rete TELECOM ITALIA spa fatto dalla CO.SP.EDIL. srl;
- tracciato dei sottoservizi ENEL ENERGIA spa fornito dalla stessa su richiesta della CO.SP.EDIL. srl;
- richiesta di preventivo fatta dalla CO.SP.EDIL. srl a ENEL ENERGIA spa per allacciamento ad uso commerciale con potenza di 165 kWattore in bassa tensione con posa del contatore;
- richiesta di individuazione condutture e autorizzazione a procedere ai lavori alla EDISON ENERGIA a fronte di presenza di condutture GAS in corrispondenza della futura rotatoria e della pista ciclopedonale in via Circonvallazione con evidenziazione planimetrica;
- dichiarazione di successione per causa di morte del sig. Lusian Adolfo presentata all'Agenzia delle Entrate di Chioggia in data 24 novembre 2015.

6. nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la Proponente CO.SP.EDIL srl si impegna a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
- eventuale prontuario di mitigazione ambientale qualora si riscontrasse necessario;
- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e dei sottoservizi.

La Proponente CO.SP.EDIL srl si impegna, inoltre, ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale – siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo – a quanto stabilito da Codice dei Contratti (D. L.gsvo 163/2006 e s.m.i.);

7. le Parti riconoscono che in sede di approvazione della variante al PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte altre variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Cavarzere ritiene la proposta della Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e delle aree e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
- b) 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 infatti:
 - viene ampliata e razionalizzata la viabilità interna fra il quartiere a Nord/Est e il quartiere a Sud/Ovest , oltre che verso la viabilità di grande comunicazione (S.R. 516 Piovese).
 - viene migliorata e potenziata la qualità della sicurezza per i pedoni e ciclisti su via Circonvallazione e via Gramsci, ancorché del traffico in generale da incrocio con via M. Buonarroti fino alla rotatoria e da questa in comunicazione con via Gramsci.
 - viene conferito un aspetto decisamente più moderno e confacente l'urbanistica cittadina ad uno degli ingressi principali della città a mezzo bonifica dell'intera area, la realizzazione della rotatoria, delle bretelle collegate, delle aiuole a verde pubblico e della pista ciclabile potenziando altresì il sistema dei parcheggi pubblici.
- dal punto di vista patrimoniale, comporta:
 - ❖ la cessione gratuita al Comune di Cavarzere delle seguenti opere comprese dei sottoservizi:

- bretelle di collegamento fra la rotatoria e via Gramsci;
 - tratto di pista ciclopedonale che va da fianco della rotatoria a via Gramsci e da cui lungo il suo fronte fino all'incrocio con la bretella Sud – Ovest;
 - aiuola situata a fianco del suddetto incrocio;
 - aiuola situata a fianco dell'incrocio della bretella Sud – Est con la rotatoria e l'aiuola situata *sul mappale nr. 577 a fianco della pista ciclopedonale.*
- ❖ la cessione gratuita a Veneto Strade spa delle seguenti opere comprese dei sottoservizi:
- aree ai lati della S.R. 516 Piovese necessarie per costruire la rotatoria unitamente ai lavori della medesima sulla carreggiata;
- ❖ la realizzazione delle seguenti opere comprese dei sottoservizi, sul sedime già esistente di proprietà degli Enti_ come di seguito descritto:
- porzione della pista ciclopedonale e della bretella (sottoservizi, sottostrutture e strutture e finiture di superficie) che si trovano a Sud-Est e risultano dalla loro sovrapposizione con la proprietà demaniale (Consorzio di Bonifica Adige – Pò);
 - tratto di pista ciclopedonale che va dal fianco della rotatoria proseguendo lungo via Circonvallazione fino al distributore Agip e da questo si diparte il marciapiedi che si congiunge con l'incrocio di via M. Buonarroti, e che è realizzato da pavimentazione in asfalto con delineatori di corsia come dagli artt. 50 e 53 del computo metrico estimativo e da segnaletica orizzontale e verticale. Tutto su sedime in proprietà di Veneto Strade spa;
 - tratto di pista ciclopedonale che, dall'incrocio della bretella Sud – Ovest con via A. Gramsci, proseguendo in proprietà Comunale (su verde pubblico), si congiunge con l'attuale pista ciclopedonale che a sua volta corre verso il cavalcavia della S.R. 516 Piovese.
 - Adiacente ad essa, nel tratto compreso fra via Gramsci ed il nuovo tratto di pista ciclopedonale, è realizzato il parcheggio pubblico come da progetto e da computo metrico estimativo finito con pavimentazione in asfalto;
 - porzione centrale della rotatoria corrispondente alla carreggiata su sedime in proprietà di Veneto Strade spa.
 - la sistemazione delle aree a verde pubblico di proprietà Comunale corrispondenti ai mappali nr. 2623 –2628 e consistenti nella erpicazione del terreno e seminazione di un tappeto erboso resistente al calpestio;

Verrà, inoltre, destinata ad uso pubblico la parte di parcheggio in proprietà privata situata all'interno dell'area commerciale, come evidenziato nella tavola di progetto nr. 5 qui allegata. Esso

sarà usufruibile 24 ore su 24; esso sarà solo ed esclusivamente per uso parcheggio con esclusione di manifestazioni, mercati fiere, sosta di circo ecc.

Il tutto per un costo delle opere come da computo metrico estimativo pari a €. 379.865,27 con un beneficio economico per il Comune di Cavarzere pari a €. 566.605,39.

il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione e successiva approvazione costituente variante agli strumenti urbanistici vigenti i cui relativi allegati e le relative spese tecniche rimangono a carico dei proponenti per i necessari adeguamenti;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1) Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art.2) Opere da realizzare e cedere

Come sopra riportato, la CO.SP.EDIL srl sta subentrando alla signora Poncina Maria Luisa, erede unica di Lusian Adolfo, in forza del preliminare di compravendita del 6 maggio 2015 registrato in Pordenone il 9 ottobre 2015. Completati gli adempimenti successivi, seguirà il rogito di compravendita definitivo dopo l'adozione/approvazione dell'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 in Consiglio Comunale. La CO.SP.EDIL srl si impegna, con riferimento agli immobili di cui ha già la disponibilità e per le 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.

La sig.ra Poncina Maria Luisa, anch'essa proponente, si è impegnata a sottoscrivere – per quanto di competenza – ogni atto si rendesse necessario per sviluppare e completare la pianificazione.

In particolare, la Proponente CO.SP.EDIL srl anche per Poncina Maria Luisa si impegna:

A) a realizzare e cedere, a seguito collaudo positivo le seguenti opere di urbanizzazione:

- tratto di pista ciclopedonale che da prossimità con la rotatoria su via Circonvallazione, corre lungo il fronte Sud-Est del lotto fino a via Gramsci, e da qui, correndo lungo il fronte della medesima, fino all'incrocio con la bretella Ovest su via Gramsci. La pavimentazione sarà in masselli autobloccanti di calcestruzzo vibro-compresso dello spessore di cm. 6 con dimensioni di cm. 10,5x21,00 o similari, tipologia mattoncino colore arancio o rosso, come descritto nella tavola di progetto n. 10 e computo metrico estimativo descrittivo all'art. 49.
- aiuole destinate a verde pubblico;

B) a realizzare in proprietà Veneto Strade spa e lasciare in gestione del Comune di Cavarzere le seguenti opere di urbanizzazione previste nella scheda 04 del Piano degli Interventi.

- tratto di pista ciclopedonale corrente da fianco della rotatoria lungo il fronte di via Circonvallazione, fino al limite del distributore Agip.

Anch'essa sarà pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo vibro-compresso dello spessore di cm. 6 con dimensioni di cm. 10,5x21,00 o similari, tipologia mattoncino colore arancio o rosso, come descritto nella tavola di progetto n. 10 e computo metrico estimativo – descrittivo all'art. 49.

- a rifinire il tratto di marciapiedi che va dal fronte del distributore Agip con l'incrocio su via M. Buonarroti con pavimentazione in asfalto e delimitatori di corsia in materiale gommoso come illustrato nella tavola a progetto n. 10 e artt. 50 –53 – 54 – 55 del computo metrico estimativo– descrittivo omologati a norma del codice della strada.

C) a realizzare sull'area verde pubblico in proprietà del Comune di Cavarzere a Ovest della nuova Bretella le seguenti opere di urbanizzazione e sistemazione dell'area a Sud/Ovest di via Gramsci e a Est della bretella di collegamento fra rotatoria e via Gramsci:

- tratto di pista ciclopedonale che va dall'incrocio fra la suddetta bretella con via Gramsci fino a congiungersi con la pista ciclopedonale esistente che corre verso il Cavalcavia S.R. 516.
- parcheggio pubblico fra via Gramsci, la pista ciclopedonale esistente e la nuova pista ciclopedonale di cui sopra.
- la pavimentazione di entrambe le opere è in asfalto (bynder-cm 5 e tappeto di usura-cm 3) con delimitatore di corsia in materiale gommoso omologate come da tavole di progetto n. 3 e 8 e art. n. 50-51-52-53-55 del computo metrico estimativo-descrittivo.
- erpicatura e seminagione del tappeto erboso

Tutto ciò per un valore economico stimato pari a €. 89.621,57 (lett. A – B – C di cui sopra).

Tutte le soprarichiamate opere di urbanizzazione vengono meglio identificate nelle tavole progettuali n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12.1-12.2-13-14-15-16.

D) La proponente, (CO.SP.EDIL srl anche per Poncina Maria Luisa) si impegna a realizzare e a cedere le seguenti opere pubbliche, anch'esse dopo collaudo positivo:

- rotatoria su via Circonvallazione con sottoservizi (da cedere a Veneto Strade) ;
- bretelle di collegamento fra la rotatoria e via Gramsci ognuna per ogni senso di marcia con sottoservizi;

in particolare per la "bretella" a Sud/est si opererà nel modo seguente:

- la parte fuori dell'area demaniale verrà ceduta al Comune di Cavarzere

- per la parte in corrispondenza dell'area demaniale, verrà ceduta al Comune solo la gestione;
- condotta realizzata per la compatibilità idraulica ai sensi della delibera di Giunta Regione Veneto n. 1322 del 10/03/2006 e s.m.i.. Essa è costituita in parte da tubo in cemento di diam. interno di cm 100 (per il tratto corrente sul fronte di via Gramsci, sotto la nuova pista ciclopedonale) e tutto il resto da elementi scatolari delle dimensioni di 160 x 100 in calcestruzzo prefabbricato omologati per carichi stradali di 1° categoria ed è completa di pozzetti di ispezione. Il tutto come illustrato nella tavola di progetto n. 8 e art. 16, lettere A-B-C-D-E-F-G del computo metrico-estimativo-descrittivo.

Dette opere pubbliche vengono meglio identificate negli elaborati allegati: Tavole progettuali n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12.1-12.2-13-14-15-16, Computo Metrico Estimativo – Descrittivo.

I Proponenti si impegnano altresì a cedere, entro 360 giorni dall'efficacia della variante agli strumenti urbanistici, le sopra richiamate opere;

E) La Proponente CO.SP.EDIL srl si impegna, inoltre, a:

- cedere in diritto di uso pubblico la parte di parcheggio in proprietà privata all'interno dell'area commerciale con n. 30 posti auto come evidenziato nella tavola di progetto nr. 5 qui allegata. Esso sarà usufruibile 24ore su 24;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il loro trasferimento stimati in 360 gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- sostenere di tasca propria gli eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire senza incidere nell'equilibrio dei benefici tra interesse Pubblico e Privato di cui al presente accordo.
- a cedere mediante rogito notarile a seguito di frazionamento catastale ed emissione del certificato di collaudo le aree pubbliche (rotatoria, bretelle di collegamento fra questa e via Gramsci, e, da qui, lungo la medesima fino all'incrocio della bretella a Ovest del lotto con via Gramsci pista ciclopedonale da fianco della rotatoria fino via Gramsci e i sotto servizi compresa la condotta da realizzarsi secondo la D.R.G.V. n.1322 del 2006 e s.m.i. aiuole a verde pubblico).

Si precisa che il certificato di agibilità può essere rilasciato dal Comune anche prima della cessione totale delle opere con rogito notarile. In tal caso la CO.SP.EDIL sottoporrà a collaudo le opere eseguite provvedendo contemporaneamente a redigere, in contraddittorio con il Comune, un perizia di consistenza per le opere ancora da eseguire con documento di precisazione di nuova data di consegna delle rimanenti Il Comune dal canto suo provvederà a ridurre la polizza

fideiussoria delle opere eseguite. A questo punto si provvederà al rogito notarile di consegna delle opere con conseguente rilascio del certificato di agibilità per l'edificio ad uso commerciale. La cessione comprende anche i sottoservizi. Fino a detta consegna/cessione tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere.

Art.3) Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono succintamente descritti come di seguito:

- a) CO.SP.EDIL srl realizza una media struttura di vendita una media struttura per la vendita di alimentari e non alimentari (food e no-food) fino a mq 1.500 come da parere rilasciato dall'Ufficio Commercio a Lusian Adolfo, protocollo *Par 0005467 del 1 aprile 2015*, e per conoscenza inviata al settore Governo del Territorio – sede municipale (oltre ai locali adibiti a disbrigo, spogliatoio, servizi, ecc. per una superficie complessiva fino a mq. 1.800 come da Variante al P.I.). dopo l'approvazione della variante al P.I. e comunque entro 90 giorni dalla sottoscrizione della convenzione e contestuale presentazione dei progetti esecutivi, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente accordo, precisando che dovranno essere contemporaneamente eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento delle bretelle, delle aree della rotatoria su via Circonvallazione e marciapiede ecc., necessari e sufficienti ad individuare con precisione e in via definitiva, sul terreno i confini delle opere di urbanizzazione. I permessi a costruire sono assoggettati al relativo contributo previsto dalle normative vigenti all'atto di rilascio. Per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è previsto lo scomputo. Il relativo certificato di agibilità per l'edificio ad uso commerciale sarà rilasciato ad avvenuto collaudo, anche parziale delle opere di urbanizzazione primaria della rotatoria e delle bretelle di collegamento con via A. Gramsci purché funzionali all'agibilità e cedibili al Comune e agli Enti di competenza mediante rogito notarile.
- b) il Comune vede riqualificata un'area in stato di abbandono da anni; ottiene la realizzazione e la cessione di un'importante opera viaria (rotatoria e bretelle di collegamento) in uno degli ingressi più importanti della città.

Ottiene la messa in sicurezza e la riqualificazione di un'area di quartiere importante per dimensioni e collocamento con contestuale potenziamento di parcheggi interni ed esterni all'area di intervento e dotazione di un tratto di pista ciclabile nonché regimentazione delle acque in un'area a forte criticità idraulica. Il tutto viene conseguito con un minor consumo di suolo (sia sotto il profilo della cubatura che della metratura) rispetto alla scheda – norma del piano attualmente in vigore.

Art.4) Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.A.T. e del P.I., 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 di Cavarzere si impegna a rilasciare i Permessi di costruire relativi all'edificazione privata, dopo l'approvazione della variante al P.I. e comunque entro 90 giorni dalla sottoscrizione della convenzione e contestuale presentazione dei progetti esecutivi, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente accordo, precisando che dovranno essere contemporaneamente eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento delle bretelle, delle aree della rotatoria su via Circonvallazione e marciapiede ecc., necessari e sufficienti ad individuare con precisione e in via definitiva, sul terreno i confini delle opere di urbanizzazione. I permessi a costruire sono assoggettati al relativo contributo previsto dalle normative vigenti all'atto di rilascio. Per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è previsto lo scomputo.

Art.5) Opere di urbanizzazione – Realizzazione e scomputo del contributo di urbanizzazione

(pista ciclopedonale da rotatoria a via Gramsci e, da qui, lungo la medesima fino alla congiunzione con la pista ciclopedonale che corre verso il cavalcavia S.R. 516. Dalla rotatoria lungo il fronte di via Circonvallazione e con tratto di marciapiedi fronte Agip fino incrocio via Buonarroti – aree / aiuole a verde pubblico) come descritto nelle parti B – C del computo metrico estimativo / descrittivo.

Le Parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento privato sono a scomputo del contributo dovuto in relazione all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione primaria, in applicazione alle vigenti tabelle, a fronte del rilascio del permesso di costruire per l'edificazione privata. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, compreso il tratto di pista ciclopedonale lungo via Circonvallazione ed il tratto di marciapiedi (anch'esso lungo via Circonvallazione dal distributore Agip all'incrocio con via Buonarroti) ammontano preventivamente ad almeno €. 89.621,57.

Si dà atto che la proprietà proponente si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria andrà a scomputare l'ammontare dei rispettivi oneri di urbanizzazione che risulteranno dovuti in base alle vigenti tariffe; ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione resterà a carico del proponente; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione verranno interamente versati, ovvero rateizzati, al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante apposito verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la ditta Proponente (CO.SP.EDIL srl).

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, salvo cause accertate non dipendenti dalla volontà o negligenza dei proponenti, il Comune si riserva la facoltà:

- di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%;
- di procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 10.

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al computo metrico estimativo.

Art.6) Collaudo

Il Comune, entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione da cedere, nomina il collaudatore delle opere, con onorari e spese a carico della parte privata che fin d'ora accetta. 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 (previa consegna, da parte di CO.SP.EDIL srl, dei rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione e opere pubbliche eseguite (rotatoria e bretelle) e relativa documentazione).

La Proponente CO.SP.EDIL srl 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. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesima, mediante prelievi dal deposito cauzionale – polizza fideiussoria a prima richiesta - determinato in € 566.053,93

Art.7) Consegna delle opere

Entro 30 giorni dall'approvazione dell'Amministrazione Comunale del certificato di collaudo di cui al precedente art. 6, la parte Proponente CO.SP.EDIL srl, previa consegna dei rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione e opere pubbliche eseguite (rotatoria e bretelle) e relativa documentazione, consegnerà le opere realizzate a mezzo di rogito notarile con allegato frazionamento catastale delle stese.

Art.8) Validità dell'accordo

Il presente accordo ha validità decennale e i tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati, rientrano in ogni caso entro gli anni di validità del Permesso di Costruire. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate, e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e le prescrizioni per l'edificabilità, stabiliti dal presente Accordo. Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste dal presente Accordo o da sue varianti concordate tra le parti e approvate secondo le modalità di legge.

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

La parte Proponente assume per sé e per i successori o eventuali altri aventi causa tutti gli oneri e obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento. Qualora alla Proponente CO.SP.EDIL srl dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidamente 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 la Proponente CO.SP.EDIL srl ha presentato polizza fideiussoria a prima richiesta di €. 566.053,93 n..... del con l'Istituto..... di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune e delle opere di urbanizzazione da cedere; detta garanzia dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, la Proponente, CO.SP.EDIL srl, autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

Art.11) Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivati 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

I Proponenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. 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 della Proponente CO.SP.EDIL srl, che si riserva di chiedere – e sin d'ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Cavarzere, lì

per l'Amministrazione Comunale
Ing. Fausto Sanguanini

.....

per i Proponenti
CO.SP.EDIL s.r.l.
leg. Rapp/te Lorenzon Claudio

per quanto di competenza
Maria Luisa Poncina

CO.SP.EDIL s.r.l.
Via G. Peccoli 58/B - Cimpello
33080 FUMANE VENEZIA (PN)
P. IVA e C.F. 00557940939
Reg. Impr. PN 5939 - R.E.A. di PN n° 03471
Tel. 0434.958764 - Fax 0434.958840

M. Luisa Poncina