

**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**

Tra

IL COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

e

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Cavallino-Treporti, presso la sede comunale, che nella sua qualità di _____ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavallino-Treporti (codice fiscale e partita I.V.A. 03129420273), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

I Signori :

- Zamberlan Wanda nata a Treviso il 20.07.1933, C.F. ZMBWND33L60L407I, residente in via P. Amalteo, n.6 - 31100- Treviso (TV);
- Sarzetto Paolo nato a Treviso il 25.05.1959, C.F. SRZPLA59E25L407Y, residente in viale Monfenera,13- 31100- Treviso (TV);
- Sarzetto Gianmarco nato a Treviso il 07.10.1957, C.F. SRZGMR57R07L407T, residente in viale Monfenera,11 A- 31100- Treviso (TV);
- Sarzetto Andrea nato a Treviso il 03.08.1971, C.F. SRZNDR71M03L407N, residente in via P. Amalteo, n.6 - 31100- Treviso (TV);

in qualità di proprietari dei beni identificati catastalmente al Foglio 32, mappali 2 e 3 del Comune di Venezia, sezione Burano, di qui in avanti indicati 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 _____ il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° _____ del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che con deliberazione n. del 2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- che con deliberazione n. 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 con deliberazione di Consiglio Comunale n. del 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 _____ 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 in data _____ prot. n. _____ il Proponente ha presentato proposta/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che il Proponente in data _____ ha presentato un atto d'obbligo Registrato e Trascritto a garanzia dei successivi adempimenti;
- 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:
Riqualificazione dell' ambito vallivo "Isola di Falconera": acquacoltura e agricoltura estensive integrate al turismo naturalistico (" **Country House**-Glamping ");
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
Recupero e conservazione di un ambito dai forti connotati naturalistici, storici e culturali. Progetto "pilota" per il comune di Cavallino Treporti nella ricerca della "sostenibilità" delle isole minori della Laguna Nord di Venezia. Condivisione di un bene appartenente al patrimonio storico culturale al fine della sua conservazione¹;
- 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 adottato in data ... con delibera n. del;

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 Zamberlan Wanda, Sarzetto Paolo, Sarzetto Gianmarco e Sarzetto Andrea , è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Cavallino-Treporti aventi una superficie catastale complessiva di circa 37170 mq e identificata catastalmente al foglio n. 32, mapp.li 2e 3 del Comune di Venezia, sezione Burano;

¹ Attraverso il progetto di riqualificazione che prevede la riattivazione di due attività quali l' acquacoltura e l' agricoltura estensive (un tempo fonte di sostentamento primaria e oggi considerate economicamente non vantaggiose) integrate da una forma di turismo, si coglie l' opportunità di fermare l' abbandono e il degrado di un sito facente parte di un patrimonio unico al mondo quale quello della Laguna di Venezia (dichiarata Patrimonio mondiale dell' Unesco nel 1987), di preservare attraverso la condivisione quel patrimonio di sapori, cultura e tradizioni altrimenti destinate ad essere disperse. L' integrazione delle sopracitate attività con una forma di turismo naturalistico, di carattere estensivo, internazionalmente riconosciuto come "slow tourism", non solo mira alla sostenibilità economica dell' operazione seguendo le direttive a livello comunitario, ma rivolgendosi ad un pubblico che manifesta una certa attenzione e sensibilità per i temi ambientali svolge una funzione socio culturale: promuovendo la conoscenza dell' ambito vallivo e rinnovando l' interesse per il patrimonio culturale rappresentato da usi, costumi e tradizioni agisce da propulsore per il suo mantenimento ed una conservazione attiva.

2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:

ZTO E - Zone destinate alla produzione agricola produttiva ;

3. che la proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:

- Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
- Elaborati grafici riportanti:
 - Estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
- Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi ;
- **Schema di contratto di locazione relativo ad area da adibire a parcheggio delle autovetture degli utenti della struttura;**
- Studio preliminare Ambientale ;
- Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;

4. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, il Proponente si impegna:

a) a presentare:

- 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 realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo - a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;

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

CONSIDERATO INOLTRE

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

- a) 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 inquadrabile tra i Progetti di Rilevanza Strategica di cui alla scheda n. 04a - Ambito vallivo (Blue-Way) dell' Allegato 1 al PAT- " Proposta di ambiti di rilevanza strategica- Repertorio Schede";

- 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 in quanto mira al recupero "attivo" di un bene facente parte del patrimonio collettivo rappresentato dall' ambito della Laguna Nord di Venezia, si prefigura come promulgatore di ulteriori attività legate al turismo naturalistico e ai prodotti di alta qualità (acquacoltura ed agricoltura estensive) ovvero come volano economico occupazionale, permette la condivisione ai vari ambiti sociali di un patrimonio ambientale, storico e culturale altrimenti in genere precluso;
- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di opere di manutenzione dell' ambito vallivo Falconera, per un valore economico significativo pari a € 22000/anno;
- d) la proposta di riqualificazione persegue le finalità espresse negli indirizzi di questione dettati dalla Comunità Europea;

- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

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 realizzare le opere necessarie alla manutenzione e rivitalizzazione dell' ambito vallivo investendo annualmente quanto predisposto nel Piano economico finanziario alla voce " Costi destinati alla convenzione con il Comune";
- a farsi carico di partecipare ai progetti educativi accogliendo e guidando le scolaresche e predisponendo in concerto con l' Amministrazione Pubblica e le Istituzioni Scolastiche opportuni di itinerari didattico- scientifici;
- a destinare alcuni locali degli edifici esistenti a locali di esposizione per mostre inerenti l' ambito vallivo, quale ad esempio la mostra "Ferro e acqua - Oggetti del lavoro in laguna", collezione privata del Sig. Rino Ferro ;
- ad ospitare a titolo gratuito manifestazioni culturali da svolgersi all' aperto promosse dall' Amministrazione Comunale, predisponendo la possibilità di accesso ad un' area all' aperto adeguata alle iniziative proposte, la fruizione dei servizi igienici e la possibilità di accesso ad un punto di ristoro ;
- a predisporre l' utilizzo degli ormeggi presenti quale punto di sosta o tappa di un possibile percorso naturalistico via acqua all' interno della laguna nord, in accordo con le modalità ed indicazioni dell' amministrazione comunale;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere così come indicati nel Cronoprogramma allegato il cui termine temporale iniziale è stimato in _____ gg a partire dal rilascio dei permessi amministrativi necessari. A comunicare all' amministrazione ogni aggiornamento sostanziale del cronoprogramma delle opere, al fine di ottenerne approvazione;
- a rispettare il numero massimo di "unità abitative mobili" predisposte per soggiorno turistico denominato Glamping, fissato nel numero di dieci a cui corrisponde un numero massimo di ospiti presenti contemporaneamente pari a cinquanta persone;
- a rispettare il numero massimo di trenta coperti predisposti per il servizio di ristorazione aperto al pubblico ricompreso nell' attività ricettiva denominata Country House;
- a rispettare il limite massimo fissato in sei camere relativo alla capacità ricettiva ricompresa nell' attività ricettiva Country House;

- a sottoscrivere un contratto di locazione con gli aventi diritto a compenso dell' utilizzo dell' area come parcheggio delle automobili degli utenti che soggiornano nell' isola; al fine di evitare di gravare sugli spazi pubblici destinati alla sosta breve;

- che 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 sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

Art. 3 – Obiettivi

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

a) il Proponente :

acquisire i mezzi indispensabili al sostentamento del sito;

b) Il Comune

preservare e rendere fruibile una parte integrante del patrimonio ambientale e socio culturale della collettività attraverso una modalità sostenibile di conservazione naturalistica.

Art. 4– Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio 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.

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

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

Art. 5 - Validità dell'accordo

I tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati, rientrano in ogni caso entro i 5 anni di validità del PI.

Art. 6 - 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. 7 - 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.

Art.8– 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.9 – Spese e tasse

Il Proponente autorizza 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, 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.