# COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA

**OGGETTO:** ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DEL PIANO INTERVENTI
ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI ART. 6 L.R. 11/2004
CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE PROPOSTA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE
## "LE CASE DELLA LAGUNA"

| Tav N. | | Data: |
|---|---|---|
| All. C | SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO | GENNAIO 2014 |

PROGETTISTA
ING. OTELLO BERGAMO
Piazza Drago n. 2 int. 1
30016 Jesolo (VE)

COLLABORATORE
ING. STEFANO DONADELLO

RICHIEDENTE
SAN GIOVANNI 2006 srl
Socio Delegato Giacomo Vallese
via Pinelli, 29/a
31100 TREVISO


| Rev | Data | Descrizione | Cod. Doc. | Controllo | Approvato |
|---|---|---|---|---|---|
| D | | | | | |
| C | 27.01.2014 | Modifiche spogliatoi | | | |
| B | 03.05.2013 | Ridistribuzione parcheggi e verde | | | |
| A | 29.03.2013 | Tribune, spogliatoi e bar - Ridistribuzione lottizzazione | | | |

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO FINALIZZATO**
**ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**
**Ai sensi dell'ART. 6 della L.R. 11/2004**

Il sottoscritto Vallese Giacomo in qualità di Socio delegato della Società SAN GIOVANNI 2006 SRL con sede in via Pinelli 29/a – 31100 Treviso (TV), di qui in avanti indicata anche come "Proponente";

**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 19/05/2012 il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 35 del 04/05/2012 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che con deliberazione n. 20 del 26/04/2012 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 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2012 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 04/05/2012 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 02/07/2012 prot. n. 17291 una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue: cambio di destinazione d'uso del terreno sito in via Cornano, nel Comune di Cavallino-Treporti, ed individuato al Fg. 46 mapp.le 893 del Catasto Terreni del Comune di Venezia – Sezione di Burano, da "Area per attrezzature" a "Area residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva" con indice di edificabilità territoriale pari a 1,39 mc/mq per la realizzazione di complessivi 10.778 mc circa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanziava in: realizzazione di una nuova pista ciclabile di collegamento tra via Cornaro e via Pordelio; un nuovo campo ausiliario da calcio grazie alla rilocazione dell'esistente nonché l'ampliamento delle tribune; la pulizia a la sistemazione del parcheggio a servizio del campo da calcio e dell'area sportiva;
- che il proponente ha presentato in data 27/11/2012 prot. 29699 la proposta finale di sviluppo dell'originaria in relazione anche alle osservazioni contenute nella comunicazione del 18/10/2012 prot.26393;
- che la proposta preliminare presentata in data 02/07/2012 è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data 18/10/2012 con nota prot. n. 26393;
- che la proposta preliminare è stata conclusa e formalizzata, secondo quanto previsto dall'Amministrazione, con la "*Conclusione e formalizzazione della proposta di accordo*" prot. 29699 del 27/11/2012;
- che in seguito alla conclusione e formalizzazione della proposta e agli incontri svolti con l'Amministrazione Comunale con il Sig. Sindaco del Comune di Cavallino – Treporti Claudio Orazio, dell'Assessore ai Lavori Sig. Pubblici Roberto Vian e del Dirigente all'Urbanistica Arch.

Gaetano Di Gregorio sono state concordate una serie di modifiche a quanto precedentemente proposto ed è quindi stato redatto ***l'AGGIORNAMENTO PROPOSTA ALLA DATA 27/01/2014*** conseguente e rispondente alle richieste avute da parte dell'Amministrazione stessa;

- che la nuova proposta ***AGGIORNAMENTO PROPOSTA ALLA DATA 27/01/2014***, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue: cambio di destinazione d'uso del terreno sito in via Cornano, nel Comune di Cavallino-Treporti, ed individuato al Fg. 46 mapp.le 893 del Catasto Terreni del Comune di Venezia – Sezione di Burano, da "Area per attrezzature" a "Area residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva" con indice di edificabilità territoriale pari a 1,613 mc/mq per la realizzazione di complessivi 12.525 mc circa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in: un nuovo campo da calcio da 40x80 m in erba sintetica in sostituzione del campo da calcetto e del campo sussidiario; la realizzazione al finito di nuovi spogliatoi e dei servizi;
- 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 l'aggiornamento della proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

**VISTI**

- 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. 58delle Norme Tecniche del PAT;

**DATO ATTO CHE**

1. Il Proponente Società SAN GIOVANNI 2006 SRL è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Cavallino- Treporti aventi una superficie catastale complessiva di circa 8982 mq e identificata catastalmente al foglio n. 46, mapp.le 893 del Comune di Venezia, Sez. BU;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue: nella Tav. 4 – *Trasformabilità* – l'area è individuata all'interno dell'ambito "*Area di urbanizzazione consolidata*";
3. che la proposta presentata dal Proponente ed allegata alla presente contiene quanto segue:
    - 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;
    - Assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;

- 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;
- 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 secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza – Screening Preliminare);
- Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, biciclette, pedoni, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o 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;
- 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;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento.

4. l'accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

**IL PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA**

A collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'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 gli interventi così come previsto negli allegati elaborati grafici;
- a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione, necessarie all'attuazione della proposta;
- a titolo di beneficio pubblico, a realizzare e/o a cedere secondo le direttive del Comune di Cavallino-Treporti l'area e/o le opere meglio identificate negli allegati All. A, Tav. 1.0, Tav. 2.0, Tav. 3.0, Tav. 4.0, per un importo complessivo, comprese le spese tecniche, di € ***586.969,08***;
- Entro _____ gg dall'entrata in vigore del PI il Proponente si impegna a presentare gli elaborati del Permesso di Costruire e alla conseguente sottoscrizione dell'Accordo Pubblico-Privato;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Atto la sottoscritta Ditta si impegna alla stipula di garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per € 58.696,90 pari al 10 % del beneficio pubblico riconosciuto al Comune, la quale sarà prodotta, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del PI, all'Ufficio Protocollo.