

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDO PUBBLICO  
/ PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004**

Il sottoscritti

- GIACOMO PERICOLO Nato il: 20/06/1959 a: LATISANA (UD), Indirizzo: via Della Repubblica 22 – San Michele al Tagliamento (VE) - CF: PRCGCM59H20E473N
- PAOLO PERICOLO Nato il: 22/01/1960 a: UDINE, Indirizzo: via Tempio 1 – Latisana (UD) - CF: PRCPLA60A22L483Y
- PIERO PERICOLO, Nato il: 21/08/1961 a: LATISANA (UD), Indirizzo: vicolo Apollo 9 – Palmanova (UD) - CF: PRCPRI61M2IE473P

in qualità di PROPRIETARI delle aree ricadenti nelle aree censite al NCT del Comune di San Michele al Tagliamento, Foglio 49 mappali n. 1587, 1588, 1632, 1633 e 1702 , d'ora in avanti indicato come "Proponente";

**PREMESSO**

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 25.09.2014 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

- che il P.A.T. è stato approvato in Conferenza dei Servizi decisoria in data 03.06.2016, ratificato con decreto del Sindaco Metropolitano n.26/2016 del 07.06.2016 ed è stato pubblicato nel BUR n. 61 del 24.06.2016 ed è oggi vigente;

- che con atto del Consiglio Comunale n. 66 del 05.08.2016 e successiva di integrazione n. 71 del 03.10.2016, è stato recepito, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 il documento programmatico del Sindaco, con il quale sono state illustrate le priorità e le trasformazioni urbanistiche nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;

-che in tale documento programmatico si prevede la possibilità di concludere accordi di pianificazione per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in conformità alle disposizioni di legge ed alla disciplina del PAT e che tali accordi dovranno corrispondere agli obiettivi strategici assunti dalle succitate deliberazioni;

-che, per quanto su espresso, con propria deliberazione n. 52 del 16.03.2017 la Giunta Comunale ha approvato delle linee guida al fine di valutare le proposte di accordo pubblico/privato che risultano più opportune e più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, nel rispetto dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa;

- che in data 23.03.2017, prot. n.7868 è stato pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione di proposte di accordo pubblico - privato relative alle aree ed agli immobili nei quali effettuare prioritariamente interventi di rigenerazione urbana sostenibile e di nuova urbanizzazione coerenti con gli obiettivi e gli standard di qualità urbana, ecologico-ambientale e sociale definiti dal Piano di Assetto del Territorio e dalla comunicazione del Sindaco, propedeutica alla formazione del P.I.;

23.03.2017, prot. n.7868

- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 30/06/2017 prot. n. 18487 il Proponente ha presentato domanda denominata VILLA CARMEN relativa alla proposta di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, affinché i contenuti siano assunti nel P.I.;

- che con Deliberazione G.C. n. 1 del 09.01.2020 la proposta del Proponente è stata accolta;

- che il Proponente ha accettato la proposta di beneficio pubblico come da perizia redatta dal tecnico incaricato;

- che con Deliberazione G.C. n. .... del ..... l'amministrazione ha considerato ammissibile la proposta di Accordo di Pianificazione come presentata al Protocollo..... del .....

#### DATO ATTO

- che il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, che, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissano gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

- che il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma pluriennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

- che nel rispetto dei valori di riferimento delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha accolto e valutato proposte di accordi pubblico/privato da concludere secondo quanto dettato dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

#### CONSIDERATO

- che quanto richiesto dal Proponente si conforma con quanto stabilito dal P.A.T. del Comune di San Michele al Tagliamento;

- che la proposta dell'accordo pubblico/privato

- Prevede in sintesi la seguente modifica al PI / contenuti dell'Accordo di Pianificazione
- Altezza massima prevista 50 metri
- Piani ammissibili = 12 piani di alloggi turistici (12 piani di alloggi + piano terra di ingresso + 2 piani di parcheggi interrato/semi interrato)
- SUPERFICIE COMPLESSIVA SC = 11.000 mq SC
- Rapporto di Copertura = 100% per il PIANO INTERRATO E SEMI INTERRATO, mentre per i PIANI FUORI TERRA sarà del 60 %;
- Scoperto destinato a piscina e solarium;
- Introduzione della destinazione d'uso = RESIDENZIALE TURISTICA.

---

---

- che fanno parte integrante della proposta i seguenti elaborati:

1. Schema di Accordo di Pianificazione , redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;

2. Il presente Atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto innanzi all'Ufficiale rogante, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, comprensivo di polizza fideiussoria del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;

3. Elaborati riportanti:

a. Stralcio Piano degli Interventi con identificata l'area oggetto di Accordo;

- b. Documentazione attestante la proprietà ed indicazione dei soggetti proponenti con estratto catastale con identificata l'area oggetto di Accordo di Pianificazione;
- c. Accordo di Pianificazione;
- d. Quadro economico – Calcolo del Beneficio pubblico - Perizia di valutazione del beneficio pubblico relativo alla proposta di accordo pubblico – privato ex art.6 della L.R. n. 11/2004, a firma dell'Ing. Giuliano Marella Prot.;
- f. Quantificazione delle consistenze dettagliate riferite alla situazione ante e post Accordo di Pianificazione.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- Il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico in quanto:
  - 1) Dal punto di vista urbanistico ed ambientale RIQUALIFICAZIONE DI UN IMMOBILE AD OGGI IN AVANZATO STATO DI DEGRADO EDILIZIO ED AMBIENTALE CHE COMPROMETTE LE CONDIZIONI DLE CONTESTO IN CUI E' COLLOCATO E PROVOCA UNA SITUAZIONE DI DEGRADO;
  - 2) Dal punto di vista sociale ed economico RIQUALIFICAZIONE DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO DI UNA ATTIVITA' ALBERGHIERA DISMESSA E IN DISUSO MEDIANTE IL SUO RILANCIO EDILIZIO E NELLE DESTINAZIONI D'USO;
  - 3) Dal punto di vista patrimoniale comporta INTROITO DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE RIFERITO AL CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO E ALLA PEREQUAZIONE.
- Il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione della variante al P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Il Proponente dà atto che in sede di approvazione della variante al P.I. l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, nelle modalità attuative, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.
- Che la proposta progettuale prevede la variante urbanistica con i contenuti succitati in sintesi e come descritti nell'Accordo di Pianificazione;

Tutto ciò premesso, il Proponente ed eventuali aventi causa

ACCETTA E SI IMPEGNA

- 1) Condizioni generali

A dare attuazione alle previsioni della variante urbanistica al P.I. secondo le considerazioni soprariportate, entro i termini stabiliti e secondo le modalità indicate nel presente atto e previste nella Deliberazione di G.C. n. 1 del 09.01.2020 i cui contenuti dichiara essergli noti e che si intendono implicitamente allegati al presente atto.

2) Termini di attuazione dell'accordo di pianificazione per la sottoscrizione dell'atto d'obbligo

Il Proponente si impegna:

REALIZZARE OPERE INDICATE DALL'AMMINISTRAZIONE PER LA QUANTITIA' STABILITA DALLA PERIZIA IN SEDE DI CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE 1.967.763,64 euro, NEL CASO IN CUI LE OPERE INDICATE DALL'AMMINISTRAZIONE FOSSERO DI UNA CIFRA INFERIORE IL PROPONENTE PROVVEDERA' A VERSARE LA SOMMA MANCANTE

.....

Le parti potranno concordare termini di attuazione diversi dell'accordo in ragione della complessità degli interventi proposti e su richiesta della parte proponente l'accordo pubblico – privato.

3) Beneficio Pubblico - Fidejussione

Il proponente provvede, contestualmente alla presentazione del presente atto unilaterale d'obbligo, a corrispondere al Comune il 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune anche sotto forma di fidejussione. Il restante 90% della quota complessiva da versare sarà erogato entro 12 mesi dall'approvazione dell'accordo di pianificazione (anche sotto forma di fidejussione).

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere si provvederà alla sottoscrizione di apposita convenzione da redigere a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Pianificazione.

Il mancato versamento o la mancata possibilità di escussione della fidejussione relativa alla quota comporta la mancata prosecuzione dell'iter teso alla adozione ed approvazione della variante nel P.I., ovvero, laddove l'adozione o l'approvazione siano già intervenute, l'inefficacia della possibilità edificatoria offerta dalla variante adottata o approvata.

4) Titolo edilizio e Inizio dei lavori

.....

5) Contributo concessorio

Si dà atto che oltre al beneficio pubblico è dovuto al Comune il pagamento del contributo concessorio nella misura e con le modalità stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

#### 6) Decadenza

Si dà atto che l'inutile decorso di ciascuno dei termini di cui ai punti precedenti comporterà la decadenza dei titoli abilitativi, siano essi di natura urbanistica e/o di natura edilizia.

Inoltre il proponente dà atto che tutte le istanze tese ad ottenere un titolo edilizio sull'immobile oggetto del presente atto unilaterale, prima della formalizzazione dell'atto stesso all'Amministrazione Comunale, si intendono archiviate.

#### 7) Proroghe

Il proponente ha la facoltà di richiedere una sola proroga dei termini di attuazione dell'accordo, previa motivazione, per un periodo massimo di 12 mesi ad esclusione del prorogarsi dei termini per cause non dipendenti da lui.

#### 8) Spese

Il Proponente assume tutti i costi inerenti e conseguenti la sottoscrizione dell'accordo, ivi compresi quelli che potrebbero emergere a seguito di studi e verifiche che l'Amministrazione comunale reputasse opportuno richiedere ed ottenere e dà atto che gli stessi non incidono sull'equilibrio del beneficio tra interesse pubblico e privato.

#### 9) Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé o per i successori od aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori gli stessi saranno ritenuti solidamente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

#### 10) Responsabilità

Il Proponente dà atto che qualora in fase di adozione o approvazione della variante al P.I., a causa del mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni ed altri atti amministrativi comunque denominati in capo a soggetti diversi dal Comune, o a causa di esito negativo di studi specifici previsti dalla legge (per esempio VincA, VIA, VAS o verifica di assoggettabilità, ecc.), non fosse possibile attuare le trasformazioni edilizie concordate, l'accordo sottoscritto decade, senza che il Comune sia tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere comunque denominati).

#### 11) Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. 02/07/2010 n. 104.

San Michele al Tagliamento, lì

Il Proponente

Per l'amministrazione