



Comune di Fossò'

Città Metropolitana di Venezia

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Allegato Sub. B)

DISCIPLINARE DI INCARICO PROFESSIONALE VOLTO ALL'ACQUISIZIONE DI UN PARERE LEGALE *PRO VERITATE* RIFERITO ALLA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO PER L'URBANIZZAZIONE DI AREE ALL'INTERNO DEL P.U.A. 15.

Oggi _____ presso la Sede Municipale del Comune di Fossò (VE) in Piazzale Marconi n. 3 sono presenti i Signori:

- _____ nato a _____ il _____, cod. fisc. _____ domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente indicato, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non a nome proprio, ma nella propria qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata ed in rappresentanza del Comune di Fossò, con sede nel predetto Comune, Piazzale Marconi n. 3, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato anche come *Comune*;
- _____ nato/a _____ il _____, cod. fisc. _____ e con domicilio legale a _____ in via/piazza _____ n. _____, iscritto all'Ordine degli Avvocati della Provincia di _____, in qualità di professionista incaricato della redazione di un parere legale *pro veritate* riferito alla richiesta di parere preventivo per l'urbanizzazione di alcune aree ricomprese all'interno del P.U.A. 15, come individuato dal Piano degli Interventi del Comune di Fossò, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato anche come *Professionista*;

premesse che

- l'Amministrazione Comunale ha in animo di procedere all'acquisizione di un parere legale *pro veritate* in relazione ad una richiesta di parere preventivo per l'urbanizzazione di alcune aree comprese all'interno del Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. 15 – come individuato dal vigente Piano degli Interventi;
- con delibera di Giunta Comunale n. 14 del 17/01/2025 l'Amministrazione Comunale si è determinata in ordine all'acquisizione di un parere legale *pro veritate*, come descritto al paragrafo precedente;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata n. ____ del _____ è stato dato avvio alla procedura comparativa per il conferimento dell'incarico *de quo*;
- con successiva determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata n. ____ del _____ è stata approvata la graduatoria della procedura comparativa;

tutto ciò premesso e considerato le parti intervenute con la sottoscrizione del presente atto convengono:

Articolo 1 - Premessa

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 - Affidamento dell'incarico

Il Comune di Fossò affida al Professionista avv. _____ l'incarico per la redazione di un parere legale *pro veritate* riferito alla richiesta di parere preventivo per l'urbanizzazione di alcune aree ricomprese all'interno del P.U.A. 15, come individuato dal Piano degli Interventi del Comune di Fossò.

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

Articolo 3 – Oggetto dell’incarico

Le prestazioni professionali richieste riguardano la redazione di un parere legale *pro veritate* riferito alla richiesta di parere preventivo per l’urbanizzazione di alcune aree ricomprese all’interno del P.U.A. 15, come individuato dal Piano degli Interventi del Comune di Fossò.

In ragione del tempo intercorso tra la sottoscrizione dell’accordo transattivo redatto ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, sottoscrizione avvenuta rispettivamente in data 27/12/2011 e in data 05/03/2012, dell’approvazione del P.U.A. 15 avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. 84 del 31/07/2012 e della successiva richiesta, pervenuta al Comune di Fossò in data 17/09/2024, di parere preventivo volta ad ottenere una nuova e diversa urbanizzazione delle aree costituenti il predetto PUA 15, il parere legale richiesto dovrà approfondire le problematiche e/o le criticità presenti sotto l’aspetto eminentemente giuridico ed individuare il miglior percorso tecnico – giuridico affinché il Comune e l’Ufficio Tecnico possano orientarsi al fine di individuare il corretto iter procedimentale da seguire per addivenire alla nuova richiesta di urbanizzazione delle aree costituenti il P.U.A. 15.

In particolare il più volte citato parere legale dovrà affrontare, tra l’altro, le seguenti questioni:

- validità ed efficacia dell’accordo transattivo sottoscritto, anche in relazione dell’avvenuta conclusione della procedura giudiziaria di trasferimento della proprietà delle aree comprese nel PUA 15,
- se gli obblighi e gli adempimenti contenuti nell’accordo siano parimenti validi ed efficaci, anche alla luce della nuova proprietà delle aree (PUA 15),
- se il credito (quota perequativa) da riconoscere al Comune rimanga esigibile anche in forza della nuova proprietà degli immobili,
- se con riferimento alla richiesta di riduzione della volumetria e conseguente riduzione delle “quota perequativa”, possa essere dato riscontro alla richiesta (del 17/09/2024) formulata dalla nuova proprietà degli immobili,
- se la “quota perequativa” prevista nell’atto transattivo debba essere soggetta a rivalutazione monetaria.

A margine del presente disciplinare si riporta uno stralcio dei contenuti salienti del più volte citato accordo.

L’attività di redazione del parere legale in argomento dovrà, altresì, conformarsi agli eventuali indirizzi forniti dall’Amministrazione Comunale.

Articolo 4 – Obblighi dell’Amministrazione Comunale

L’Amministrazione Comunale, in accordo con il Professionista, dovrà fornire la documentazione in proprio possesso, ritenuta utile ed essenziale per l’attività professionale oggetto del presente disciplinare

Articolo 5 – Tempistica di espletamento dell’incarico

La tempistica e le fasi di lavoro a cui il Professionista deve attenersi, dovranno osservare le seguenti scansioni temporali:

Fase 1: istruttoria e inquadramento giuridico della situazione urbanistica in essere (accordo transattivo sottoscritto e PUA 15 approvato), da completare attraverso *report* entro 30 (trenta) giorni dalla consegna al Professionista del materiale ritenuto utile e propedeutico alla redazione del parere legale;

Fase 2: consegna al protocollo del Comune del parere legale *pro veritate*, entro 20 (venti) giorni dal completamento della fase 1.

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

Articolo 6 – Modalità di pagamento

In osservanza alla proposta economica acquisita al protocollo generale del Comune in data _____, prot. _____, il pagamento sarà corrisposto al Professionista entro 30 (trenta) giorni dalla consegna del parere legale, al completamento della fase 2, su presentazione di regolare fattura nel formato elettronico.

Articolo 7 – Proprietà degli elaborati/allegati

Il parere legale come specificato al precedente articolo 3, diverrà di proprietà dell'Amministrazione Comunale solo dopo l'avvenuto pagamento delle competenze spettanti al Professionista, fatte salve le norme vigenti in materia di diritti d'autore.

Articolo 8 – Definizione delle controversie

Le controversie che possano sorgere relativamente al conferimento dell'incarico di cui al presente atto, si intendono devolute agli organi di giurisdizione ordinaria, con esclusione del ricorso al giudizio arbitrale; a tal fine il foro competente è quello di Venezia.

Articolo 9 – Riservatezza dei dati e dei risultati

Tutti i dati e le informazioni di cui il Professionista entrerà in possesso durante lo svolgimento dell'incarico di cui trattasi, dovranno considerarsi strettamente riservati.

Il Professionista non potrà utilizzare per sé, né fornire o divulgare a terzi, dati ed informazioni sulle risultanze delle attività oggetto dell'incarico, se non dopo eventuale formale autorizzazione rilasciata dal Comune committente.

L'eventuale loro diffusione a terzi non potrà avvenire senza il preventivo consenso in forma espressa da parte del Comune di Fossò.

Articolo 10 – Domicilio legale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 del Codice Civile, il Professionista elegge il proprio domicilio legale presso il proprio studio professionale/residenza a _____ in via /piazza _____ n. _____, mentre il Comune elegge il proprio domicilio legale presso la Sede Municipale di Fossò, ubicata in Piazzale Marconi n. 3 Fossò (VE).

Per il Comune di Fossò

Il Professionista

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

Stralcio accordo transattivo redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

si conviene quanto segue:

Art. 1 - Rapporto con il Piano degli Interventi e definizione degli obiettivi della pianificazione attuativa.

Il presente accordo viene sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e pertanto è finalizzato alla determinazione di alcune previsioni discrezionali del Piano degli Interventi attraverso il procedimento di variante di cui alle premesse, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'accordo prevede l'applicazione, nell'ambito soggetto a PUA perequato dell'AT R06, di un indice perequativo a favore del Comune di Fossò pari a 0,25 mc/mq calcolato sulla superficie dell'AT R06 come delimitata dal Piano degli Interventi originario e quindi per un controvalore complessivo spettante al Comune pari a € 464.000,00 (quattrocentosessantaquattromila virgola zero zero);

Art. 2 - Obbligazioni della parte privata

La Società si obbliga:

- a) a realizzare, a propria cura e spese, nell'ambito delle opere di urbanizzazione del PUA dell'AT R06, le opere di sistemazione del parcheggio pubblico su area di proprietà comunale censita catastalmente al Fg. 5 mappale 544 e conformemente classificata dal Piano degli Interventi vigente e ciò sulla base del progetto definitivo-esecutivo che sarà allegato al suddetto PUA dell'AT R06;
- b) la Società si obbliga, a titolo perequativo ed a fronte delle variazioni urbanistiche nell'ambito dell'AT R06, dell'AT R05 e dell'AT R22 a realizzare, in un'area del centro di Fossò che il Comune metterà a disposizione, un'opera di interesse pubblico da destinare ad asilo nido e che resterà in piena proprietà del Comune di Fossò, avente superficie lorda di almeno mq 320,00 per un controvalore pari all'importo di cui al precedente art. 1 (€ 464.000,00). L'immobile dovrà essere progettato e realizzato conformemente, anche per quanto riguarda le dimensioni, al progetto preliminare messo a disposizione dal Comune di Fossò tenendo conto delle ulteriori precisazioni contenute nel successivo art. 3 lettera e) come previsto al successivo art. 3 lett. d);
- c) a provvedere alla realizzazione dell'opera di cui alla precedente lettera b) secondo il seguente cronoprogramma:
 - presentazione progetto definitivo-esecutivo entro gg 90 dalla data di approvazione da parte del Comune del progetto preliminare;
 - espletamento, a propria cura, del procedimento per l'affidamento dei lavori, inizio dei lavori e consegna dell'opera per il collaudo e la presa in carico della stessa da parte del Comune entro 24 mesi dall'approvazione del progetto da parte di tutti gli organi competenti;
- d) a presentare l'istanza per l'approvazione del PUA previsto per l'AT R06 entro gg. 30 dall'entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi conseguente al presente accordo, corredato dai progetti di cui ai punti a) e b) che precedono;
- e) Le società e si obbligano a portare a conoscenza esplicitamente ai propri aventi causa dell'esistenza delle clausole contenenti le obbligazioni a proprio carico contenute nel presente accordo, che dovrà essere debitamente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari ai fini dell'opponibilità ai successivi aventi causa;
- f) Le società e si obbligano a rinunciare nei confronti del Comune ad ogni pretesa risarcitoria per qualsiasi titolo, ragione o causa anche con riferimento alle citate sentenze del TAR Veneto n. e n. nonché alla rifusione delle spese liquidate, e ciò anche in via transattiva, a condizione che divengano efficaci le varianti urbanistiche al Piano degli Interventi vigente di cui al successivo art. 3;

Art. 3 - Obbligazioni della parte pubblica:

Il Comune di Fossò si obbliga:

- a) a recepire, adottare ed approvare, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente accordo, costituente variante al Piano degli Interventi, nel rispetto del procedimento stabilito dall'art. 18 della L.R. 11/2004. L'intera procedura dovrà concludersi entro il termine di cui all'art. 11;
- b) a definire il perimetro dell'AT R06 comprendendo anche la porzione di area di proprietà comunale classificata dal vigente Piano degli Interventi come area a standard a parcheggio pubblico e che dovrà essere realizzato dalla ditta 5 lottizzante del PUA dell'AT R06;
- c) a modificare le previsioni urbanistiche relative all'AT R06 assegnando alla stessa la volumetria a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di mc 17.600, di cui mc 15.600 da realizzarsi nell'ambito dell'AT R06 assoggettato a PUA e mc 2.000 da realizzare come credito edilizio da collocare in altre parti del territorio comunale, urbanisticamente compatibili, tramite intervento diretto e con le modalità previste dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti; gli standard urbanistici a verde e parcheggio dell'AT R06 dovranno essere calcolati sui complessivi mc 17.600;

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

- d) a fornire il progetto preliminare dell'asilo nido di cui art. 2 lett. b) che precede, secondo le specifiche tecniche contenute nell'allegato A, e che poi la Società provvederà a realizzare;
- e) nel caso la completa realizzazione dell'asilo nido comporti un costo superiore all'importo di € 464.000,00 e che quindi lo stralcio da realizzare, per essere concretamente individuabile per l'appalto, comporti una spesa non coincidente con detto importo, a riconoscere alla Società uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'attuazione degli interventi nell'ambito dell'AT R06 fino alla concorrenza massima degli stessi;
- f) a provvedere all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo dell'AT R06, purchè conforme alle previsioni del PRC e del presente accordo - entro 10 gg lavorativi decorrenti dalla presentazione a cura del lottizzante della completa documentazione progettuale necessaria per l'istruttoria e dall'acquisizione dei pareri di enti terzi necessari, oltre al progetto definitivo-esecutivo dell'unità immobiliare destinata ad asilo; ove vengano rilevate carenze od incongruenze il termine di cui sopra potrà essere interrotto e riprenderà a decorrere dal giorno successivo al deposito delle integrazioni presentate ai fini della successiva approvazione a' sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e dell'art. 5 comma 13 lettera b) del d.l. 13/05/2011 n. 70 convertito dalla l. 12/07/2011 n. 106;
- g) a modificare le previsioni urbanistiche relative all'AT R05 come attualmente delimitata assegnando alla stessa una volumetria complessiva di mc 2.000,00, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto su due ambiti che saranno individuati come AT R05a e AT R05b;
- h) a modificare le previsioni urbanistiche relative all'AT R22 assegnando alla stessa una volumetria aggiuntiva di mc 300 da realizzare come credito edilizio da collocare in altre parti del territorio, urbanisticamente compatibili, con intervento diretto e con le modalità previste dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- i) a sottoporre al Consiglio Comunale il presente accordo e gli atti successivi ai fini dell'adozione ed approvazione della variante al Piano degli Interventi conformemente alle pattuizioni previste nel presente atto;
- j) ad inserire le opere relative al presente accordo nel piano annuale e triennale delle opere pubbliche ove e come necessario;
- k) a collocare tutto o parte del credito edilizio di cui alle precedenti lettere c) ed h) sulle aree che perverranno in disponibilità al Comune, che potranno essere acquistate da ed, comunque come da previsione del Piano degli Interventi ed in attuazione dello stesso ed a norma dell'art. 51 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente che qui si intende richiamato e confermato;
- l) a provvedere all'iscrizione sull'apposito registro comunale, a norma dell'art. 51 delle Norme Tecniche Operative del PI vigenti, del credito edilizio di cui alle precedenti lettere c) ed h) a seguito della stipula del convenzionamento del PUA dell'AT R06 ed a mantenere detta iscrizione per un periodo di 10 anni, fermo restando che detti crediti potranno essere utilizzati e/o commercializzati nel rispetto dell'ordine di iscrizione e con le modalità stabilite dall'art. 51 succitato.

Art. 4 - Rapporti con il PUA dell'AT R06

Le parti si danno reciprocamente atto che il contenuto del presente accordo dovrà essere riportato e recepito integralmente nel progetto urbanistico attuativo relativo al PUA dell'AT R06 e nella relativa convenzione stipulanda nella quale verranno meglio precisati i tempi di realizzazione delle opere e le modalità esecutive di dettaglio.

Sin d'ora viene stabilito che la convenzione di cui sopra dovrà prevedere che:

- a) il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA dell'AT R06 e degli edifici privati delle AT R05a e AT R05b sarà condizionato all'avvenuta presentazione dalla parte privata ed approvazione dell'Amministrazione del progetto definitivo-esecutivo dell'unità destinata all'asilo da cedere al Comune a titolo perequativo;
- b) l'inizio dei lavori degli edifici privati potrà avvenire contestualmente o dopo l'inizio dei lavori di costruzione dell'asilo nido e questi ultimi previo espletamento del procedimento per l'appalto dei lavori;
- c) il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli edifici privati sia condizionato all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ed in particolare del parcheggio pubblico ed alla cessione in proprietà al Comune delle stesse.