

SCHEMA ACCORDO

accordo, ex art. 11 della Legge n. 241/1990, per l'acquisizione del complesso immobiliare, di proprietà del Consorzio Centro Sportivo Meridionale – Bacino SA 3, sito nell'area PIP del Comune di Polla alla Loc.tà S. Antuono, riportato nel Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 41, mappale 881

L'anno **2024**, il giorno..... (.....) del mese di in Polla

tra:

il **Comune di Polla** (di seguito il *Comune*), con sede a Polla in via strada delle monache n. 33, C. F. _____, rappresentato da _____ domiciliato per la carica in _____, _____, che qui interviene per dare esecuzione _____

e

La **Ditta** _____ (di seguito, la "*Ditta*"), con sede legale in _____, nella persona di _____ il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di _____;

Premesso che

- il Consorzio Centro Sportivo Meridionale – Bacino SA 3 è proprietario del complesso immobiliare sito nell'area PIP del Comune di Polla alla loc.tà S. Antuono, riportato nel Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 41, mappale 881;
- detto complesso immobiliare, è dismesso da decenni ed è in stato di completo abbandono e deperimento per cui è ormai ai limiti della sostenibilità ambientale ed igienico sanitaria;
- lo stesso è situato nelle immediate vicinanze di attività turistiche (ristoranti, alberghi), di attività produttive e commerciali del settore alimentare (Ipermercati) e di attività di svago (multisala cinematografico);
- a causa dell'incuria dell'intera struttura, dovuta allo stato di completo abbandono per plurimi decenni e per i materiali ivi ancora giacenti, risulta ineludibile un intervento di sistemazione e rigenerazione dell'intero immobile secondo le più moderne soluzioni ed in linea con il necessario percorso di transizione ecologica;
- sono, infatti, evidenti le preoccupazioni per come versa l'immobile siccome è facile ricovero di animali, ed è anche luogo agevole per il deposito di rifiuti da parte di chiunque transiti nelle vicinanze per cui è necessario adottare idonee misure di sicurezza, anche perché, nelle vicinanze, insistono realtà imprenditoriali ad altissima vocazione igienico sanitaria;
- l'eventuale acquisto dell'intero complesso immobiliare ne consentirà la piena integrazione e compatibilità urbanistica ed edilizia caratterizzante il contesto territoriale, nonché l'integrazione funzionale nel complesso imprenditoriale in cui è situato;

- il Comune di Polla ha avviato ogni utile iniziativa per il perseguimento dell'interesse pubblico finalizzato prioritariamente alla risoluzione delle problematiche innanzi evidenziate, onde garantire interventi di pubblico interesse per la collettività da essa amministrata;
- il Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva del Comune di Polla ha, in proposito, predisposto, in data 19.4.2022, una perizia di stima sommaria dell'impianto e il Comune di Polla, con delibera di G.C. n. 26 del 30.01.2024, ha conferito mandato al Sindaco p.t. di formulare una proposta irrevocabile di acquisto al Consorzio Centro Sportivo Meridionale – Bacino SA/3 per cui, con nota prot. n.1207 del 31.01.2024, ha formulato la proposta di acquisto dell'intero compendio immobiliare per l'importo stimato di € 1.852.344,00;
- in data 15.5.2024, in esecuzione della delibera di CdA n. 22 del 29.04.2004, con nota prot. n.489, il Consorzio accettava l'offerta del Comune di Polla;
- il Comune di Polla ha, per lo scopo, inteso avviare una iniziativa di partenariato pubblico privato che preveda principalmente in capo al privato la realizzazione, tra l'altro, di quanto esplicitato in premessa e, segnatamente, l'acquisizione della provvista finanziaria utile ad acquistare il compendio immobiliare con la contestuale cessione, allo stesso privato, della proprietà immobiliare fermo restando una ragionevole e proporzionale riserva di iniziative pubbliche che dovranno ulteriormente essere intraprese dal privato nell'interesse della collettività e da eseguirsi nello stesso compendio immobiliare, ovvero nell'ambito dell'area PIP ed il cui investimento non potrà essere inferiore all'8% dell'intero valore dell'operazione economica;
- è noto che il Partenariato Pubblico-Privato (o PPP) è, nella disciplina dei contratti pubblici, tutto ciò che NON è appalto con ciò intendendo tutti quei rapporti contrattuali che coinvolgono la P.A. e che non sono di natura passiva, ovvero l'amministrazione non è gravata da esborsi di denaro;
- è altrettanto noto che tale definizione, “ per sottrazione”, ha sempre reso difficoltosa l'individuazione di una precisa categoria di contratti di PPP, tanto è vero che nel D.Lgs. n. 50/2016 viene definita prima la “concessione” e poi si cercano d'individuare le caratteristiche di detta tipologia – rischio operativo, canoni, Piani Economico-Finanziario ecc. – che, laddove presenti anche in altre fattispecie contrattuali, ne consentono la classificazione nei PPP;
- il Legislatore, con il D.L.vo n. 36/2023, ha optato per una diversa prospettazione, chiarendo fin da subito come il PPP non sia un contratto ma “un'operazione economica” caratterizzata dalle seguenti condizioni:
 - un rapporto di lunga durata avente come obiettivo un “risultato di interesse pubblico”;
 - un investimento finanziario in prevalenza, ed in misura significativa, proveniente dal privato;
 - una precisa suddivisione dei compiti: alla parte pubblica la definizione degli obiettivi ed il controllo del loro raggiungimento, ai privati la realizzazione e la gestione del progetto;
 - il rischio operativo grava sul privato che realizza l'opera o gestisce i servizi.
- Nel caso di specie non sono utilmente perseguibili i rimedi del partenariato pubblico privato (PPP), come disciplinati del codice dei pubblici contratti, ex D.L.vo n. 36/2023, mentre è ravvisabile l'opportunità di avvalersi del modulo relativo agli accordi procedurali disciplinati dall'art.11 della L.241/1990 - integrativo/sostitutivo del provvedimento amministrativo di assegnazione del lotto in area PIP, corredato dall'ulteriore assetto disciplinare di natura urbanistica - per perseguire gli interessi pubblici precedentemente declinati;
- invero, gli accordi pubblici rappresentano una particolare forma di esercizio consensuale della potestà amministrativa, in un'ottica di implementazione della collaborazione tra pubblica amministrazione e soggetti privati, per un migliore perseguimento dell'interesse pubblico;
- l'esercizio congiunto dell'attività amministrativa consente una forte semplificazione ed accelerazione del procedimento, unitamente al risparmio di tempo e risorse e, non da ultimo,

svolge un'importante funzione di prevenzione del contenzioso, determinando un contraddittorio anticipato;

- gli accordi in esame, da redigere in forma scritta a pena di nullità, sono ammessi solo quando, come nel caso specifico, siano diretti a soddisfare l'interesse pubblico;
- secondo la giurisprudenza prevalente, gli accordi de quibus sarebbero caratterizzati da una connotazione pubblicistica (in contrapposizione alla tesi privatistica), rispetto alla quale la disciplina privatistica è meramente aggiuntiva;
- la stipulazione dell'accordo deve comunque essere preceduta da una determina a contrarre da parte dell'amministrazione interessata, a pena di nullità;
- alla luce di tali premesse, appaiono sussistere i presupposti che, ai sensi dell'art. 11 L n 241/90, giustificano la conclusione del presente accordo in quanto:
 - a) sono evidenti i presupposti e gli aspetti di pubblico interesse che devono essere presenti per la conclusione dell'accordo;
 - b) non emergono profili di pregiudizio verso soggetti terzi, anche in relazione al fatto che il presente accordo è finalizzato alla definizione di una parte dei contenuti di successivi e futuri provvedimenti amministrativi sicché i relativi procedimenti di formazione garantiscono adeguatamente le posizioni giuridiche di eventuali terzi interessati o contro-interessati;
 - e) i contenuti del presente accordo risultano comunque conformi alla legge.

“Tutto ciò permesso e considerato, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSA

Le premesse, i considerato ed i connessi atti deliberativi e dirigenziali, formano parte integrante del presente accordo e si intendono integralmente richiamati;

ART. 2 – IMPEGNI DELLA DITTA

- la ditta si obbliga all'acquisizione del compendio immobiliare **di proprietà del Consorzio Centro Sportivo Meridionale – Bacino SA 3, sito nell'area PIP del Comune di Polla alla Loc.tà S. Antuono, riportato nel Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 41, mappale 881** per l'importo pari ad € **1.852.344,00**, e alla contestuale realizzazione dell'intervento di riqualificazione funzionale, ambientale, paesaggistica dell'area PIP, proposto in sede di manifestazione di interesse per un **importo non inferiore ad €**
- di realizzare a proprie spese la progettazione dell'intervento di riqualificazione funzionale, ambientale, paesaggistica dell'area PIP, proposto in sede di manifestazione di interesse per un **importo non inferiore ad €** e le spese per l'affidamento dell'incarico di D.L. e C.S.E.;

ART: 3 - OBBLIGO DI CARATTERIZZAZIONE

il Comune si obbliga, entro 15 giorni dalla individuazione del partner privato, a conferire incarico ad un operatore economico qualificato per la caratterizzazione dei materiali ivi esistenti, previa autorizzazione del Consorzio, proprietario dell'unità immobiliare;

ART. 4 - OBBLIGO DI BONIFICA E DIRITTO DI RECESSO

le parti convengono che, nell'ipotesi in cui dalle verifiche di cui al punto 3) si rendessero necessari interventi di bonifica, il partner privato potrà, alternativamente, assumere a proprio carico le spese corrispondenti per gli adempimenti, ovvero revocare la propria offerta senza alcun ulteriore onere;

ART. 5 - DISPONIBILITA' DELLA PROVVISATA ECONOMICA E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PUBBLICO;

il partner privato, interessato alla stipula dell'accordo provvedimentale come declinato in premessa, dovrà formulare la propria offerta rendendo concretamente disponibile la provvista finanziaria per l'acquisizione del compendio immobiliare, pari a € 1.852.344,00, e dovrà fornire tutte le indicazioni utili per identificare l'intervento e/o l'iniziativa di pubblica utilità e/o di pubblico interesse che intende riconoscere alla collettività Pollese;

ART.6 - PROVVISATA FINANZIARIA E TERMINI PER LA DEFINIZIONE DELL'ACCORDO

il partner privato – non ricorrendo le ipotesi di revoca di cui al precedente ART.3) - dovrà garantire la provvista finanziaria, necessaria all'acquisizione del compendio immobiliare, pari ad €. 1.852.344,00, entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune e nei successivi 30 giorni dovrà rendere disponibile tutta la documentazione utile e necessaria per la definizione dell'accordo;

ART. 7 - MODIFICHE ALL'ACCORDO

l'Amministrazione comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il partner privato, qualora ciò dovesse risultare necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse;

ART.4 - VALIDITA' DELL'ACCORDO E RECESSO

Il presente accordo è disciplinato dall'art. 11 della L. 241/1990. Le parti convengono espressamente che il presente accordo, essendo condizionato alla conferma delle sue previsioni nell'atto di assegnazione, si intenderà risolto qualora ciò non avvenisse.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art 11, comma 4, della L. 241/90, il Comune, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza della parte privata in ordine agli obblighi assunti;

ART. 5 – SPESE

Il presente atto, redatto nella forma della scrittura privata non autenticata, è soggetto a registrazione solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 4 parte II della Tariffa annessa al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. Tutte le spese relative all'eventuale registrazione sono a carico della parte che richiede la registrazione stessa;

ART 6 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art 11 della legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti;

ART. 7 - GIURISDIZIONE E FORO COMPETENTE

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolvibili dalle parti, è competente il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania - Sezione di Salerno;

ART. 8 - TRATTAMENTI DEI DATI PERSONALI

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali relativi alle attività oggetto del presente accordo ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679 relativo alla protezione dei dati personali e ai sensi del D.Lgs. 196/2003 – Codice per la protezione dei dati personali, ove compatibile con il Regolamento citato.

Letto, approvato, sottoscritto dalle parti