*"Il presente contratto di pianificazione può essere integrato da ulteriori regolamentazioni, ad esempio da una tassa sul plusvalore per vantaggi derivanti dalla pianificazione a seguito di aumenti della densità edificatoria o di cambiamenti di destinazione o termini di edificazione e le conseguenze giuridiche a ciò correlate."*

Contratto di pianificazione

**stipulato tra**

**[proprietario del fondo / progettista / investitori]**

**e**

**[il Comune]**

**avente ad oggetto lo sviluppo territoriale di […] /**

**avente ad oggetto il progetto […]**

# I. Scopo dell'accordo

Il presente accordo ha lo scopo di definire tutte le regolamentazioni necessarie per creare le basi pianificatorie e giuridiche per l'attuazione di uno sviluppo territoriale di qualità nell'area […] / del progetto […]. In particolare si intende disciplinare la procedura, le scadenze, le responsabilità, l'assunzione e la ripartizione dei costi per le fasi di lavoro passate e future fino alla conclusione dei lavori di pianificazione. [A seconda dello stato del progetto: Inoltre devono essere formulate le utilizzazioni, configurazioni e urbanizzazioni […] perseguite.]

Il presente accordo ha l'obiettivo di elaborare, determinare e attuare una base pianificatoria e giuridica per lo sviluppo territoriale di […] / la realizzazione del progetto […].

# II. Situazione di partenza

## 1. Territorio e proprietà

Il presente accordo concerne l'area composta dai seguenti immobili n. di proprietà di:

* […]
* […]

## 2. Necessità e intento [/strategia /piano] di sviluppo

### Necessità di sviluppo dell'area […]

[Rilevamento della situazione iniziale e delle esigenze]

### Intento [/strategia /piano] di sviluppo [idea di progetto/ …]

[grado di concretizzazione a seconda dello stato di progetto; formulare gli obiettivi]

### Basi

La base è costituita dai seguenti documenti:

* Linee guida territoriali comunali
* Piano delle zone in vigore […]
* Legge edilizia […]
* [studi / strategie, ecc.]
* […]

## 3. Necessità di regolamentazione

L'attuazione di questo/a intento/strategia/piano/di questo progetto di sviluppo territoriale comporta un adeguamento dell'ordinamento base nel Comune di […]. Gli adeguamenti comprendono [la legge edilizia, il piano delle zone, il piano generale delle strutture, il piano generale di urbanizzazione …]. A titolo integrativo vi si aggiungono eventualmente prescrizioni speciali per l'edificazione per singoli settori. In relazione a questa pianificazione e in vista della sua attuazione le parti stipulano il presente contratto di pianificazione.

# III. Accordo

In considerazione di questa situazione iniziale le parti convengono quanto segue:

## 1. Approcci di regolamentazione

L'attuazione di questo/a intento/strategia/piano/di questo progetto di sviluppo territoriale comporta un adeguamento delle basi pianificatorie e giuridiche vigenti. Segnatamente si intende perseguire e mettere in atto i seguenti approcci di regolamentazione:

* aumento/adeguamento degli indici di sfruttamento con/senza possibilità di un bonus di sfruttamento
* aumento/adeguamento dell'altezza ammessa degli edifici
* emanazione/miglioramento delle norme strutturali
* concessione/adeguamento di diritti di costruzione a distanza ridotta
* […]

## 2. Attuazione / strumento di pianificazione

Per l'attuazione dello sviluppo territoriale vengono selezionati i seguenti strumenti di attuazione:

### [Ordinamento base

L'intensità dell'utilizzazione, le ubicazioni per costruzioni, l'urbanizzazione e ulteriori dettagli del progetto vengono definiti nell'ordinamento base.]

### [Pianificazione delle utilizzazioni riferita al progetto

Per il progetto […] viene effettuata una pianificazione delle utilizzazioni riferita al progetto. A tale scopo si mira ad adeguare la legge edilizia, il piano generale delle strutture e il piano generale di urbanizzazione. La procedura per il rilascio della licenza edilizia verrà svolta in seguito sulla base delle norme passate in giudicato dell'ordinamento base.]

### [Piano di area

Per l'area […] viene elaborato un piano di area. Quest'ultimo disciplina […]]

### [Piano di quartiere

Per l'area […] viene elaborato un piano di quartiere. Quest'ultimo disciplina […]]

### […]

## 3. Procedura e scadenzario

Le parti concordano di elaborare congiuntamente un progetto di pianificazione che dovrà essere presentato [al consiglio comunale e] agli aventi diritto di voto a livello comunale con la richiesta di approvarlo.

La votazione comunale è prevista per il […]. Le parti faranno tutto il possibile affinché questa scadenza possa essere rispettata. A tale scopo vengono definiti i seguenti punti chiave:

* […]
* […]

## 4. Impegno a collaborare

Le parti in causa si impegnano a collaborare, ad adempiere i compiti posti secondo il programma di elaborazione, a mettere a disposizione le risorse finanziarie e in termini di personale, a procedere all'elaborazione secondo lo scadenzario e a rispettare le scadenze e i termini definiti.

Le parti in causa informano regolarmente in merito all'avanzamento del progetto e a eventuali ostacoli al progetto.

In qualsiasi momento il Comune può informare il pubblico in merito ai contenuti dell'accordo di pianificazione nonché all'avanzamento concreto del progetto.

## 5. Assunzione dei costi

[…] è tenuto/a a farsi carico di tutti i costi dimostrati che il Comune sostiene o ha già sostenuto a seguito della pianificazione delle utilizzazioni riferita al progetto (art. 22 cpv. 4 LPTC).

Ciò vale in particolare anche per spese legate a consulenti del Comune (progettisti, giuristi, ecc.) nonché per costi fatturati dal Cantone.

## 6. Riserva di approvazione

Sono fatte salve tutte le decisioni o autorizzazioni necessarie degli organi competenti a livello comunale, cantonale e federale.

Sono fatte salve anche future modifiche del diritto.

## 7. Clausola di rischio

Il Comune non assume alcuna garanzia per il successo dell'attuazione degli obiettivi stabiliti nel presente accordo e del progetto […] e declina qualsiasi responsabilità per il fallimento parziale o integrale del progetto o di sue parti.

In particolare decisioni negative dell'autorità comunale (ad es. respingimento dei progetti di pianificazione e simili) non costituiscono in nessun caso una base per pretese di risarcimento nei confronti del Comune.

## 8. Successione nei diritti

In caso di cessione di diritti, […] si impegna a trasferire i diritti e i doveri derivanti dal presente contratto insieme alla presente clausola a un eventuale successore in diritto.

## 9. Foro competente

Il foro competente è […].

## 10. Ulteriori disposizioni

[…]

## 11. Disposizioni finali

[…]

Allegati

* [ ]
* [ ]
* [ ]
* [ ]

Luogo, il [ ]

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Per il Comune di [ ]

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Per [ ]