



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. MARCO MAGGI
GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Progettazione e Servizi Professionali

Sede in Ferrara, via Giovanni XXIII 77, c.a.p. 44123

Tel. 0532765600 Fax 0532798168 Codice Fiscale e Partita Iva 01180170381 Mailbox: studio@maggicecchin.it

PROVINCIA DI ROVIGO

COMUNE DI ROVIGO

P.U.A. IN VARIANTE

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA COMMERCIALE NELL'AREA UBICATA
IN VIALE PORTA PO CC.NN. 63-65, ROVIGO

SOLUZIONE PROGETTUALE

ELABORATO:
SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ELABORATO

16

REV. 3

DATA: Gennaio 2026

SCALA:

LA PROPRIETA': Pasqualini Andrea, Giuliano,
Maria Pia, Gianni e Giuliana, Argenti Andrea Leonardo,
Filippo e Tommaso

I TECNICI:
Architetto Jacopo Mari
Geometra Patrizio Cecchin
CHE FIRMANO IN DIGITALE CIASCUNO PER PROPRIE COMPETENZE

Il presente elaborato è di ns. proprietà ed è protetto dai diritti di legge in materia letteraria,
quindi è vietata per qualsiasi motivo la sua riproduzione e/o consegna a terzi

Cod. 2108.07.01

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
INERENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI sottoscritti signori,
comproprietari di quella che sarà, nel seguito, unitariamente definita come
“Area di Variante”:

- **PASQUALINI ANDREA**, nato a Rovigo il giorno 23 febbraio 1971, residente a Rovigo, via Don Aser Porta n. 78 E, codice fiscale **PSQ NDR 71B23 H620M**, il quale dichiara di essere di stato civile libero;
- **PASQUALINI GIANNI**, nato a Rovigo il giorno 22 giugno 1967, residente a Padova, via B. Bellano n. 15, codice fiscale **PSQ GNN 67H22 H620H**, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, per sé ed in qualità di procuratore della signora:
- **PASQUALINI GIULIANA**, nata ad Arquà Polesine il giorno 5 maggio 1951, residente a Rovigo, piazza San Bartolomeo n. 7, codice fiscale **PSQ GLN 51E45 A435L**, in virtù della procura generale rilasciata in data 17 febbraio 2021 a mio rogito, rep. n. 5830/4716, registrata a Rovigo il 22 febbraio 2021 al n. 1007 serie 1T, che dichiara essere di stato civile libero;
- **PASQUALINI MARIA PIA**, nata a Rovigo il giorno 8 ottobre 1958, residente a Rovigo, via San Giovanni Bosco n. 1 H, codice fiscale **PSQ MRP 58R48 H620J**, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;
- **PASQUALINI GIULIANO**, nato ad Arquà Polesine il giorno 15 giugno 1949, residente a Rovigo, viale Porta Po n. 65, codice fiscale **PSQ GLN 49H15 A435U**, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- **ARGENTI ANDREA LEONARDO**, nato a Rovigo il giorno 16 aprile 1963, residente a Rovigo, via Eugenio Ferdinando Palmieri n. 2, codice fiscale **RGN NRL 63D16 H620C**, il quale dichiara di essere di stato civile libero;
- **ARGENTI FILIPPO**, nato a Rovigo il giorno 12 settembre 2000, residente a Rovigo, via Eugenio Ferdinando Palmieri n. 2, codice fiscale **RGN FPP 00P12 H620O**, il quale dichiara di essere di stato civile libero;
- **ARGENTI TOMMASO**, nato a Rovigo il giorno 21 giugno 2002, residente a Rovigo, via Eugenio Ferdinando Palmieri n. 2, codice fiscale **RGN TMS 02H21 H620G**, il quale dichiara di essere di stato civile libero;

di qui in avanti indicati congiuntamente come i soggetti **“Proponenti”**

PREMESSO CHE

- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 679 del 17/04/2012, pubblicata nel B.U.R. n. 36 del 08/05/2012, è stata disposta, ai sensi dell'art. 15, co. 6, della L.R. 11/2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Rovigo, di qui in avanti denominato il **“P.A.T.”**;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 sono stati approvati i “Criteri generali da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della

L.R. 11/2004”;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 01/03/2022 è stata approvata la Variante n. 1 al P.A.T. per l'adeguamento dello stesso alle disposizioni della L.R. 06/06/2017, n. 14 nonché alle disposizioni della Deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15/05/2018;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28/10/2024 è stata approvata la dodicesima Variante Generale al Piano degli Interventi (di seguito il “**P.I.**”), in vigore dal 13/12/2024;
- i soggetti Proponenti, in data 31/01/2025 hanno trasmesso al Comune di Rovigo domanda di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (di seguito il “**P.U.A.**”) ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 (Prott. nn. 7949, 7950, 7952, 7955 del 03/02/2025), per l'urbanizzazione dell'Area di Variante corrispondente ai terreni ubicati lungo Viale Porta Po', nn. 63-65 e catastalmente censiti al Censuario di Rovigo, al Foglio 27, Mappali nn. 295, 686, 709, 180, 171, 767, 2036, 711, 441 e 87(parte);
- il P.U.A. comporta una variante al P.I. ai sensi dell'art. 20, co. 8 *ter*, della L.R. 11/2004;
- l'art. 16, co. 4, lett. d *ter* del D.P.R. 380/2001 stabilisce che, in caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, è dovuto al Comune un contributo straordinario in misura non inferiore al 50% (cinquanta per cento) dell'incremento di valore conseguente alla variante urbanistica;

DATO ATTO altresì che:

- i Proponenti sono soggetti titolati di fatto e di diritto, essendo proprietari pieni ed esclusivi dell'Area di Variante corrispondente ai beni immobili siti in Comune di Rovigo aventi una superficie catastale complessiva di circa 7099,00 mq e identificati catastalmente al foglio n. 27, map. nn. 295, 686, 709, 180, 171, 767, 2036, 711 e 441;
- per l'Area di Variante su cui sono destinati ad essere realizzati gli interventi di cui alla proposta di P.U.A., e di cui agli elaborati grafico-relazioni esplicativi, il P.I. prevede la destinazione urbanistica in parte di viabilità ed in parte di Zone Territoriali Omogenee (dicesi Z.T.O.) “D2” ossia commerciale;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'Area di Variante oggetto di PUA la trasformazione della porzione territorio avente destinazione urbanistica di viabilità in Z.T.O. “D2”, con la contestuale creazione della nuova Z.T.O. “D2 4.5” del Repertorio Normativo;
- la proposta di PUA in Variante al P.I. si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire:
 - 1 – Relazione illustrativa
 - 2 – Relazione illustrativa della variante urbanistica
 - 3 – Norme di Attuazione
 - 4 – Estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi
 - 5 – Relazione di Compatibilità Geologica, Idrogeologica e Geomorfologica
 - 6 – Vincoli Gravanti sull'area
 - 7 – Prontuario di Mitigazione Ambientale e R.I.E.
 - 8 – Schema di Convenzione

- 9 – Computo Metrico Estimativo dotazioni pubbliche
 - 10 – Quadro Economico
 - 11 – Rapporto Preliminare Ambientale (R.A.P.)
 - 12 – Valutazione Incidenza Ambientale (V.INC.A.)
 - 13 – Relazione di compatibilità Idraulica
 - 14 – Valutazione Impatto Acustico Previsionale
 - 15 – Calcolo Contributo Straordinario con specifica delle voci
 - 16 – Schema Atto Unilaterale d'obbligo
 - 17 – Documentazione Fotografica
 - 18 - Tav. 1 – Planimetria rilevata dello stato di fatto;
 - 19 - Tav. 2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà
 - 20 - Tav. 3 – Planimetria delle infrastrutture esistenti
 - 21 - Tav. 4 – Individuazione delle aree da cedere e schema di progetto
 - 22 - Tav. 5 – Planimetria generale di progetto con sezioni e planivolumetrico
 - 23 - Tav. 6 – Opere di urbanizzazione e segnaletica
 - 24 - Tav. 7 – Viabilità
 - 25 - Tav. 8 – Elaborato grafico per la variante urbanistica
 - 26 - Tav. 9 – Progetto fognatura privata
 - la variante urbanistica contenuta in detto P.I. presentato dai soggetti Proponenti risulta coerente e compatibile con il P.A.T. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
 - i soggetti Proponenti asseriscono e confermano espressamente che la proposta di P.U.A. presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
 - la proposta sarà sottoposta all'adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale;
 - i soggetti Proponenti in data _____ - prot. n. _____ hanno trasmesso al Comune la polizza fideiussoria n. _____ emessa dalla primaria compagnia assicurativa _____ a prima richiesta, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957, co. 1, del Codice Civile, a garanzia della completa e corretta esecuzione degli obblighi derivanti dal presente atto, dell'importo di euro 24.126,51 (ventiquattromilacentosei e cinquantuno centesimi) e pari al 100% (cento per cento) dell'importo del contributo straordinario calcolato;
 - la polizza fideiussoria potrà essere interamente svincolata solo dopo la completa ottemperanza degli obblighi assunti con il presente atto;
 - in caso di trasferimento dell'Area di Variante, le garanzie già prestate dai soggetti Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'eventuale avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a propria volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
 - in caso di mancata approvazione del P.U.A., il Comune procederà allo svincolo della polizza fideiussoria e nessun contributo straordinario sarà dovuto al Comune.
- Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i soggetti Proponenti

FORMALMENTE ACCETTANO E SI IMPEGNANO

- a corrispondere al Comune di Rovigo, a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d *ter*) del D.P.R. 380/2001, l'importo

complessivo di € _____ (euro _____) entro 90 (novanta) giorni dalla data di entrata in vigore del P.U.A., dando atto che tale importo risulta dovuto per il solo effetto dell'approvazione della variazione allo strumento urbanistico (P.I.) con l'approvazione del PUA, anche in caso di mancata attuazione del PUA medesimo nei termini di validità dello stesso;

- ad assumere tutti gli eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei titoli abilitativi, prendendo atto che detti ulteriori costi non incidono sull'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato e che pertanto l'importo del contributo straordinario rimane fisso ed immutato;

- a consentire al Comune di disporre della garanzia fideiussoria sopra citata nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui al presente atto.

Tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo sono vincolanti per i soggetti Proponenti e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, con la sua sottoscrizione, è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni suddetti e derivanti con la sottoscrizione del presente atto unilaterale in ogni atto avente per oggetto il trasferimento a qualsiasi titolo dell'Area di Variante di proprietà degli stessi a soggetti terzi.

