Firmato digitalmente da:
AZZI NICOLA
Firmato il 2023/04/20 13:30
Seriale Certificato: 1657617
Valido dal 29/07/2022 al 29/07/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

COMUNE DI ROVIGO
SETTORE URBANISTICA – SEZIONE PIANIFICAZIONE

SCHEMA DI "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"

Allegato D alla Delibera C.C. n° 98 del 29/12/2020

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

tra

IL COMUNE DI ROVIGO

e la ditta

EDILART COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto **NICOLA AZZI** nato a **LENDINARA (RO)** il 17/02/1972 in qualità di legale rappresentante della società con sede in ROVIGO, Viale Porta Adige, n. 45, di qui in avanti indicato come "Proponente"

PREMESSO che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 679 del 17 Aprile 2012, pubblicata nel B.U.R. n. 36 del 08/05/2012, è stata disposta, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Rovigo, di qui in avanti denominato "PAT";
- in conformità alle Norme Tecniche del PAT, e in particolare all'Art A2.13 delle stesse, è consentito all'Amministrazione selezionare le proposte di accordo pubblico-privato più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana da attuarsi mediante P.U.A., con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R.11/2004;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 – "Accordi tra soggetti pubblici e privati" prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli stessi atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 stabilisce altresì che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui gli stessi accedono;
- l'art. 18 della L.R. 11/2004 – "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi, al co. 7, stabilsce che " [...] decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuati non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi [...]"
- l'art. 16, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001. a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 164/2014, di conversione del Decreto Legge 133/2014, c.d. "Sblocca Italia", prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, alla quale commisurarsi il contributo da corrispondere al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, è da stabilirsi, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla regione, anche in relazione "*alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"* e che "*Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse*

pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";

- 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 DPR 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004";
- il Proponente ha presentato in data _____ prot. n. _____ una proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico privato ai sensi della'articolo 6, della LR. 11/2004, i cui dettagli sono specificati nel prosieguo;
- la suddetta proposta di accordo è stata giudicata dall'amministrazione come ammissibile e meritevole di condivisione, come da deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... e come comunicato dal Comune in data .... con nota prot. n. ...
- il proponente/attuatore in data ____ prot _____ ha trasmesso polizza fidejussoria n. _____ di primaria compagnia assicurativa / bancaria a prima richiesta, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'articolo 1957, 1° comma del Codice Civile, a garanzia della completa e corretta esecuzione degli obblighi derivanti dal presente atto, dell'importo di € 7.025,86, pari al 100% dell'importo delle aree/opere da eseguire, ovvero degli importi da corrispondere;

  (*ovvero in caso di completa corresponsione anticipata dell'importo a titolo di contributo straordinario):*

  il Proponente ha corrisposto al Comune di Rovigo l'intera somma dovuta a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 quantificata in € 7.025,86, prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datata_____, e che si allega al presente atto quale parte integrante;

DATO ATTO che:

- il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto, essendo proprietario pieno ed esclusivo (ovvero essendo nella libera disponibilità) degli immobili siti in Comune di Rovigo, aventi una superficie catastale complessiva di circa 9.923 mq e identificata catastalmente al Censuario di Rovigo, Foglio n. 20, mapp.li 190 – 648 – 808, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale area il PI vigente prevede la destinazione urbanistica di zona "PIRUEA", già oggetto di un Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale approvato con Convenzione attuativa datata 15/10/2007, rep. 127.123, racc. 32.174, atto a Rovigo presso il Notaio Viscardini, mentre il PAT vigente prevede per tale area "Aree di urbanizzazione consolidata";
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'area oggetto degli interventi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di modificare le previsioni urbanistiche relative all'opera speciale (a titolo di plusvalore) prevista dal PIRUEA approvato, consistente nella realizzazione di un parcheggio scambiatore di n. 100 posti auto, a fronte della già avvenuta monetizzazione dell'intero importo quantificato per la suddetta opera in € 122.258,40, avvenuto in data 22/12/2021 (giusta determinazione dirigenziale di accertamento in entrata n. 3863 del 31/12/2021);
- La proposta prevede pertanto che la porzione di area soggetta a PIRUEA, precedetemente destinata a parcheggio scambiatore (quale opera a beneficio pubblico), a fronte della monetizzazione del relativo valore, sia ora messa nella disponibilità del proponente, mantenendo comunque invariata la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico attuativo approvato. Tale nuova previsione per l'area comporterà altresì, oltre alla già prevista realizzazione e cessione della pista ciclabile e del marciapiede di

collegamento tra via Pascoli e via Sichirollo e delle altre opere di urbanizzazione necessarie, anche la realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico (quale standard primario) per una superficie non inferiore a 727 mq, superiore a quella prevista dal PIRUEA approvato;

- la proposta prevede altresì la rettifica del perimetro dell'ambito del PIRUEA al fine di uniformarlo all'attuale confine catastale con il vicino seminario vescovile, senza modifica della superficie complessiva dell'area;
- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di Zona "PIRUEA", soggetta a specifica Scheda urbanistica contenente le nuove previsioni urbanistche per l'area;
- la proposta si rifà specificatamente agli elaborati grafico-relazionali allegati a seguire;
- l'intervento proposto in variante al P.I., comporta la corresponsione del contributo straordinario calcolato ai sensi della DCC n. 98 del 29/12/2020 per l'importo complessivo pari a 7.025,86 €;
- il Proponente asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- lo schema di accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato;
- qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di entrata in vigore del P.I. o nel termine successivo eventualmente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, il competente organo comunale pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso, agli immobili interessati si applicherà la disciplina vigente antecedentemente all'approvazione della variante.

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, il Proponente, con la presente scrittura privata

FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA

- per sé e per i successivi aventi causa a collaborare con l'Amministrazione Comunale al fine di intraprendere tutte le iniziative utili a sviluppare e realizzare i programmi ed interventi oggetto dello stipulando Accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004, in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.
- ad addivenire alla sottoscrizione di accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 con il Comune di Rovigo entro 60 (sessanta) gg. dall'entrata in vigore della variante al P.I. che ha recepito la proposta di accordo;
- a realizzare gli interventi previsti nell'accordo, così come descritti negli allegati elaborati grafici, ed a rispettare i tempi concordati per l'attuazione degli stessi;
- a realizzare ed a cedere le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'accordo;
- a versare ed a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune l'importo di € 6.576,75 a titolo di contributo straordinario, entro 60 gg dalla data di entrata in vigore della variante al PI che ha recepito l'accordo e comunque prima dell'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento;
- *(ovvero in caso di versamento anticipato dell'importo):* a riconoscere, a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, D.P.R. n. 380/2001, l'importo complessivo pari ad € 7.025,86, prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datata_____ e che si allega al presente atto quale parte integrante;

- a costituire a favore del Comune di Rovigo, a garanzia della completa e corretta esecuzione degli impegni/obblighi assunti a seguito dell'accoglimento della proposta e preventivamente all'adozione della variante urbanistica, idonea garanzia fidejussoria di primaria compagnia assicurativa/bancaria a prima richiesta, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957, co. 1, del Codice Civile, per un ammontare pari a € 7.025,86. La

polizza fidejussoria potrà essere interamente svincolata solo a fronte della completa e comprovata ottemperanza agli obblighi assunti dal Proponente in favore dell'Amministrazione. Qualora gli interventi garantiti siano attuati per stralci funzionali autonomi, anche la polizza fidejussoria potrà essere svincolata per stralci corrispondenti all'importo degli stessi. Qualora la convenzione o l'atto pubblico definitivo non dovesse essere stipulato nei termini previsti, la garanzia/ importo versato, sarà definitivamente incamerata/ trattenuto nelle casse comunali a titolo di penale per gli inadempimenti stessi, fatta in ogni caso salva, da parte del Comune, l'adozione degli atti ritenuti necessari in ordine alle scelte pianificatorie operative approvate ovvero a tutela dei propri interessi in ogni sede ritenuta opportuna.

- 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 di cui al presente accordo.

Il proponente si riserva sin d'ora la facoltà di rinunciare alla stipula dell'accordo qualora l'Amministrazione non provveda all'adozione della conseguente variante urbanistica entro 6 mesi dalla data della deliberazione di Giunta di accoglimento della proposta. In tal caso il proponente comunicherà la rinuncia mediante comunicazione scritta, con la quale chiederà l'immediata restituzione dell'eventuale polizza fidejussoria già trasmessa/ ovvero dell'importo già versato al Comune, senza pretendere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute, ecc...

ROVIGO , li 20/04/2023

IL PROPONENTE

