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° ._____ del _____

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

ed il

SIG. MAURO ROSSIN

Il/La sottoscritto/a **MAURO ROSSIN** nato/a a **ROVIGO** provincia di **RO** il **04.07.1963** in qualità di **AMMINISTRATORE DELLA SOCIETÀ S.I.V.** con sede in **SAN MARTINO DI VENEZZE (RO) PIAZZA ALDO MORO n. 180** di qui in avanti indicato/a 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 09/03/2023 prot. n. 18574 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 € 31.094,97, pari al 100% dell'importo delle aree/opere da eseguire;

DATO ATTO che:

- Il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto, essendo nella libera disponibilità (in forza della carica Amministratore della Società S.I.V.) degli immobili siti in Comune di Rovigo aventi una superficie catastale complessiva di circa 2.290 mq e identificata catastalmente al foglio n. 26 mapp.li 388 (parte) di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- la proposta di accordo presentata dal Proponente, acquisita al Prot n.18574, del 09/03/2023, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- per l'area su cui sono destinati ad essere realizzati gli interventi di cui alla proposta di accordo suddetta, e di cui agli elaborati grafico-relazioni esplicativi, il PI prevede la destinazione urbanistica di zona E4B (parte), zona E2 (parte) e parte come parcheggi e verde pubblico da Piano Particolareggiato del Centro Rurale Concilio Vaticano II, mentre il PAT vigente prevede per tale ambito "Interventi di riordino urbanistico in zona agricola soggetti a P.U.A.";
- 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 realizzare 4 lotti edificabili ai fini residenziali (superficie fondiaria 2.014 mq) parte con nuovo volume (1.603 mc) e parte con volume recuperato da credito edilizio/ altro diritto edificatorio per massimo di ulteriori 2.000 mc, attuando contemporaneamente la previsione di nuovi posti auto in via Concilio Vaticano II come da previsione del P.P. e una nuova area attrezzata a verde pubblico.
- L'intervento prevede il reperimento e la cessione degli standard primari e secondari con le seguenti quantità:
  - verde pubblico primario 192 mq
  - verde pubblico secondario 374 mq
  - parcheggio pubblico primario 84 mq
  - parcheggio pubblico secondario 357 mq;
- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di Zona E4B, soggetta a specifica Scheda urbanistica;

- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:
  - Relazione tecnico-illustrativa
  - TAV 01: Inquadramento ambito di intervento
  - TAV 02: Rilievo topografico – piano particellare
  - TAV 03: Dati stereometrici – rilievo fotografico – predimensionamento di compatibilità idraulica
  - TAV 04: Schemi reti tecnologiche e viabilità
  - Cronoprogramma
  - Computo opere di urbanizzazione primarie
  - Computo opere di urbanizzazione secondarie
  - Relazione tecnica opera perequativa
  - Relazione di calcolo del contributo straordinario
  - Richiesta di accordo pubblico-privato
- il contributo straordinario calcolato ai sensi della DCC n. 98 del 29/12/2020 corrisponde a **31.094,97€** e verrà così corrisposto:
  - cessione e realizzazione di area a verde pubblico della misura minima di 810 mq per un valore di 24.000,00€ IVA esclusa;
  - monetizzazione del rimanente importo pari a 7.094,97€.

  Per la quantificazione dell'opera compensativa si è fatto riferimento ai computi metrici estimativi allegati agli elaborati della proposta. Qualora gli importi definitivi risultassero superiori a quanto dichiarato dal Proponente nulla sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale. Qualora gli stessi risultassero inferiori a quanto dichiarato, l'Amministrazione potrà, d'accordo con il Proponente, concordare ulteriori opere o monetizzare la differenza.
- 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 le seguenti tempistiche:
  - entro 60 giorni dalla stipula dell'accordo cessione delle aree destinate a opere

pubbliche lungo via Concilio Vaticano II (afferenti a: verde primario e secondario, parcheggi primari e secondari e opere perequative);

- entro 60 giorni dalla stipula dell'accordo presentazione della richiesta di permesso di costruire convenzionato;

- a realizzare ed a cedere le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'accordo rappresentate dalle aree a standard primarie e secondarie, la viabilità e i sottoservizi e l'opera pubblica compensativa. A tal fine dichiara la piena disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere (a meno delle parti di proprietà pubblica). Inoltre garantisce che le aree da cedere all'Amministrazione Comunale sono accessibili dalla pubblica via, senza alcuna interferenza con proprietà private e nel rispetto delle norme di sicurezza connesse alle diverse attività;
- a realizzare e cedere secondo le direttive del Comune, l'area di 810 mq meglio identificata negli allegati TAV 03: Dati stereometrici – rilievo fotografico – predimensionamento di compatibilità idraulica e Relazione tecnica opera perequativa, per un importo complessivo di € 24.000,00 a titolo di contributo straordinario;
- a versare ed a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune il rimanente importo di € 7.094,97, sempre 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;
- 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 31.094,97€. 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 sarà definitivamente incamerata 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 al Comune, senza pretendere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute, ecc...

_____, li _____

IL PROPONENTE

_____