COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

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

E

La GE.SI. Sas di Faggion Alida & C.

La sottoscritta **Alida Faggion** (CF: FGGLDA47C63E145D) nata a Grantorto (PD) il 23.03.1947 residente a Cadoneghe (CAP 35010) Piazza Europa n. 2, in qualità di legale rappresentante *pro tempore* della **GE.SI. Sas di Faggion Alida & C** con sede in Cadoneghe, Piazza Europa 2, di qui in avanti indicato/a come "Proponente

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 "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. 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 servizio 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. _____ del _____ 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”;

• in data _____ il Comune di Rovigo ha pubblicato un avviso pubblico volto a consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

• il Proponente ha presentato in data _____ prot. n._____ una proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, della L.R. 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. _____;

l 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 € _____.

DATO ATTO CHE

- il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto, essendo proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Rovigo aventi una superficie catastale complessiva di circa 912 mq e identificata catastalmente al foglio n. 19, mapp.li 479 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- la proposta di accordo avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO "zona A" - Centro Storico, mentre il PAT vigente nella tavola delle Trasformabilità la individua come "*contesto di recente formazione", entro un ambito di "area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*
- Si tratta di un'area di discontinuità che costituisce un vuoto nel tessuto urbano tra circostanti fabbricati di altezza variabile tra i tra i 12 ed i 16 m circa. La proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali allegati cui si rimanda, ha ad oggetto la conferma nel nuovo strumento urbanistico, dell'esistente capacità edificatoria del lotto per consentire la realizzazione, previa approvazione di un Piano di Recupero (o di altro strumento urbanistico attuativo) di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale.
- In particolare, la volumetria attualmente espressa dal Lotto di cui si chiede la conferma nel rispetto dei vigenti limiti di densità edilizia previsti per le zone A (densità fondiaria di 5mc/mq, come previsto dall'art. 7 del DM 1444/1968), è pari a mc 4560 (912 mq x 5). La proposta ha, dunque ad oggetto, la costruzione di un edificio con volumetria, in adeguamento all'indice fondiario di zona, superiore a 3000 mc e la cui realizzazione: 1) si inserisce nell'ambito della ricostruzione di una volumetria in precedenza demolita (in

attuazione del P.d.R. Sacro Cuore approvato con deliberazione n.60 del 30.06.200 attualmente decaduto); 2) rientra, ai sensi dell'art. 13 delle NTO del Centro Storico, nella Categoria D4. La richiamata disposizione per gli interventi rientranti in tale categoria (per i quali è prevista la realizzazione di un volume superiore a 3000 mc), attualmente impone la previa approvazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata. Inoltre, qualora l'adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985. Gli immobili appartenenti alla presente categoria sono dichiarati "zone di degrado" ai sensi della L.S. 457/78;

- La proposta prevede, inoltre, la realizzazione da parte del proponente dell'opera di:

- adeguamento sede stradale con larghezza 6,50 m su via del Sacro Cuore;
- realizzazione marciapiede larghezza 1,50 m su via del Sacro Cuore;
- attraversamenti pedonali su via del Sacro Cuore;
- asfaltatura dell'area di accesso carraio al nuovo edificio ed a quelli presenti con indicazione a terra di posti auto;

Il rilevante interesse pubblico dell'intervento consiste anzitutto nel completamento del processo di riqualificazione di quello che è ormai un vuoto distonico nel centro storico rodigino, ricucendo il tessuto urbano circostante e dando continuità alla ricomposizione urbana verso il limite ovest del centro storico.

la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:

-tav 0;
- tav 1;
- tav. 2;
- tav. 3;

- che la ditta conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- la ditta dichiara che la presente proposta non è soggetta all'applicazione del contributo perequativo in quanto non determina la modifica della destinazione di zona;
- che il Privato asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che l'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
- Che a seguito dell'accoglimento della proposta preliminare, la ditta si impegna a produrre Polizza fideiussoria (che dovrà contenere la clausola "a prima richiesta") pari al 100% dell'importo _____;
- che l'accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato;

IL PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA

a collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa. In particolare il proponente si impegna:

- a realizzare gli interventi così come previsti negli allegati elaborati grafici;
- a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione della proposta;
- o in alternativa a realizzare e/o cedere secondo le direttive del Comune l'area e/o le opere meglio identificate negli allegati_____ per un importo complessivo di € _____;
- a sottoscrivere l'accordo pubblico-privato entro 60 gg dall'entrata in vigore del PI previa trasmissione della Polizza fideiussoria (che dovrà contenere la clausola "a prima richiesta") di importo pari al 100 % del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato in cui al presente accordo.

IL PROPONENTE