

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 "C" alla Deliberazione di 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

SIG. MARCO CECCHETTO

Il sottoscritto Marco Cecchetto nato a Rovigo, il 08/09/1971 - C.F. CCCMRC71P08H620V, residente a Rovigo, in Via L. Boscolo, n. 18/a, in qualità di proprietario degli immobili siti nel Comune di Rovigo e censiti al catasto terreni Sezione A, Foglio 19, mappale 258, 771, 1015, 930, di qui in avanti indicato 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, stabilisce 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 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 D.P.R. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004";
- l'Amministrazione Comunale ha avviato apposita procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di apposito Avviso pubblico (prot. 28202 del 07/04/2023) per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, da recipire nella Variante al Piano degli Interventi del Centro Storico;
- a seguito di tale Avviso pubblico, il Proponente ha presentato in data 03/05/2023 - prot. 34863 una "Manifestazione di interesse" (poi integrata) contenente una proposta di trasformazione urbanistica, affinché la stessa venga assunta nel P.I. del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico;
- la suddetta proposta di trasformazione da attuarsi mediante accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004 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. …;
- il Proponente ha corrisposto al Comune di Rovigo l'intera somma dovuta a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001 quantificata in € 800,00 (ottocento/00), prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datato __/__/2023 e che si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**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 in via R. Gattinara, aventi una superficie catastale complessiva di 1.814 mq e identificati catastalmente al Censuario di Rovigo, Foglio n. 19, mappali 258 – 1015 – 771, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il P.I. vigente prevede la destinazione urbanistica di "Aree per l'istruzione" ricadenti entro il perimetro del Centro Storico, mentre il P.A.T. vigente nella Tav. 4 - Carta della Trasformabilità/ Carta del Centro Storico, prevede che l'area assuma la connotazione di Ambiti di urbanizzazione consolidata ricadenti all'interno del Contesto di valore architettonico;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di realizzare il cambio di destinazione d'uso dell'area relativa ai mappali n. 258 – 1015 e 771 da Aree per l'istruzione ricadenti entro il perimetro del Centro Storico a Zona A – Centro Storico con destinazione residenziale, al fine di consentire successivamente il cambio di destinazione d'uso edilizio verso la residenza degli edifici insistenti sul mappale 258;
- per i mappali 1015 e 771 il P.I. prevederà il vincolo di inedifiabilità delle aree senza alcuna capacità edificatoria;
- la proposta prevede la corresponsione di un contributo straordinario in favore del Comune di Rovigo quantificato in € 800,00;
- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:

  a) relazione tecnico – descrittiva;

  b) relazione tecnica integrativa

  c) documentazione catastale;

  d) estratti di PAT e PI vigenti;

  e) documentazione fotografica;

f) calcolo contributo straordinario.

FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA

- per sè 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 e gli interventi oggetto dello stipulando Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della 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 del suddetto accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante stipula del relativo atto notarile, entro 60 (sessanta) giorni dall'entrata in vigore della variante al P.I. che ha recepito la proposta di accordo, salvo proroghe per giustificati motivi;
- a realizzare gli interventi previsti nell'accordo, così come descritti negli elaborati grafici, ed a rispettare i tempi e le modalità concordati con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione degli stessi;
- a riconoscere a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001, l'importo complessivo pari ad € 800,00 (ottocento/00), prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datato __/__/2023, come sopra allegato;
- a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo;
- 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, altresì, si riserva fin 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 della somma di € 800,00 suddetta senza pretendere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute, ecc..

Rovigo, lì 9 novembre 2023

IL PROPONENTE

