COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 623 DEL 13/11/2023

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE URBANISTICA

PRESENTATA DA: CATTOZZO LUISA

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI RELATIVA AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO. APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, TRA IL COMUNE DI ROVIGO ED IL SIG. MARCO CECCHETTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Zago Lorenzo

PREMESSO che:

- la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche;
- il Comune di Rovigo è dotato di "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) approvato ai sensi dell'art. 15, co. 6, della L.R. 23/04/2004, n. 11, dalla Conferenza di Servizi svoltasi in data 10/02/2012, quindi ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 679 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012), in vigore dal 23/05/2012;
- ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11 *"a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"*;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 26/10/2018 è stata adottata la prima variante parziale al Piano degli Interventi per la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 14/03/2019, successivamente rettificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 14 del 03/04/2019;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 16/10/2019 è stata adottata la seconda variante parziale al Piano degli Interventi per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio di Viale Tre Martiri con Via Ippolito Nievo e Via dei Mille, successivamente approvata con D.C.C. n. 10 del 10/04/2020;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/11/2020 è stata adottata la terza variante parziale al Piano degli Interventi, inerente alla realizzazione della nuova

strada di accesso per i servizi cimiteriali del cimitero di Via Oroboni, successivamente approvata con D.C.C. n. 8 dell'1/03/2022;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 13/10/2020 è stata adottata la quarta variante parziale al Piano degli Interventi, relativa alla riqualificazione urbanistica degli edifici “Ex C.U.R." ed "Ex Liceo Celio”;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2021 è stata adottata l'ottava variante parziale al Piano degli Interventi, inerente all'istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), successivamente approvata con D.C.C. n. 57 del 29/09/2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 dell'1/03/2022 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 06/06/2017, n. 14 ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2023 è stata adottata la variante urbanistica semplificata n. 2 al P.A.T. ex art. 14 bis della L.R. 11/2004, n. 11, per correzioni cartografiche e normative, successivamente approvata con D.C.C. n. 43 del 22/06/2023;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 29/12/2022 è stata adottata la la decima variante parziale al Piano degli Interventi, inerente l'area dell'ex depuratore di Viale Porta Po, l'area a verde pubblico tra via Rizzieri e via Tulcea e l'area interessata dal PUA denominato "Città Giardino", successivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 22/06/2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 22/06/2023 è stata adottata la Variante parziale n. 11 al Piano degli Interventi (P.I.) di adeguamento alla L.R. 50/2012 in materia di "commercio";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 28/03/2023 è stata adottata la quattordicesima variante parziale al Piano degli Interventi, riguardante il progetto “Rovigo Open City”, consistente nel recupero del complesso ex caserma dei vigili del fuoco, di Piazza Annonaria, dell'ex forno comunale e del palazzo “ex comando di polizia locale”, successivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 15/09/2023;

DATO ATTO che:

- con deliberazione n. 81 del 25/11/2021, il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento programmatico (“Documento del Sindaco”), propedeutico all'adozione della nona variante parziale al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo relativa al Centro Storico del Capoluogo;
- l'Amministrazione Comunale ha avviato apposita procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di 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. 11/2004, da recepire nella Variante al Piano degli Interventi del Centro Storico;
- nell'ambito della formazione della Variante al P.I. in parola, è stata esaminata una proposta di trasformazione urbanistica avanzata dal Sig. Marco Cecchetto (giusto prot. 34863 del 03/05/2023), da sottoporre alla procedura dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini del recepimento dello stesso all'interno del P.I.;
- 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, co. 4, del D.P.R. n. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR. n. 11/2004;

CONSIDERATO che i criteri di cui alla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 demandano alla Giunta Comunale la valutazione preventiva delle proposte di accordo

pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini del successivo recepimento degli stessi nel Piano degli Interventi (P.I.), ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale;

VISTA la richiesta di trasformazione urbanistica da sottoporre alla procedura di conclusione di accordo pubblico-privato avanzata dal Sig. Marco Cecchetto, acquisita al ns. prot. 34863 del 03/05/2023, a cui hanno fatto seguito le successive revisioni ed integrazioni documentali;

VISTO, da ultimo, quanto trasmesso dalla succitata ditta con nota del 13/11/2023, prot. 84668, a seguito delle revisioni ed integrazioni documentali, ed in particolare i seguenti elaborati:
- Schema di Accordo pubblico privato;
- Schema di Atto unilaterale d'obbligo;
- Relazione tecnico-descrittiva;
- Relazione tecnica integrativa;
- Documentazione catastale;
- Estratti di PAT e PI vigenti;
- Documentazione fotografica;
- Calcolo contributo straordinario;

CONSIDERATO che il Sig. Marco Cecchetto (Proponente) è soggetto titolato di fatto e di diritto, essendo proprietario pieno ed esclusivo, degli immobili siti in Comune di Rovigo in via R. Gattinara, aventi una superficie catastale complessiva di 1.814 mq ed identificati catastalmente al Censuario di Rovigo, Foglio 19, mappali 258 – 1015 – 771; per tali immobili 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;

DATO ATTO che la suddetta (seguente) proposta di trasformazione urbanistica, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi allegati, 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 inedificabilità delle aree senza alcuna capacità edificatoria;

RAVVISATO che l'intervento di trasformazione urbanistica sopra descritto comporta la corresponsione al Comune di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, D.P.R. 380/2001, determinato secondo i criteri di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 e quantificato, secondo le verifiche condotte dall'U.O.C. Pianificazione, in complessivi 800,00 €;

DATO ATTO che il suddetto importo complessivo a titolo di contributo straordinario verrà corrisposto mediante la monetizzazione dello stesso, secondo le condizioni stabilite all'interno dello schema di accordo pubblico privato e di atto unilaterale d'obbligo;

VALUTATO, ai fini del relativo interesse pubblico, che la proposta avanzata dal Sig. Marco Cecchetto comporta sotto il profilo patrimoniale la corresponsione al Comune dell'importo pari ad 800,00 € a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001, mentre sotto l'aspetto urbanistico la possibilità di effettuare successivamente il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti non più utilizzati per la funzione scolastica, consentendone quindi il recupero ed il riutilizzo ai fini residenziali;

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, gli accordi di pianificazione pubblico-privati sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

CONSIDERATO, altresì, che gli accordi saranno recepiti con il provvedimento di adozione della Variante al Piano degli Interventi in parola e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nella Variante al Piano approvato;

VERIFICATO che la proposta presentata, come sopra descritta, risulta coerente con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con il Documento Programmatico relativo alla nona Variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.);

DATO atto che a seguito dell'approvazione del presente atto, la ditta proponente come sopra individuata provvederà alla sottoscrizione e registrazione dell'atto unilaterale d'obbligo, finalizzato all'impegno, da parte delle stessa, alla successiva stipula dell'accordo finale a seguito dell'approvazione della variante al P.I. a cui accede, prestando contestualmente in favore del Comune di Rovigo le dovute garanzie per l'assolvimento degli obblighi derivanti dagli accordi stessi;

RITENUTO, pertanto, di approvare le predetta proposta di conclusione di accordo pubblico-privato, affinché le stessa sia recepita all'interno della redigenda nona Variante parziale al P.I., ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale;

VISTE le Leggi 17/08/1942, n. 1150, 06/08/1967, n. 765, 05/08/1978, n. 457, nonché la Legge Regionale 27/06/1985, n. 61 e loro successive modifiche ed integrazioni;

VISTI:

- la L.R. 23/04/2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la L.R. 06/06/2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il vigente Piano degli Interventi (P.I.), del Comune di Rovigo;
- il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

VISTI gli "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23/04/2004, n. 11", approvati con D.G.R.V. 3178 del 08/10/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 con la quale sono stati approvati i *"Criteri generali da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, del D.P.R. n. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR. n. 11/2004"*;

VISTO l'art. 39, co. 1, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" che si riporta per inciso: "*Le pubbliche amministrazioni pubblicano:*

a) gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti";

VISTO l'art. 39, co. 2, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 che si riporta per inciso: "*La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di*

trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata";

VISTO l'art. 39, co. 3, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 il quale stabilisce che "*La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi*";

RILEVATO che il Responsabile del procedimento è il dott. Lorenzo Zago, Istruttore Direttivo Tecnico della Sezione Urbanistica, individuato giusto Decreto Dirigenziale n. 89 del 30/05/2022;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e l'art. 26 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze della Giunta Comunale;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del medesimo D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri da parte del:

- Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole;
- Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alle regolarità contabile: Favorevole;

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;

2. di approvare la proposta di conclusione di accordo pubblico privato tra il Comune di Rovigo ed il Sig. Marco Cecchetto, per il cambio di destinazione urbanistica dell'area sita in via R. Gattinara, secondo le condizioni stabilite dagli schemi di accordo pubblico-privato e di atto unilaterale d'obbligo sottoscritti dal proponente (giusta nota acquisita ns. prot. 84668 del 13/11/2023) e sulla base degli elaborati grafico-relazionali trasmessi dalla stessa ditta, allegati tutti come parte integrante al presente provvedimento e precisamente:
   - Schema di Accordo pubblico privato;
   - Schema di Atto unilaterale d'obbligo;
   - Relazione tecnico-descrittiva;
   - Relazione tecnica integrativa;
   - Documentazione catastale;
   - Estratti di PAT e PI vigenti;
   - Documentazione fotografica;
   - Calcolo contributo straordinario;

3. di dare atto che la predetta proposta di conclusione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, determina la corresponsione a favore del Comune di Rovigo di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001, determinato sulla base dei criteri di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020, pari ad 800,00 €, da corrispondere secondo le modalità stabilite all'interno degli schemi di accordo ed atto unilaterale d'obbligo;

4. di dare atto che:
   - l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
   - l'accordo di cui sopra sarà recepito all'interno del provvedimento di adozione della nona variante parziale al Piano degli Interventi relativa al Centro Storico del Capoluogo, ad

insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, ed è condizionato alla conferma delle relative previsioni nella Variante al P.I. approvata;
- a seguito del presente atto la ditta proponente come sopra individuata provvederà alla sottoscrizione e registrazione dell'atto unilaterale d'obbligo, finalizzato all'impegno, da parte della stessa, alla successiva stipula dell'accordo finale dopo l'approvazione della variante al P.I. a cui accede, prestando contestualmente in favore del Comune di Rovigo le dovute garanzie per l'assolvimento degli obblighi derivanti dagli accordo stesso;

5. di demandare al Dirigente del Settore Urbanistica eventuali modifiche ed integrazioni agli atti di futura sottoscrizione, approvati con la presente deliberazione, ritenute necessarie ai fini della tutela del pubblico interesse;

6. di demandare ai Settori competenti l'adempimento degli obblighi di trasparenza discendenti dal D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, disponendo la pubblicazione del presente Atto nel sito web dell'Ente nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente: "Provvedimenti – Provvedimenti Organi di indirizzo politico", contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on-line, nonché nella sottosezione "Pianificazione e governo del territorio";

7. di dare atto che la pubblicazione dell'atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali, sensibili o giudiziari;

8. di dichiarare la presente deliberazione, a seguito di separata votazione per alzata di mano, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere al recepimento degli accordi all'interno della redigenda nona variante parziale al Piano degli Interventi.

COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 13/11/2023

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale