

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° . 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

CASA DI CURA PRIVATA "CITTA' DI ROVIGO" S.R.L.

Il sottoscritto Dott. Stefano Mazzuccato nato a Cavarzere, provincia di Venezia il 05/06/1968, C.F.: STFMZC68H05C383C, residente a Cavarzere (CAP 30014) Via Martinelle n. 28, in qualità di Amministratore Delegato della società CASA DI CURA PRIVATA "CITTA' DI ROVIGO" S.R.L. con sede in Rovigo, via Falcone e Boresellino n. 69, C.F./P.IVA: 00116870296, 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, 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. Gen. 28202 del 07/4/2023) 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 02/05/2023 Prot. Gen. n. 34619 una "Manifestazione di interesse" contenente una proposta di conclusione di accordo pubblico privato, affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico;
- 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 € € 19.620,49 pari al 100% dell'importo dovuto a titolo di contributo straordinario;

(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 del'art. 16, co. 4, D.P.R. n. 380/2001 quantificata in € 19.620,49, 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 2.844 mq e identificati catastalmente al foglio n. 20, sezione A, mappali 535 – 221 – 792, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il P.I. vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona F2B Attrezzature di interesse comune a livello territoriale, interessata dalla Scheda n. 16 per Attività economiche fuori zona ex art. 126 L.R. n. 61/1985, mentre il P.A.T. vigente nella Tav. 4 - Carta della Trasformabilità prevede che l'area assuma la connotazione di Ambiti di urbanizzazione consolidata con l'indicazione di attività produttiva fuori zona confermata;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di riqualificare e riutilizzare l'Area altrimenti destinata al degrado attraverso interventi di demolizione e successiva ricostruzione, in considerazione del fatto che gli immobili attualmente insistenti sul mappale 535, i quali ospitavano un tempo l'ex Casa di Cura – Policlinico, versano oggi in stato di abbandono e

dismissione. La proposta prevede pertanto l'integrale demolizione degli edifici insistenti sui mappali 535 e 221 e la successiva ricostruzione per una volumetria massima pari a 14.000 mc (inferiore alla volumetria oggi esistente pari a circa 16.800 mc). I nuovi edifici avranno destinazione d'uso residenziale e saranno adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonchè a tutela delle disabilità;

- la proposta prevederà altresì la realizzazione delle dotazioni a parcheggio pubblico o di uso pubblico in funzione del nuovo carico urbanistico introdotto, oltre alla monetizzazione delle quantità di standard primari riservate a verde pubblico;
- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di Zona A – Centro Storico con destinazione residenziale;
- la proposta prevede la corresponsione di un contributo straordinario in favore del Comune di Rovigo quantificato in € 19.620,49;
- 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 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 versare e a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune della somma dovuta a titolo di contributo straordinario pari ad € 19.620,49, all'atto della stipula dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

(ovvero in caso di versamento anticipato dell'importo dovuto a titolo di contributo straordinario) a riconoscere, a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, D.P.R. n. 380/2001, l'importo complessivo pari ad € 19.620,49, prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datata_____ e che si allega al presente atto quale parte integrante;

- a non richiedere al Comune di Rovigo il riconoscimento degli eventuali ulteriori costi che dovessero emergere dal computo metrico definitivo relativo alle opere di urbanizzazione, rispetto agli importi quantificati e/o stimati nella proposta di accordo;
- a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo.

- ad eseguire e cedere e/o vincolare all'uso pubblico le opere di urbanizzazione secondo quanto convenuto in sede di convenzione urbanistica a seguito dell'approvazione del PUA per l'attuazione degli interventi e a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 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 € 19.620,49, pari al 100% dell'importo. 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; *(dispositivo da eliminare in sede di atto definitivo qualora si provveda al versamento anticipato delle somme dovute a titolo di contributo straordinario);*
- 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 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 dell'eventuale polizza fidejussoria già trasmessa al Comune senza pretendere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute ecc.

Rovigo, lì

IL PROPONENTE

[illegible] s.r.l.
[illegible] Rovigo
Tel. 0425 426111 - FAX 0425 426215
C.F. - P.IVA 01168870295