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”

La sottoscritta Barbara Chinaglia nata a Lendinara provincia di Rovigo il 01/04/1971 residente a Badia Polesine /CAP 45021) Via Po Alto n. 3093, di qui in avanti indicata come “Proponente;
Il sottoscritto Pietro Chinaglia nata a Lendinara provincia di Rovigo il 16/07/1947 residente a Lendinara (CAP 45026) Via Polesana Badia n. 37, 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”;
- in data 24/03/2022 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;
- in data 29/06/2022 con prot. 46668 la Sig.ra Paiola Sandra ha presentato proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico privato ai sensi dell’art. 6, della L.R. 11/2004, per la trasformazione urbanistica dei suoi terreni identificati al catasto di Rovigo al foglio 22 mappali 784 (parte) e 884 (parte);
- la Sig.ra Paiola Sandra in data 27/06/2023 è deceduta e che gli eredi legittimi a lato della successione sono la Sig.ra Chinaglia Barbara ed il Sig. Chinaglia Pietro, come da dichiarazione sostitutiva dell’Atto di Notorietà per uso successione, predisposta a tal fine ed inviata al Comune di Rovigo tramite PEC giusto prot. 61342 del 09/08/2023, oltre che consegnata in originale con prot. 61379 del 09/08/2023;
- in forza della suddetta dichiarazione la Sig.ra Chinaglia Barbara ed il Sig. Chinaglia Pietro in data 09/08/2023 con prot. 61342 hanno presentato una nuova proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico privato ai sensi dell’art. 6, della L.R. 11/2004, a loro nome, sui medesimi terreni, i cui dettagli sono specificati nel prosieguo;
- che in data …… con prot. ……. la suddetta proposta è stata integrata con gli elaborati definitivi;
- 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 espressa rinuncia da parte del Fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all’art. 1944, 2° comma, del Codice civile e rinuncia ad avvalersi del termine di cui all’articolo 1957, 1° comma del Codice Civile, a garanzia della completa cessione delle aree individuate nell’elaborato Tav .4 e quindi equivalente al 100% del valore delle stesse pari a € 125.204,30 (33.389 mq x 3,70 €/mq) a titolo di contributo straordinario, anche ai fini della compensazione ecosistemica;
- il valore di 3.70 €/mq è da considerarsi valevole esclusivamente ai fini del presente accordo.

**DATO ATTO che:**

- la presente proposta di accordo è presentata dai Proponenti nella loro qualità di chiamati all’eredità (eredi legittimi) della defunta Paiola Sandra in relazione ai beni immobili siti in Comune

di Rovigo, aventi una superficie catastale complessiva di circa 54.575 mq e identificata catastalmente al foglio n.22, mapp.li 884 – 784 – 786 – 788;

- la proposta di accordo presentata dal Proponente, acquisita al prot. ..... del ....., 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 Area non Pianificata, mentre il PAT vigente prevede "Ambiti di urbanizzazione consolidata";
- 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 trasformazione dell'area suddetta in zona residenziale a fronte della compensazione di un contributo straordinario versato dalla proprietà privata all'Amministrazione comunale;
- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di Z.T.O. "C" residenziale di espansione;
- l'iniziativa prevede inoltre la cessione, a titolo di contributo straordinario ed ecosistemico, di un terreno della superficie di 33.839 mq, meglio individuato negli elaborati grafici Tav 4 e Tav 5, che sarà destinato, a cura del Comune, ad area per servizi a verde pubblico anche per la realizzazione di boschi urbani;
- In caso di intervenute variazioni del regime-assetto proprietario dell'area sopra indicata in sola conseguenza della conclusione della procedura espropriativa avviata dal settore LLPP del Comune di Rovigo con comunicazione prot. 56834 del 21/07/2023, il proponente/attuatore si obbliga a "monetizzare" il valore della porzione di area non più di proprietà, e quindi che non sarà oggetto di cessione, versando nei confronti del Comune, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, la quota parte del valore di € 125.204,30 che corrisponde alla porzione di area non ceduta (i.e. al valore di 3,70 €/mq), fermo comunque stando l'obbligo di costituire idonea garanzia finanziaria in forma di polizza fidejussoria, nei termini sopra precisati.
- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:
- Elab.1 – Descrizione della proposta;
- Tav.1 – Estratto del PRG vigente;
- Tav.2 - Estratto PAT;
- Tav.3 - Estratto catastale;
- Tav.4 – Layout progetto;
- Tav.5 – Layout progetto;
- All.F.b - planimetria;
- Allegato G – Calcolo contributo straordinario;
- Computo metrico.

- il Privato asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

- 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;

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 concludere e perfezionare prima del termine previsto per la stipula del suddetto accordo pubblico privato gli adempimenti necessari e funzionali all’accettazione dell’eredità della defunta Sig.ra Paiola Sandra, di cui fanno parte gli immobili che saranno oggetto dell’accordo medesimo;
- a realizzare gli interventi previsti nell'accordo, così come descritti negli allegati elaborati grafici, ed a rispettare i tempi concordati per l’attuazione degli stessi;
- a cedere al Comune di Rovigo a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d-ter), D.P.R. 380/2001, anche ai fini della compensazione ecosistemica, l’area come meglio identificata nell’allegato Tav.4 per un valore complessivo di 125.204,30 € (33.389 mq x 3,70 €/mq), è inteso che, in caso di intervenute variazioni del regime-assetto proprietario dell’area sopra indicata in sola conseguenza della conclusione della procedura espropriativa avviata dal settore LLPP del Comune di Rovigo con comunicazione prot. 56834 del 21/07/2023, il Proponente si obbliga a cedere al Comune la sola quota-parte dell’area in proprietà, fermo restando l’obbligo di “monetizzazione” della restante parte dell’area non oggetto di cessione al valore di 3,70 €/mq; è inteso che, in caso di intervenute variazioni del regime-assetto proprietario dell’area sopra indicata in sola conseguenza della conclusione della procedura espropriativa avviata dal settore LLPP del Comune di Rovigo con comunicazione prot. 56834 del 21/07/2023, il Proponente si obbliga a cedere al Comune la sola quota-parte dell’area in proprietà, fermo restando l’obbligo di “monetizzazione” della restante parte dell’area non oggetto di cessione al valore di 3,70 €/mq;

- 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

