ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

Il sottoscritto dr. Giorgio BRIGO residente in Via San Michele del Carso 38 a Rovigo nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società ITALSOFT GROUP S.R.L. con sede in Stanghella (PD), Via Nazionale n. 154, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova n. 04345690285, R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Padova n. 382271,

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 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. 98/2020 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 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;

- 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. …;

- 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 € 6.324,28 (seimilatrecentoventiquattro/28), pari al 100% dell'importo delle aree/opere da eseguire;

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 **10.551** mq **e censita nel Catasto Terreni del Comune di Rovigo - Sezione di Buso Sarzano.**

  Per una parte dei mappali sotto elencati meglio individuata negli elaborati grafici di progetto si chiede venga individuata il sedime dell'attività fuori zona.

  - foglio 15, particella 50, ente urbano della superficie di mq. 3.070 sul quale insiste fabbricato censito nel Catasto Fabbricati di Rovigo, Sezione Urbana BU,

  - foglio 15 particella 50 sub. 3 e 4

  - foglio 15, particella 68, della superficie di mq. 3.198

  - foglio 15, particella 120, della superficie di mq. 86

  - foglio 15, particella 155, della superficie di mq. 3.841

  - foglio 15, particella 157, della superficie di mq. 356

  di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";

- 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 **"Zona Agricola E2"**, mentre il PAT vigente prevede "Zona Agricola";

- 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 individuazione di un'attività diversa da quella originaria mediante richiesta di ampliamento non superiore al 50% della superficie coperta esistente a destinazione commerciale, utilizzando la rimanente porzione del fabbricato. Attuando quindi intervento di riqualificazione di immobile già esistente, in linea con i principi di riduzione del consumo del territorio, di riduzione del consumo energetico mediante installazione di opere impianti che diminuiscono sensibilmente l'uso di energia; in particolare l'iniziativa consiste nella integrale ristrutturazione del fabbricato esistente, con installazione di impianti che migliorano l'efficienza energetica, che consegue il beneficio pubblico della riduzione dell'impatto energetico del fabbricato, della riqualificazione integrale di immobile attualmente privo di qualsiasi utilità ed in stato di degrado ed abbandono, di miglioramento delle condizioni del tessuto urbanistico;**

- la proposta prevede che il fabbricato venga individuato nel PI come sede di attività produttiva in zona impropria da confermare come da elaborati grafici allegati;

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

- Modello "A" estratto planimetria CTR e DBT;

- Modello "B agg" estratto planimetrai NCTR - NCEU

- Modello "C" e "D" Estratto cartografico PAT e Piano Interventi

- Modello D;

- TAVOLA 01 – SCHEDA DI ANALISI 1 di 4

  ESTRATTO CATASTALE FG 15 – BU scala 1:2.000

  ESTRATTO CARTA TECNIVA REGIONALE scala 1:5.000

- TAVOLA 02 – SCHEDA DI ANALISI 2 di 4

  PLANIMETRIA AREE PROPRIETA' scala 1:500

  TABELLA DATI DELLA PROPRIETA'

- TAVOLA 03 – SCHEDA DI ANALISI 3 di 4

  FOTO STATO DI FATTO + CONI VISUALI

- TAVOLA 04 – SCHEDA DI ANALISI 4 di 4

  PIANTA PIANO TERRA E PIANO PRIMO STATO AUTORIZZATO

- TAVOLA 05 – SCHEDA DI PROGETTO 1 di 3

  ESTRATTO CATASTALE FG 15 – BU scala 1:2.000

  ESTRATTO CARTA TECNIVA REGIONALE scala 1:5.000

- TAVOLA 06 – SCHEDA DI PROGETTO 2 di 3

  PLANIMETRIA AREE PROPRIETA' scala 1:500

  TABELLA DATI DELLA PROPRIETA'

- TAVOLA 07 – SCHEDA DI ANALISI 3 di 3

  FOTO STATO DI FATTO + CONI VISUALI

- Modello G DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO;
- 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 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 corrispondere nei confronti del Comune di Rovigo, a titolo di contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 380/2001, l'importo complessivo di € 6.359,24 (seimilatrecentocinquantanove/24);

- 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…

Rovigo , li 06/07/2023

IL PROPONENTE

