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

Il/La sottoscritto/a Bassani Stefano nato/a a Rovigo provincia di Rovigo il 26/12/1951 residente a Rovigo (CAP 45100) Via Santa Caterina n. 38/A in qualità di _____ della _____ con sede in _____, di qui in avanti indicato/a come "Proponente"

(generalità da ripetere per ogni proprietario)

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... 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 internventi di nuova urbanizzaizone 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. n. _____ 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 € ...9.528,69....., 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 [ovvero essendo nella libera disponibilità] degli immobili siti in Comune di Rovigo, aventi una superficie catastale complessiva di circa 1.143,00 mq. e identificata catastalmente al foglio n. A/15, mapp.li 92, 284, 396 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 area non pianificata, mentre il PAT vigente prevede Area 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 ricavare un lotto edificabile all'interno dell'area di proprietà sita in frazione di Roverdicré, attualmente di fatto inutilizzabile, per realizzare un nuovo edificio residenziale di max mc. 800 all'interno di un lotto edificabile di mq. 1.143,00. La porzione di terreno sul quale realizzare il nuovo fabbricato troverebbe collocazione logica all'interno dell'area circostante la piazza del paese con la Chiesa, la scuola d'infanzia e le residenze private, integrando di un'altra unità il piccolo quartiere. La futura abitazione usufruirebbe di una corte esclusiva e l'accesso diretto alla strada pubblica (via Giovanni Veronese). Sul fronte strada, in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale, il proprietario richiede venga individuata l'area adiacente al futuro lotto edificabile, avente dimensioni di 357,00 mq., a verde privato. Il richiedente, in un'ottica di accordo pubblico-privato, intende cedere al Comune l'area rimanente, pari a 945,00 mq., ubicata nei pressi del parcheggio esistente, per il possibile sviluppo di un'area a verde/spazio gioco per bambini direttamente accessibile sia dalla scuola, sia dalla piazza, che dal quartiere residenziale. Tale area verrebbe consegnata libera dal vecchio fabbricato con la rinaturalizzazione del suolo su cui esso insiste e in perfetto ordine e pulizia, a titolo parziale di contributo straordinario dovuto;

  (riportare in modo puntuale e preciso l'iniziativa sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico che potrà derivare dal suo accoglimento)

- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di ZTO C1D per 1.143,00 mq. (proponente) e zona a verde pubblico non attrezzata per 945,00 mq. (Comune);
- l'iniziativa risulta inoltre:

  (indicare le eventuali casistiche di non applicazione contributo perequativo secondo le specifiche del caso)

  Zona a verde privato per 357,00 mq.

- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:
  - Estratto della planimetria aerofotogrammetrica (CTR);
  - Estratto di mappa catastale;
  - Visure catastali;
  - Estratti cartografici del P.A.T. approvato e degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata";
  - Estratti cartografici del P.I. vigente;
  - Descrizione della proposta di accordo;
  - Elaborato grafico rappresentativo di quanto proposto;
  - Modello economico di calcolo del contributo straordinario.

- che il Privato asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che 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 6 (sei) mesi dalla data di stipula dell'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 realizzare ed a cedere le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'accordo;
- 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 € ...6.032,19..... e a realizzare e/o cedere secondo le direttive del Comune l'area ...di 945,00 mq.... e/o le opere meglio identificate negli allegati, per un importo complessivo di € 3.496,50 ;
- 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 25 ottobre 2023

IL PROPONENTE