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

Il sottoscritto Marcello Flavio nato a Rovigo (RO) provincia di Rovigo il 25/08/1949 residente a Rovigo (CAP 45100) Via D. Gallani n. 93 in qualità di Proprietario, 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 del08/05/2012, 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;

• il Proponente ha presentato in data 13/01/2023 prot. n. 2648/2023 e successive integrazioni, 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 € 10.478,40, pari al 100% dell'importo dell'opera (terreno) da cedere quale versamento del contributo straordinario;

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 8.859 mq e identificata catastalmente al Censuario CO, foglio n. 3, mapp.li 651, 1074, 1076, 1080 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";

• la proposta di accordo presentata dal Proponente, acquisita al prot. 2648/2023 del 13/01/2023 e successive integrazioni, 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 B4 residenziale estensiva di completamento (parte), zona E2 agricola (parte), mentre il PAT (carta della trasformabilità) vigente prevede : area agropolitana , zona a prevalente destinazione residenziale, zona a prevalente destinazione agricola, aree di urbanizzazione consolidata;

• la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'Area, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di realizzazione/definizione di un nuovo comparto edificabile comprendendo l'area attualmente classificata come zona B4 (Foglio 3 mappale 651) e parte della zona agricola; la proposta comporta quindi sia la ridistribuzione della capacità edificatoria della zona B4 anche in una parte dell'attuale zona agricola che la riqualificazione dell'area stessa, considerando che l'intervento prevedrebbe la demolizione dei fabbricati collabenti attualmente presenti in critico stato di conservazione; la presente manifestazione d'interesse propone quindi l'identificazione di un nuovo comparto che sarà quindi costituito dall'attuale zona B (mq. 640) e dell'attuale zona agricola di cui una parte si richiede "effettivamente" l'edificabilità mentre la restante parte, dove verrà realizzato il bacino di laminazione delle acque meteoriche, si considera come area a compensazione ecosistemica (vedi elaborato grafico) che resterà quindi zona verde. L'intervento si pone infatti come un progetto di riqualificazione urbana eliminando gli elementi di degrado, prevedendo una distribuzione più omogenea di una capacità edificatoria esistente con il mantenimento di un'area verde che potrebbe essere anche sede di attività ricreative ed attrattive a livello comunale oltre che della frazione di Concadirame che verrebbe comunque valorizzata nel suo complesso. In relazione alla proposta economica, si propone come modalità di corresponsione del contributo straordinario dovuto, la cessione all'Amministrazione Comunale della vasta zona verde che funge anche da compensazione ecosistemica.

• la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di zona C di espansione;

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

- Documentazione fotografica;
- Estratti: mappa, CTR, PAT; PRG;
- Relazione Tecnico Illustrativa;
- Proposta di calcolo contributo Straordinario;
- Elaborato grafico: Stato Attuale suddivisione catastale; Stato Attuale destinazioni e vincoli urbanistici; Stato di Progetto destinazioni e vincoli urbanistici; Stato di Progetto Planivolumetrico non vincolante.

Si specifica inoltre che l'idea progettuale (identificazione e posizionamento dei lotti edificabili e del sedime costruito, localizzazione e distribuzione delle opere di urbanizzazione standard – parcheggi – verde) ha carattere prettamente indicativo, che potrà subire delle modifiche in sede di presentazione di PUA, mentre resta vincolante solamente il perimetro del nuovo comparto edificabile.

• 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 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 realizzare ed a cedere le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'accordo .....;

• a cedere, a titolo di contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 380/2001, secondo le direttive del Comune, l'area meglio identificata negli allegati di progetto, per un valore complessivo di €. 10.478,40;

• 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

_____