ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

tra

IL COMUNE DI ROVIGO

e il

SIG. MARCELLO FLAVIO

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Rovigo, presso la sede comunale, che nella sua qualità di _____ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Rovigo (codice fiscale e partita I.V.A. .....), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune",

da una parte;

e

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", dall'altra parte;

congiuntamente dette "Parti"

PREMESSO che:

• la Giunta Regionale, con Deliberazione n. 679 del 17/04/2012, pubblicata nel B.U.R. n. 36 del 08/05/2012, ha ratificato, 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";

• le Norme Tecniche del PAT, segnatamente all'Art. A2.13, consentono all'Amministrazione di 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 modi previsti dall'art. 6 della L.R.11/2004;

• l'art. 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* – della L.R. 11/2004 prevede che i Comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e finalizzati, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica; l'accordo concluso costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; esso è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

• 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, così come previsto dall'art. 17 della L.R. 11/2004, mediante pubblicazione di apposito Avviso pubblico 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. 11/2004;

• a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 13/01/2023 al prot. Comunale n. 2648/2023 e successive integrazioni, il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, affinché venga assunto nel P.I. del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico;

• la suddetta proposta preliminare per la conclusione di accordo pubblico-privato (prot. ____ del _____), come da deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ....., è risultata coerente e compatibile con il PAT del Comune di Rovigo, nonché conforme alla legislazione e

alla pianificazione sovraordinata, e perciò meritevole di condivisione;

• in esito al procedimento istruttorio, il Proponente ha presentato atto unilaterale d'obbligo datato _____ , acquisito al protocollo comunale al n. _____ in data _____, e registrato _____, preordinato alla conclusione di un accordo pubblico-privato con il Comune ex art. 6, L.R. 11/2004, inoltre in data ____ prot. _____ il proponente 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 delle aree da cedere, il tutto a garanzia dei successivi adempimenti;

• il presente accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

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";

• per tale Area 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 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.

• il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

• il Comune, vista la citata deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... di valutazione e presa d'atto della proposta di accordo, ritiene la proposta condivisibile e di rilevante interesse

pubblico, in quanto:

- dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;

- dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;

- dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in € 10.478,40, tramite la cessione di un'area verde come meglio identificato negli elaborati grafici allegati, dettagliatamente calcolato nella Relazione Tecnico-economica allegata all'Accordo;

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Valore delle premesse

Le premesse, gli atti e le disposizioni in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

Art. 2 - Oggetto e Finalità

Il presente Accordo, in ossequio a quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004, è finalizzato ad acquisire nella pianificazione territoriale ed urbanistica proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Le parti si impegnano, ciascuna per quanto di competenza, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

Art. 3 - Impegni e obblighi del Proponente /Soggetto attuatore

La Parte privata, in attuazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo del _____, si obbliga:

a) ad ottenere il permesso di costruire/l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione della Proposta allegata al presente accordo entro _____ giorni dall'entrata in vigore della variante al PI cui l'accordo accede;

b) a concertare con il Comune il dettaglio della programmazione e dell'esecuzione degli interventi ivi previsti e qui disciplinati, avuto particolare riguardo agli interventi di interesse pubblico contenute nella proposta stessa;

c) a riconoscere al Comune un beneficio pubblico consistente in cessione di un'area verde come meglio identificato negli elaborati grafici allegati;

d) a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli permissivi e/o abilitativi;

e) a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo.

Il Proponente, inoltre:

si impegna, a titolo di contributo perequativo, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, a cedere al Comune l'area verde con destinazione *area per servizi a verde pubblico anche per la realizzazione di boschi urbani* (attuazione a carico dell'Amministrazione Comunale) identificata catastalmente al Censuario CO, fg. 3 PARTE Mapp. 1074, PARTE Mapp. 1076, PARTE Mapp. 1080 meglio identificato negli elaborati grafici e descrittivi allegati alla proposta, del valore di 10.478,40 € come da stima allegata alla proposta.

Il soggetto attuatore presta idonea garanzia di cui al successivo art. 7.

Il Proponente/Soggetto attuatore dovrà terminare i lavori delle eventuali opere da cedere come contributo perequativo e/o cedere l'area a titolo di contributo perequativo e/o aver versato l'intero importo da monetizzare, entro le date sopra indicate o comunque prima della data di conclusione dell'intervento previsto dal presente accordo, pena l'escussione della fidejussione.

E' facoltà del proponente richiedere una proroga dei suddetti termini per giustificati motivi che non siano dovuti a cause da imputare allo stesso.

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 4 - Bonifiche dei suoli e degli immobili

Fermi restando gli impegni ed obblighi assunti ai sensi dell'articolo 3, la parte priva si impegna altresì ad eseguire a propria cura e spese le eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con il progetto che verrà approvato.

Nel caso sia rilevata la necessità di bonifica successivamente all'entrata in vigore della variante al PI che ha recepito l'accordo, il contributo perequativo determinato rimarrà invariato ed i costi di bonifica saranno ad esclusivo carico del proponente.

Art. 5 - Attuazione degli interventi

Gli interventi oggetto del presente accordo, in adempimento alle previsioni del PI approvato, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire. In tale sede potranno essere introdotte da parte del soggetto attuatore modifiche migliorative che, in ogni caso, non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 6 - Efficacia dell'accordo

La piena e definitiva efficacia del presente Accordo è subordinata alla condizione che, entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di efficacia del P.I., il soggetto attuatore ed il Comune addivengano alla stipula dell'accordo, in conformità allo schema preventivamente sottoscritto dal proponente. *(capoverso da eliminare in sede di accordo definitivo)*

Qualora nel termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso, agli immobili interessati si applicherà la disciplina vigente antecedentemente all'approvazione della variante. *(capoverso da eliminare in sede di accordo definitivo)*

In sede di approvazione del PI, in ogni caso, potranno essere introdotte le sole variazioni e modificazioni che lascino inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo. Nel caso in cui le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa dalle suddette e siano respinte espressamente dal Proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di efficacia del PI medesimo, l'accordo sarà da intendersi decaduto e la polizza fidejussora sarà restituita. Nulla sarà dovuto dal Comune al proponente a titolo di rimborso spese, mancati introiti, ecc.. *(capoverso da eliminare in sede di accordo definitivo)*

L'accordo acquisisce efficacia vincolante nei confronti dell'Amministrazione comunale

subordinatamente alla circostanza che lo stesso sia recepito con le deliberazioni di Consiglio Comunale di adozione e di approvazione del Piano degli Interventi (PI) e che le relative previsioni

trovino conferma nello stesso PI approvato. *(capoverso da eliminare in sede di accordo definitivo)*

Il presente Accordo diviene attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni.

Nell'ipotesi di decadenza, nelle more dell'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI previgente.

Art. 7 - Garanzia

Il Proponente 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 delle aree da cedere di cui al presente atto.

La polizza fidejussoria potrà essere interamente svincolata solo dopo la completa ottemperanza degli obblighi assunti con il presente Accordo in merito al contributo straordinario in favore del Comune. Qualora gli interventi garantiti siano attuati per stralci funzionali autonomi, anche la polizza

fidejussoria potrà essere svincolata per stralci corrispondenti all'importo degli stessi.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

In relazione all'ipotesi di inadempienza degli obblighi di cui al presente Accordo, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia di cui al comma 1 nel modo più ampio possibile, per il raggiungimento dei fini di cui al presente, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità a qualunque titolo per pagamenti ed i prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 8 - Recesso e decadenza

Il Comune, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse può recedere unilateralmente dal presente accordo, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4, della Legge n. 241/90.

Le previsioni relative all'Accordo decadono automaticamente nel caso in cui, decorsi 5 (cinque) anni dall'entrata in vigore del PI che lo ha recepito, non siano stati avviati dal soggetto attuatore gli atti amministrativi richiesti per attuare la proposta.

In ipotesi di decadenza, il soggetto attuatore non potrà avanzare alcuna contestazione e/o far valere alcuna pretesa in merito agli importi versati e/o da versarsi a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, comunque dovuti all'Amministrazione, né con riguardo agli importi coperti da garanzia fideiussoria.

Art. 9 - Risoluzione

Il presente accordo è da intendersi risolto in caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore degli obblighi dallo stesso assunti ai sensi degli Artt. 3, 4.

In particolare, in tali casi, l'accordo sarà risolto mediante semplice comunicazione raccomandata con cui il Comune di Rovigo dichiara di avvalersi della succitata clausola risolutiva espressa, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1456 c.c..

Art. 10 - Controversie

Le parti convengono che competente in via esclusiva a decidere di qualsivoglia controversia concernente tale accordo sia il Foro di Rovigo.

Art. 11 - Privacy

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi di cui quanto previsto dal D. Lgs. 196/2003 ("Codice Privacy"), come modificato dal D.Lgs. 101/2018 e alla luce del Regolamento (UE) n. 2016/679.

Art. 12 - Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico, di registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a totale carico della parte privata, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 13 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione, tra l'altro, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

IL COMUNE

IL PROPONENTE

Marcello Roma