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 :

Rubello Gabriella nata a Rovigo il 16-06-1966 C.F. RBL GRL 66R56 H620I e residente ad Arquà Polesine (RO) in Via Quirina n. 590 in qualità di proprietaria, di qui in avanti indicata 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 del 29-12-2020 sono stati approvati i "criterigenerali 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. 6della 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 qualiattuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- il Proponente ha presentato in data 29-06-2023 prot. n.__ una propostapreliminare 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 € 5.510,00 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 // essendo nella libera disponibilità (in forza di atti acquisto) degli immobili siti in Comune di Rovigo aventi una superficie catastale complessiva di circa mq. 5.499,00 e identificata catastalmente al foglio Censuario di Borsea **, fog. 8** mapp.li **290-1051-1053** di qui in avanti indicata unitariamente come"l'Area";
- la proposta di accordo presentata dal Proponente, acquisita al prot. ..... del 29-06-2023 risultacoerente 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
- Per tale area il PI prevede la destinazione urbanistica di F3A verde pubblico a livello urbano, (vincolo decaduto-area non pianificata) mentre il PAT vigente prevede **Ambiti di urbanizzazione consolidata (art. E2)**

- La proposta prevede che sul mapp. 290 una parte di area della superficie di mq. 1.800,00 assuma nel P.I. la destinazione urbanistica Z.T.O "C" di espansione residenziale con il riconoscimento del volume di mc. 1.260,00, dato dall'indice territoriale di 0,70 mc/mq come previsto dall'art E9 punto 2.5 del P.A.T.
- La proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali, a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'accordo
- A) Estratto aereofotogrammetrico
- B) Estratto catastale e visure e planimetrie catastali fabbricati
- C) Estratto cartografico P.A.T.
- D) Estratto cartografico P.I.
- E) Descrizione della proposta
- F) F1 – TAV. 1 - destinazione d'uso delle aree
- F2 – TAV. 2 - Zonizzazione
- F3 – TAV. 3 – Tipologia edilizia
- G) Determinazione del contributo straordinario
- H) Documentazione fotografica
- I) Documentazione ISTITUTO GEOGRAFICO MILIATRE (dimostrazione esistenza stazione metano prima dell'anno 1959

- L) Valutazione di clima acustico
- M)Schema di Accordo pubblico-privato
- N)Schema di atto unilaterale d'obbligo

- Che il privato asserisce e conferma espressamente che la proposta di acordo 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 90 (novanta) 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 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 90 (novanta) gg. dall'entrata in vigore della variante al P.I. che ha recepito la proposta di accordo, salvo proroghe per giustificati motivi
- 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;
- entro 90 giorni dalla stipula dell'accordo, a cedere al Comune l'area di mq. 328,00 da destinarsi al collegamento della prevista pista ciclabile tra lo scolo Valdentro e Via Belfiore interessante i mappali i mappali 290/parte, 1051/parte e 1053/parte, come evidenziato negli elaborati allegati alla proposta del valore di € 1.214,00. La larghezza della pista ciclabile è stata prevista di ml. 4,00.
- a versare ed a presentare la relativa ricevuta al comune dell'importo di € 4.296,00 corrispondente al contributo straordinario di urbanizzazione alla firma del futuro "accordo"
- ad eseguire e cedere all'Amministrazione Comunale le opere di urbanizzazione o a vincolare gli standard ad uso pubblico con l'obbligo di eseguire la manutenzione da parte del proponente
- a destinare a bosco una superficie di mq. 3.371,00 con le seguenti caratteristiche:
  Area boscata con piante ad alto fusto, a foglia caduca, autoctone , specie Tiglio,Carpino,Frassino, e Quercia. Nel caso si intenda variare una delle quattro specie nominate si farà riferimento alle specie elencate nel regolamento del verde del Comune di Rovigo. La densità delle stesse sarà compresa tra le 400 e 600 piante per ettaro, mentre l'altezza minima delle piante da subito piantumate sarà di ml. 2,50
- a costituire a favore del Comune di Rovigo a garanzia della completa e corretta esecuzione degli impegni/obblighi assunti a seguito dell'accoglimento della proposta e preventivamente all'adozione della variante urbanistica, idonea garanzia fidejussoria di primaria compagnia assicurativa/bancaria a prima richiesta , con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957, co 1 , el Codice Civile, per un ammontare pari a € 5.510,00 pari al 100% dell'importo. La polizza fidejussoria potrà essere interamente svincolata solo a fronte dell completa e comprovata ottemperanza agli obblighi assunti dal Proponente in favore dell'Amministrazione. Qualora gli interventi garantiti siano attuati per stralci funzionali autonomi, anche la polizza fidejussoria potrà essere svincolata per stralci corrispondenti all'importo degli stessi.
  Qualora la convenzione o l'atto pubblico definitivo non dovesse essere stipulato nei termini previsti, la garanzia sarà definitivamente incamerata nelle casse comunali a titolo di penale, fatta e per gli inadempimenti stessi, fatta in ogni caso salva, da parte del Comune, l'adozione degli atti ritenuti necessari in ordine alle scelte pianificatorie operative approvate ovvero a tutela dei propri interessi in ogni sede ritenuta opportuna.
- ad assumere tuti 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 fin 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 Ottobre 2023

La proponente

Sig.ra Rubello Gabriella

Il Tecnico

Arch. Leonardo Degli Esposti