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

Tra

IL COMUNE DI ROVIGO
e il

SIG. _____

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

I sottoscritti "Proponenti" in qualità di proprietari con percentuali differenti dell'area indivisa situata a Rovigo e distinta catastalmente al fg.26 mapp. 1971:

- **Letizia Lionello,** nata a Venezia (VE) il 09.05.1948, residente a Milano 20129 in C.so Concordia n.2
    - percentuale di 54/243

I fratelli

- **Francesco Dal Soglio,** nato a Rovigo (RO) il 16.01.1949, residente a Padova in via Don Minzoni n.36 int.2,
- **Claudia Dal Soglio** nata a Rovigo il 20.03.1051, residente a Padova (PD) in via Erofilo n. 14
- **Claudio Dal Soglio,** nato a Rovigo il 15.05.1957 residente a Villadose (RO), Zona Industriale n.44/A
    - Percentuale complessiva di 111/243

La famiglia

- **Silvana Braggion,** nata a Pettorazza Grimani (RO) il 01.03.1932 e residente a Adria (RO) in via Bovina 8
- **Rinaldo Lionello,** nato a Rovigo (RO) il 13.10.1956 e residente a Adria (RO)
- in via Bovina 8
- **Luisa Lionello**, nata a Rovigo (RO) il 02.02.1961 e residente a Rovigo (RO) in via Curiel 15
    - Percentuale complessiva di 78/243

di qui in avanti indicati come "Proponenti", dall'altra parte;
congiuntamente dette "Parti"

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 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 _____ al prot._____Comunale, 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 € 38.073,00 (trentottomilasettantare euro), pari al 100% dell'importo da cedere (Area A fg. 26, mapp. 1971 parziale della superficie di 10.290 mq), 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 dell'area sita in Comune di Rovigo avente una superficie complessiva di circa 7.637 mq e

identificata catastalmente al foglio n. 26, mapp.li 1971 (parte) di qui in avanti indicata unitariamente come “l’Area B”;

- 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;
- l'area B su cui sono destinati ad essere realizzati gli interventi di cui alla proposta di accordo suddetta, e di cui agli elaborati grafico-relazioni esplicativi, è ad oggi area non pianificata di cui all’art 33 della LR 11/2004, trattandosi di area a “servizi” mai attuata e quindi decaduta, mentre il PAT vigente prevede “Attrezzature di maggiore rilevanza di progetto”;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l’area B oggetto degli interventi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l’iniziativa di formazione di un nuovo nucleo residenziale a completamento e qualificazione di una porzione urbana che ora si presenta come un vuoto senza qualità, confinante con edifici residenziali a sud, l’ultimo tratto della via Nevegal che si configura come una piccola piazza a ovest, la passeggiata verde sul parco lineare che fa da sponda al canale Adigetto sul lato nord, area A a est – oggetto della cessione al Comune di Rovigo nella forma del Contributo straordinario; La proposta prevede la cessione al comune, a titolo di contributo straodinario, di un'area della superficie di 10290 mq, catastalmente censita al al fg 26, mapp. 1971 (parte), di seguito indicata come Area A
- la proposta prevede che l’area B 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:
-
  - A – Estratto planimetria aerofotogrammetrica
  - B – Catastali
  - C – Estratti cartografici del PAT
  - D – Estratti cartografici del PI non attuato
  - E – Descrizione preliminare proposta
  - F – Elaborati documentali descrittivi
  - G – Calcolo contributo straordinario

- che il Privato asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata 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 straordinario, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in 38.073,00 €, dettagliatamente calcolato nella Relazione Tecnico-economica allegata all’Accordo corrispondente al valore della cessione della porzione di area A, catastalmente censita al fg 26, mapp. 1971 (parte) della superficie pari a 10.290mq;

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 l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione della Proposta allegata al presente accordo entro 5 anni 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 _nella cessione gratuita dell'area A di mq 10.290 parte del mapp. 1971, fg. 26 Catasto di Rovigo;
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 straordinario, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della variante al PI che ha recepito l'Accordo, a cedere al Comune l'area A (di 10.290 mq) che assumerà la destinazione di area per servizi a verde pubblico anche per la realizzazione di boschi urbani, identificata catastalmente fg.26, parte di mapp.1971, meglio identificato negli elaborati F allegati alla proposta, del valore di 38.073,00 € Il soggetto attuatore presta idonea garanzia di cui al successivo art. 7.
Il Proponente/Soggetto attuatore dovrà cedere l'area a titolo di contributo straordinario, entro le date sopra indicate 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 privata 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 straordinario 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 € 38.073,00 e/o del versamento finanziario 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 all'area ceduta a titolo di contributo straordinario, comunque dovuti all'Amministrazione.

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