



COMUNE DI ROVIGO
PROVINCIA DI ROVIGO

**SCHEMA DI “ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL’ART. 6 L.R.
11/2004”**

Allegato C alla Delibera C.C. n° . _____ del _____

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

tra

IL COMUNE DI ROVIGO

E

La GE.SI. Sas di Faggion Alida & C.

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

La sottoscritta Alida Faggion (C.F. _____) nata a Grantorto (PD) il 23.03.1947 residente a Cadoneghe (CAP 35010) Piazza Europa n. 2, in qualità di legale rappresentante pro tempore della GE.SI. Sas di Faggion Alida & C con sede in Cadoneghe, Piazza Europa 2, di qui in avanti indicato/a come “Proponente”,

dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 679 del 17 Aprile 2012, pubblicata nel B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 - comma 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 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.11/04;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ sono stati approvati i "criteri generali da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004";
- a seguito di tali atti, il Proponente ha presentato in data _____ prot. n. _____ una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, successivamente perfezionata in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente con comunicazione acquisita agli atti in data _____ prot. n. _____;
- la proposta di accordo avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ come meritevole di condivisione;
- il presente Accordo dovrà essere tradotto in Atto pubblico previa registrazione nei modi e termini di legge, divenendo comunque cogente per L'Amministrazione comunale solo se recepito e confermato dal Piano degli Interventi (PI) nelle deliberazioni di Consiglio Comunale di adozione e di approvazione dello stesso PI;
- il presente Accordo diviene operativo solo previo versamento completo del contributo straordinario previsto, e attuabile a livello edilizio, previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie;
- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Rovigo aventi una superficie catastale complessiva di circa 912 mq e identificata catastalmente al foglio n. 19, mapp.li 479 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";

- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di Z.T.O. Centro Storico, mentre il PAT vigente la individua come “*contesto di recente formazione*”, entro un ambito di “area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l’Area, nello spirito di una reciproca collaborazione, la richiesta di conferma nel nuovo strumento urbanistico, dell’esistente capacità edificatoria del lotto per consentire la realizzazione, previa approvazione di un Piano di Recupero (o di altro strumento urbanistico attuativo) di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale. In particolare, la volumetria attualmente espressa dal Lotto di cui si chiede la conferma nel rispetto dei vigenti limiti di densità edilizia previsti per le zone A (densità fondiaria di 5mc/mq, come previsto dall’art. 7 del DM 1444/1968), è pari a mc 4560 (912 mq x 5). La proposta ha, dunque ad oggetto, la costruzione di un edificio con volumetria, in adeguamento all’indice fondiario di zona, superiore a 3000 mc e la cui realizzazione: 1) si inserisce nell’ambito della ricostruzione di una volumetria in precedenza demolita (in attuazione del P.d.R. Sacro Cuore approvato con deliberazione n.60 del 30.06.200 attualmente decaduto); 2) rientra, ai sensi dell’art. 13 delle NTO del Centro Storico, nella Categoria D4. La richiamata disposizione per gli interventi rientranti in tale categoria (per i quali è prevista la realizzazione di un volume superiore a 3000 mc), attualmente impone la previa approvazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata. Inoltre, qualora l’adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l’approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985. Gli immobili appartenenti alla presente categoria sono dichiarati “zone di degrado” ai sensi della L.S. 457/78;
- La proposta prevede, inoltre, la realizzazione da parte del proponente delle opere di:
 - adeguamento sede stradale con larghezza 6,50 m su via del Sacro Cuore;
 - realizzazione marciapiede larghezza 1,50 m su via del Sacro Cuore;
 - attraversamenti pedonali su via del Sacro Cuore;
- - asfaltatura dell’area di accesso carraio al nuovo edificio ed a quelli presenti con indicazione a terra di posti auto;
- la proposta prevede che l’area assuma mantenendola nel PI la destinazione urbanistica di Z.T.O. A Centro Storico;
- l’iniziativa risulta inoltre esente dal pagamento del contributo perequativo, in quanto

essa non genera alcun plus-valore dell'area, non determinando un mutamento di destinazione quanto, invece, la conferma della destinazione esistente nell'ottica di addivenire alla riqualificazione di un'area degradata.

- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:
 - - tav 0
 - - tav 1
 - - tav 2
 - - tav.3
- 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1- 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- 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 propria 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 ed 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 public contenute nella proposta stessa;
- c) a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli permissivi e/o abilitativi;
- d) a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo.

Il Proponente, inoltre, si impegna, a realizzare le opere pubbliche consistenti in:

- adeguamento sede stradale con larghezza 6,50 m su via del Sacro Cuore;
- realizzazione marciapiede larghezza 1,50 m su via del Sacro Cuore;
- attraversamenti pedonali su via del Sacro Cuore;
- asfaltatura dell'area di accesso carraio al nuovo edificio ed a quelli presenti con indicazione a terra di posti auto.

Dette opere sono meglio identificate negli elaborati (tav. 3) allegati alla proposta, del valore di _____ € iva esclusa/inclusa, come da computo metrico estimativo e quadro economico allegato alla proposta.

Il proponente si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione dell'opera entro _____ giorni dalla data di entrata in vigore della variante al PI che ha recepito l'Accordo, ed ad ultimare e cedere al Comune la suddetta opera entro _____ giorni dalla data di entrata in vigore della variante al PI che ha recepito l'Accordo. Al fine del rispetto dei suddetti termini sarà cura del proponente presentare la pratica del P.d.C. completa di tutti gli elaborati necessari e trasmettere le eventuali integrazioni richieste nel minor tempo possibile;

Art.4- Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna a 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.

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.

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 fidejussoria 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.

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 € _____, pari al 100% dell'importo delle aree/opere da eseguire 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 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

IL COMUNE

IL PROPONENTE