

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

tra

IL COMUNE DI ROVIGO

e il

SIG. BASSANI STEFANO

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/La sottoscritto/a Bassani Stefano nato/a a Rovigo provincia di Rovigo
il 26/12/1951 residente a Rovigo (CAP 45100) Via Santa Caterina
n. 38/A in qualità di _____ della _____ con sede in _____,
di qui in avanti indicato/a 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 24/03/2022 al prot. Comunale n. 20291, 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 € ...9.528,69....., pari al 100% dell'importo delle aree/opere da eseguire, 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 titolare di fatto e di diritto, essendo proprietario pieno ed esclusivo [ovvero essendo nella libera disponibilità] degli immobili siti in Comune di Rovigo, aventi una superficie catastale complessiva di circa 1.143,00 mq. e identificata catastalmente al foglio n. A/15, mapp.li 92, 284, 396 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di area non pianificata, mentre il PAT vigente prevede Area 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 ricavare un lotto edificabile all'interno dell'area di proprietà sita in frazione di Roverdicré, attualmente di fatto inutilizzabile, per realizzare un nuovo edificio residenziale di max mc. 800 all'interno di un lotto edificabile di mq. 1.143,00. La porzione di terreno sul quale realizzare il nuovo fabbricato troverebbe collocazione logica all'interno dell'area circostante la piazza del paese con la Chiesa, la scuola d'infanzia e le residenze private, integrando di un'altra unità il piccolo quartiere. La futura abitazione usufruirebbe di una corte esclusiva e l'accesso diretto alla strada pubblica (via Giovanni Veronese). Sul fronte strada, in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale, il proprietario richiede venga individuata l'area adiacente al futuro lotto edificabile, avente dimensioni di 357,00 mq., a verde privato. Il richiedente, in un'ottica di accordo pubblico-privato, intende cedere al Comune l'area rimanente, pari a 945,00 mq., ubicata nei pressi del parcheggio esistente, per il possibile sviluppo di un'area a verde/spazio gioco per bambini direttamente accessibile sia dalla scuola, sia dalla piazza, che dal quartiere residenziale. Tale area verrebbe consegnata libera dal vecchio fabbricato con la rinaturalizzazione del suolo su cui esso insiste e in perfetto ordine e pulizia, a titolo parziale di contributo straordinario dovuto;

(riportare in modo puntuale e preciso l'iniziativa sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico che potrà derivare dal suo accoglimento)

- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di ZTO C1D per 1.143,00 mq. (proponente) e zona a verde pubblico non attrezzata per 945,00 mq. (Comune) ;
- l'iniziativa risulta inoltre:
(indicare le eventuali casistiche di non applicazione contributo perequativo secondo le specifiche del caso)
Zona a verde privato per 357,00 mq.
- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:
 - Estratto della planimetria aerofotogrammetrica (CTR) ;
 - Estratto di mappa catastale ;
 - Visure catastali ;
 - Estratti cartografici del P.A.T. approvato e degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" ;
 - Estratti cartografici del P.I. vigente ;
 - Descrizione della proposta di accordo ;
 - Elaborato grafico rappresentativo di quanto proposto ;
 - Modello economico di calcolo del contributo straordinario ;
 - Atto unilaterale d'obbligo .
- 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 ...9.528,69..... €, dettagliatamente calcolato nella Relazione Tecnico-economica allegata all'Accordo;
 - altro _____;

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 6 mesi 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, con l'impegno entro 6 mesi dalla data di stipula dell'accordo a cedere l'area proposta libera dall'edificio esistente (previa presentazione di idoneo titolo edilizio per la demolizione di quest'ultimo) e contestualmente versare il rimanente importo a saldo del contributo straordinario, avuto particolare riguardo agli interventi di interesse pubblico contenute nella proposta stessa;
- c) a riconoscere al Comune un beneficio pubblico consistente in 9.528,69 € corrisposto in parte con la cessione di area di 945,00 mq. e in parte mediante la monetizzazione ;
- d) a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli permissivi e/o abilitativi;
- e) a non richiedere al Comune di Rovigo lo scomputo e/o il riconoscimento di ulteriori oneri o spese che dovessero emergere successivamente a quanto preventivato nell'accordo;
- f) 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 6 mesi dalla data di stipula dell'Accordo, e comunque prima dell'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento, a cedere al Comune l'area/l'immobile di 945,00 mq., libera dall'edificio esistente, con destinazione area non pianificata identificata catastalmente fg. A/15 mapp. 284 (parte), 396 (parte) meglio identificata nell'elaborato grafico allegato alla proposta, del valore di € 3.496,50 come da stima allegata alla proposta ed inoltre si impegna a versare ed a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune del rimanente importo a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione pari a € 6.032,19;

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 € ...9.528,69....., 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 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

