Dott. DAVIDE QUOTA
N O T A I O
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

REGISTRATO A ROVIGO
Reg.to il 4/12/2023
al N. 7370
Serie 1T
Euro 245,00

E
COMUNE DI ROVIGO
Comune di Rovigo
Protocollo N.0090491/2023 del 05/12/2023

==========ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO FINALIZZATO ALLA==========
========SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI=======
==========DELL'ART. 6 L.R. 11/2004==========

I sottoscritti:==========

- Pavani Graziella nata a Ferrara il 03/06/1947, residente a Monselice (Pd) in Viale della Repubblica, n.4 – C.F. PVNGZL47H43D548L, in qualità di Socio Accomandatario e legale rappresentante della Soc. **"AGRICOLA VIPIESSE S.a.s. DI PAVANI GRAZIELLA & C."**, con sede in Monselice (Pd), Viale della Repubblica, n. 4, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 00199360280, numero REA: PD-249761, capitale sociale € 78.000,00 (settantottomila/00) munita dei necessari poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione a norma di legge e di patti sociali;==========

- Soloni Salvatore nato a Monselice (Pd) il 26/02/1945, ivi residente in Via Roma, n. 32 – C.F. SLNSVT45B26F382Q, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di unico socio accomandatario e legale rappresentante della società in accomandita semplice "AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.a.s." CON SIGLA "AGRICOND S.A.S.", con sede in Monselice (Pd), Via Roma, n. 32, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 00132340282, numero REA: PD-247402 capitale sociale € 51.645,69 (cinquantunomilaseicentoquarantacinque/69), munito dei necessari poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione a norma di legge e di patti sociali.=======

==========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, stabilisce 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 "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";==========

• in data 24/03/2022 prot. 20291/2022 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 quali attuare interventi di nuova urbanizzaizone e/o riqualificazione;==========

• il Proponente ha presentato una proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, della L.R. 11/2004, i cui dettagli sono specificati nel prosieguo, proposta di conclusione di accordo pubblico-privato avanzata dalle ditte AGRICOLA VIPIESSE S.a.s. DI SOLONI VITTORIO & C (oggi Agricola Vipiesse S.A.S. di Pavani Graziella & C.) ed AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.a.s., acquisita al prot. 47303 del 06/07/2021, a cui hanno fatto seguito le successive integrazioni documentali prot. 30858 del 05/05/2022, prot. 79827 del 07/11/2022, prot. 2020 dell'11/01/2023, prot. 11520 del 14/02/2023, prot. 50361 del 29/06/2023, prot. 55328 del 17/07/2023, prot. 56922 del 24/07/2023, prot. 63715 del 22/08/2023 e prot. 89161 del 29/11/2023;==========

• la suddetta proposta di accordo è stata giudicata dall'Amministrazione come ammissibile e meritevole di condivisione, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 489 dell' 1 dicembre 2023 e come comunicato dal Comune in data 1 dicembre 2023 con nota prot. n. 0090057/2023;==========

• il proponente/attuatore allega al presente atto sotto la lettera "A" polizza fidejussoria n.430095717 emessa il 28 novembre 2023 da Generali Italia S.P.A. 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 € 112.635,00 (27.332,00 + 65.938,00 + 19.365,00) pari al 100% dell'importo delle aree da cedere e dell'importo da monetizzare;==========

==========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 complessiva riferita all'area identificata catastalmente al Cens. di Rovigo, Fog. 26 , mapp.li 2131/parte – 2086 di complessivi 3.220 mq da qui in avanti indicati unitamente come "AREA";==========

• la proposta di accordo presentata dalle ditte AGRICOLA VIPIESSE S.a.s. DI SOLONI VITTORIO & C (oggi Agricola Vipiesse S.A.S. di Pavani Graziella & C.) ed AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.a.s., acquisita al prot. 47303 del 06/07/2021, a cui hanno fatto seguito le successive integrazioni documentali prot. 30858 del 05/05/2022, prot. 79827 del 07/11/2022, prot. 2020 dell'11/01/2023,

prot. 11520 del 14/02/2023, prot. 50361 del 29/06/2023, prot. 55328 del 17/07/2023, prot. 56922 del 24/07/2023, prot. 63715 del 22/08/2023 e prot. 89161 del 29/11/2023, risulta coerente 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 P.I. prevede la destinazione urbanistica di AREA NON PIANIFICATA, mentre il PAT vigente prevede ATTREZZATURE DI MAGGIOR RILEVANZA DI PROGETTO ART. E21;==========
• la proposta come rappresentato dagli elaborati grafici, prevede per la superficie territoriale oggetto dell'intervento di 3.220 mq la realizzazione di un volume di 4.470 mc, con tipologia di case singole, bifamiliari ed a schiera utile, dato per 2.254 mc dall'area trasformata (3.220 mq x 0,70 mc/mq) e per 2.216 mc da credito edilizio derivante dalla cessione di un'area di 7.387 mq destinata dal PAT ad "Attrezzature di maggior rilevanza di progetto" art. E 21, a fronte di un contributo straordinario di € 85.303,00;==========
• il contributo straordinario sarà compensato in parte con la cessione di 17.821 mq di area del valore di € 3,70/mq, quindi per un importo pari ad € 65.938,00 ed in parte monetizzato per € 19.365,00;==========
• la proposta prevede che l'area assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Z.T.O. "C" residenziale di espansione per una superficie di 3.220 mq;==========
• la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati a seguire, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:==========
• A) Estratto aereofotogrammetrico==========
• B) Estratto catastale e visure==========
• C) Estratto cartografico P.A.T.==========
• D) Estratto cartografico P.I.==========
• E) Descrizione della proposta==========
• F) F1 – planimetria d'insieme ed area da cedere==========
• F2 – particolare tipologie edilizie==========
• F3 – Zonizzazione planivolumetrico==========
• F4 – Individuazione zona "F" e zona "e2"==========
• G) Determinazione del contributo straordinario==========
• H) Documentazione fotografica==========
• I) Relazione di CLIMA ACUSTICO==========
• -Schema di accordo pubblico-privato==========
• -Schema di atto unilaterale d'obbligo==========
• qualora gli importi definitivi del Computo Metrico risultassero superiori a quanto dichiarato dal proponente nulla sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale.==========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 60 (sessanta) 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 del futuro "Accordo", a cedere al Comune l'area di 25.208 mq da destinarsi a servizi e verde pubblico e anche per la realizzazione di bosco urbano identificata catastalmente al Cens. RO fg. 26 mapp. 74-2049-2052-2070-2139-1928-1926-2131 (parte), meglio identificata negli elaborati (planimetria) allegati alla proposta, del valore come da stima allegata alla proposta medesima, di € 65.938,00 (per la superficie di 17.821 mq, quale parte del contributo straordinario) a cui si aggiunge il credito edilizio per 2.216 mc (derivanti dalla restante superficie di 7.387 mq);==========
• a versare ed a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune del restante somma del contributo straordinario di urbanizzazione pari all'importo complessivo di € 19.365,00, alla firma del futuro "Accordo";==========
• ad eseguire e cedere all'Amministrazione Comunale, tutte le opere di urbanizzazione ed a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria;=====
• a confermare la avvenuta costituzione 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, di idonea garanzia fidejussoria di primaria compagnia assicurativa/bancaria a prima richiesta, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957, co. 1 , del Codice Civile , per un ammontare pari a € 112.635,00 pari al 100% dell'importo, come sopra allegata sotto la lettera "A". La polizza fidejussoria potrà essere interamente svincolata solo a fronte della 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 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 tutti 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.=
ll 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 della polizza fidejussoria qui allegata sotto la lettera "A" e che congiuntamente al presente atto sarà trasmessa al Comune senza pretendere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute ecc.==========
F.to: Graziella Pavani.==========
F.to: Salvatore Soloni.==========
Repertorio n. 3.157 ==========
==========**AUTENTICA DI FIRME**==========
Io sottoscritto, avvocato **Davide Quota**, notaio in Rovigo, con studio ivi in via del Sacro Cuore n. 3, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,=====
========== certifico che i signori:==========

- Pavani Graziella nata a Ferrara il 03 giugno 1947, residente a Monselice (Pd) in Viale della Repubblica, n. 4, codice fiscale PVNGZL47H43D548L, in qualità di Socio Accomandatario e legale rappresentante della società **"AGRICOLA VIPIESSE S.a.s. DI PAVANI GRAZIELLA & C."**, con sede in Monselice (Pd), Viale della Repubblica, n. 4, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 00199360280, numero REA: PD-249761, munita dei necessari poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione a norma di legge e di patti sociali;=======
- Soloni Salvatore nato a Monselice (PD) il 26 febbraio 1945, ivi residente in Via Roma, n. 32, codice fiscale SLNSVT45B26F382Q, nella sua qualità di unico socio accomandatario e legale rappresentante della società in accomandita semplice **"AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.a.s." CON SIGLA "AGRICOND S.A.S.",** con sede in Monselice (PD), Via Roma, n. 32, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 00132340282, numero REA: PD-247402, munito dei necessari poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione a norma di legge e di patti sociali;==========
della identità personale dei quali io notaio certo, previa lettura dell'atto da me notaio fatta, hanno firmato l'atto che precede in calce ed a margine di quanto allegato, alla mia presenza alle ore undici e minuti zero.==========
I costituiti mi hanno dispensato dalla lettura di quanto allegato.=========
In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, il **due dicembre duemilaventitré.**=========
F.to: Davide Quota (notaio).==========
Vi è l'impronta del sigillo.==========

==========
==========
==========
==========
==========