



COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

ALLEGATO - L -

UBICAZIONE: - Via Giuseppina Vasoin -

DITTE RICHIEDENTI:

-SOC. AGRICOLA VIPIESSE SAS DI SOLONI VITTORIO E C.

-SOC. AGRICOND DI SOLONI SALVATORE E C.

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
RIFERITA AD UN AREA UBICATA
IN VIA GIUSEPPINA VASOIN
QUARTIERE TASSINA

SCHEMA DI ACCORDO
PUBBLICO PRIVATO



COMUNE DI ROVIGO
SETTORE URBANISTICA - SEZIONE PIANIFICAZIONE

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

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

tra

IL COMUNE DI ROVIGO

e

le ditte:

Soc. **"AGRICOLA VIPIESSE S.A.S. DI SOLONI VITTORIO & C."**,

Soc. **"AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.A.S. CON SIGLA AGRICOND S.A.S"**

Il Sottoscritto.....nato ail....., domiciliato per la carica in Rovigo, presso la sede Municipale, che nella sua qualità di.....interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Rovigo (codice fiscale) e partita IVA.....) giusta deliberazione del Consiglio Comunale n.....del.....di qui in avanti indicato come "il Comune"

Da una parte

e

- la Sig.ra 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 SOLONI VITTORIO & 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;

e

- il Sig. 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.

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 Pianodi 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 - prot. 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 € 112.635,00, 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:

- i Proponenti sono soggetti titolati di fatto e di diritto, essendo proprietari pieni ed esclusivi 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";
- 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 prevede che l'area assuma nel P.I. la destinazione urbanistica Z.T.O. "C" di espansione residenziale e che sulla stessa venga inoltre prevista la possibilità di atterraggio di un credito edilizio per una volumetria massima di 2.216 mc;
- la proposta prevede il riconoscimento di un credito edilizio di 2.216 mc, a fronte della cessione al Comune della superficie di 7.387 mq ($7.387 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = 2.216 \text{ mc}$), come previsto dal PAT, ricadente in area per "Attrezzature di maggior rilevanza di progetto";
- 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
 - L) Schema di accordo pubblico-privato
 - M) Schema di 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 dirilevante 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 85.303,00 €, dettagliatamente calcolato nella Relazione Tecnico-economica allegata all'Accordo, mediante la cessione gratuita di un area di 17.821 mq del valore di € 3,70/mq pari ad € 65.938,00 oltre alla monetizzazione della differenza dell'importo di € 19.365,00.

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) a ottenere l'approvazione del PUA per l'attuazione dell'intervento entro i 5 anni di validità del Piano degli Interventi, precisando che il dimensionamento degli standard avverrà secondo i parametri vigenti al momento della presentazione del PUA in base al principio *tempus regit actum*;
- 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 complessivo di € 85.303,00;
- d) a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli permissivi e/o abilitativi previo precisare a quali garanzie si fa riferimento
- e) a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo.

Il Proponente, inoltre:

1. si impegna entro 90 giorni dalla stipula del presente l'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);
2. si impegna a versare ed a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune del restante somma del contributo straordinario di urbanizzazione pariall'importo complessivo di € 19.365,00, alla firma del presente accordo;
3. si impegna ad eseguire e cedere all'Amministrazione Comunale, tutte le opere di urbanizzazione ed a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

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)* salvo proroghe per giustificati motivi

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: € 27.332,00 + 65.938,00 + 19.365,00 = € 112.635,00 pari al 100% dell'importo delle aree da cedere e dell'importo da versare.

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

Il Comune si impegna a concedere gratuitamente l'area necessaria per l'eventuale ampliamento della vasca di laminazione sull'area adiacente al mapp. 2131 del fog. 26, a seguito del calcolo di compatibilità idraulica approvato dal Consorzio di Bonifica. 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.

Rovigo li

IL COMUNE

I PROPONENTI
Soc. Agricola Vipiessse S.a.s.
Sig. Graziella Pavani

Soc. Agricond di Soloni Salvatore e C. S.a.s.