



COMUNE DI ROVIGO
SETTORE URBANISTICA - SEZIONE PIANIFICAZIONE

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DI RUBELLO GABRIELLA

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 ditta:

Sig.ra Rubello Gabriella

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 Rubello Gabriella nata a Rovigo il 16-06-1966 C.F. RBL GRL66R56 H620I residente ad Arquà Polesine in Via Quirina n. 590 in qualità di proprietaria, di qui in avanti indicata 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 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 comma4 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 € **5.510,00**, 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:

- 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 5.499,00 mq e identificata catastalmente al cens. BO foglio n.8 mapp.li 290-1051-1053 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di F3-VERDE PUBBLICO A LIVELLO URBANO, (vincolo decaduto area non pianificata) mentre il PAT vigente prevede Ambito di urbanizzazione consolidata (art. E2)
- La proposta prevede che sul mapp. 290 una parte di area della superficie di mq. 1.800,00 assuma nel P.I. la destinazione urbanistica Z.T.O "C" di espansione residenziale con il riconoscimento del volume di mc. 1.260,00, dato dall'indice territoriale di 0,70 mc/mq come previsto dall'art E9 punto 2.5 del P.A.T.
- La proposta come rappresentato dagli elaborati grafici, prevede per la superficie territoriale oggetto dell'intervento di mq. 1.800,00 la realizzazione di un volume di mc. 1.260,00 per realizzare due case

single dato dal volume riconosciuto al lotto trasformato di mq. 1.800,00 previsto dall'art. E9 delle N.T.A. del PAT di 0,70 mc/mq

- Il contributo straordinario sarà compensato con il versamento dell'importo di € 4.296,00 oltre al contributo straordinario la proponente cede anche l'area di mq. 328,00 per realizzare il collegamento della prevista pista ciclabile tra lo scolo Valdentro e Via Belfiore per un valore di € 1.214,00 , che avrà una larghezza di ml. 4,00.

Inoltre sarà vincolato a bosco un area di mq. 3.371,00, con le seguenti caratteristiche.

Area boscata con piante ad alto fusto, a foglia caduca, autoctone , specie Tiglio, Carpino, Frassino, e Quercia. Nel caso si intenda variare una delle quattro specie nominate si farà riferimento alle specie elencate nel regolamento del verde del Comune di Rovigo. La densità delle stesse sarà compresa tra le 400 e 600 piante per ettaro, mentre l'altezza minima delle piante da subito piantumate sarà di ml. 2,50

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 mq. 1.800,00

La proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati esplicativi dell'oggetto dell'accordo

- A) Estratto aereofotogrammetrico
 - B) Estratto catastale e visure e planimetrie catastali fabbricati
 - C) Estratto cartografico P.A.T.
 - D) Estratto cartografico P.I.
 - E) Descrizione della proposta
 - F) F1 – TAV. 1 - destinazione d'uso delle aree
 - F2 – TAV. 2 - Zonizzazione
 - F3 – TAV. 3 – Tipologia edilizia
 - G) Determinazione del contributo straordinario
 - H) Documentazione fotografica
 - I) Documentazione ISTITUTO GEOGRAFICO MILIATRE (dimostrazione esistenza stazione metano prima dell'anno 1959
 - L) Valutazione di clima acustico
 - M) Accordo pubblico-privato
 - N) 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 4.296,00 € l'area per realizzare un tratto di pista ciclabile di mq. 328,00 (larghezza pista ciclabile ml. 4,00) , per un valore di € 1.214,00 calcolato nella Relazione Tecnico-economica allegata all'Accordo.

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 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;
- b) a riconoscere al Comune un beneficio pubblico consistente nel pagamento di un importo complessivo di € 4.296,00 e la cessione gratuita di un area di mq. 328,00 (larghezza della pista ciclabile ml. 4,00) per un valore di € 1.214,00 per complessivi € 5.510,00
- c) a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli permissivi e/o abilitativi previo precisare di quali garanzie si tratta
- d) a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo.
- e) Qualora gli importi definitivi del computo metrico risultassero superiori a quanto dichiarato dal proponente, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale
- f) a destinare a bosco una superficie di mq. 3.371,00 con le seguenti caratteristiche:
Area boscata con piante ad alto fusto, a foglia caduca, autoctone , specie Tiglio, Carpino, Frassino, e Quercia. Nel caso si intenda variare una delle quattro specie nominate si farà riferimento alle specie elencate nel regolamento del verde del Comune di Rovigo. La densità delle stesse sarà compresa tra le

400 e 600 piante per ettaro, mentre l'altezza minima delle piante da subito piantumate sarà di ml. 2,50

Il Proponente, inoltre:

- 1) si impegna a presentare la richiesta dell'autorizzazione a demolire e rinaturalizzare l'area entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della variante al P.I. che ha recepito l'accordo ed a presentare la richiesta dei P.C. delle opere di urbanizzazione delle 2 abitazioni entro 1 anno dalla data di entrata in vigore della variante al p.l. che ha recepito l'accordo, salvo proroga per giustificati motivi.
- 2) Si impegna inoltre entro 90 giorni dalla stipula del presente accordo di cedere gratuitamente l'area di mq. 328,00 necessaria per il collegamento tra Via Belfiore e lo Scolo Valdentro della prevista pista ciclabile e monetizzare il contributo straordinario e a presentare la relativa ricevuta di versamento al Comune
- 3) Si impegna ad eseguire e cedere al Comune e ad vincolare ad uso pubblico con le stesse opere con a proprio carico la manutenzione

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 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. *(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 € 5.510,00 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

.....

La Proponente

Sig.ra Gabriella Rubello

Rovigo li Ottobre 2023

