



COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 133 DEL 20/11/2023

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE URBANISTICA

PRESENTATA DA: CATTOZZO LUISA

OGGETTO: RICONOSCIMENTO INTERESSE PUBBLICO ED APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, TRA IL COMUNE DI ROVIGO E LA DITTA GE.SI. S.A.S. DI FAGGION ALIDA & C., AI FINI DEL RECEPIMENTO DELLO STESSO ACCORDO ALL'INTERNO DELLA NONA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI RELATIVA AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Zago Lorenzo

PREMESSO che:

- la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche;
- il Comune di Rovigo è dotato di "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) approvato ai sensi dell'art. 15, co. 6, della L.R. 23/04/2004, n. 11, dalla Conferenza di Servizi svoltasi in data 10/02/2012, quindi ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 679 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012), in vigore dal 23/05/2012;
- ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11 *"a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"*;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 26/10/2018 è stata adottata la prima variante parziale al Piano degli Interventi per la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 14/03/2019, successivamente rettificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 14 del 03/04/2019;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 16/10/2019 è stata adottata la seconda variante parziale al Piano degli Interventi per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio di Viale Tre Martiri con Via Ippolito Nievo e Via dei Mille, successivamente approvata con D.C.C. n. 10 del 10/04/2020;



COMUNE DI ROVIGO

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/11/2020 è stata adottata la terza variante parziale al Piano degli Interventi, inerente alla realizzazione della nuova strada di accesso per i servizi cimiteriali del cimitero di Via Oroboni, successivamente approvata con D.C.C. n. 8 dell'1/03/2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 13/10/2020 è stata adottata la quarta variante parziale al Piano degli Interventi, relativa alla riqualificazione urbanistica degli edifici "Ex C.U.R." ed "Ex Liceo Celio";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2021 è stata adottata l'ottava variante parziale al Piano degli Interventi, inerente all'istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), successivamente approvata con D.C.C. n. 57 del 29/09/2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 dell'1/03/2022 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 06/06/2017, n. 14 ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2023 è stata adottata la variante urbanistica semplificata n. 2 al P.A.T. ex art. 14 bis della L.R. 11/2004, n. 11, per correzioni cartografiche e normative, successivamente approvata con D.C.C. n. 43 del 22/06/2023;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 29/12/2022 è stata adottata la decima variante parziale al Piano degli Interventi, inerente l'area dell'ex depuratore di Viale Porta Po, l'area a verde pubblico tra via Rizzieri e via Tulcea e l'area interessata dal PUA denominato "Città Giardino", successivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 22/06/2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 22/06/2023 è stata adottata la Variante parziale n. 11 al Piano degli Interventi (P.I.) di adeguamento alla L.R. 50/2012 in materia di "commercio", successivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 10/10/2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 28/03/2023 è stata adottata la quattordicesima variante parziale al Piano degli Interventi, riguardante il progetto "Rovigo Open City", consistente nel recupero del complesso ex caserma dei vigili del fuoco, di Piazza Annonaria, dell'ex forno comunale e del palazzo "ex comando di polizia locale", successivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 15/09/2023;

DATO ATTO che:

- con deliberazione n. 81 del 25/11/2021, il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento programmatico ("Documento del Sindaco"), propedeutico all'adozione della nona variante parziale al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo relativa al Centro Storico del Capoluogo;
- l'Amministrazione Comunale ha avviato apposita procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di Avviso pubblico (prot. 28202 del 07/04/2023), per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico, ovvero concludere accordi con soggetti privati ex art. 6 della L.R. 11/2004, da recepire nella Variante al Piano degli Interventi del Centro Storico;
- nell'ambito della formazione della Variante al P.I. in parola, è stata esaminata una proposta di trasformazione urbanistica avanzata dalla ditta GE.SI. S.a.s. di Faggion Alida & C. (giusto prot. 55016 dell'1/08/2023), da sottoporre alla procedura dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini del recepimento dello stesso all'interno del P.I.;
- 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.



COMUNE DI ROVIGO

16, co. 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;

CONSIDERATO che è demandato al giudizio del Consiglio Comunale il riconoscimento dell'interesse pubblico e l'approvazione degli accordi pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini del recepimento degli stessi all'interno del Piano degli Interventi;

VISTA la richiesta di trasformazione urbanistica da sottoporre alla procedura di conclusione di accordo pubblico-privato avanzata dalla società GE.SI. S.a.s. di Faggion Alida & C., acquisita al ns. prot. 55016 dell'1/08/2023, a cui hanno fatto seguito le successive revisioni ed integrazioni documentali;

VISTO, da ultimo, quanto trasmesso dalla suddetta ditta con nota del 13/11/2023, prot. 84852, a seguito delle revisioni ed integrazioni documentali, ed in particolare i seguenti elaborati:

- Schema di Accordo pubblico privato;
- Schema di Atto unilaterale d'obbligo;
- Relazione illustrativa;
- Tavola 0 – Inquadramento territoriale, estratti di mappa, P.R.G. e Carte Storiche;
- Tavola 1 – Stato di fatto;
- Tavola 2 – Stato di progetto;
- Tavola 3 – Opere di urbanizzazione;
- Tavola A – Planivolumetrico - Viste;

DATO ATTO che la suddetta (seguente) proposta di trasformazione urbanistica, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi allegati, prevede, nello spirito di una reciproca collaborazione, la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, all'interno di un'area sita in Via S. Cuore ed avente una superficie di 912 mq. La proposta prevede la riconferma della precedente capacità edificatoria assegnata dal P.R.G. vigente, la quale prevedeva la possibilità di raggiungere la densità fondiaria di 5 mc/mq per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con grado di protezione "D4". Nel caso di specie trattasi di un edificio per il quale è già intervenuta la demolizione a seguito dell'approvazione di un precedente Piano di Recupero ai sensi della L. 457/1978 non attuato, (approvato con D.C.C. n. 60 del 30/06/2005 oggi decaduto), il quale prevedeva la possibilità di ricostruire un nuovo edificio in adeguamento all'indice fondiario. La presente proposta prevede pertanto, previa approvazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo, la costruzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale con una volumetria massima di 4.560 mc; l'intervento prevederà inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: adeguamento della sede stradale di Via S. Cuore fronteggiante il lotto di intervento con larghezza pari a 6,50 m, la realizzazione lungo lo stesso tratto di strada di un marciapiede pubblico di larghezza pari a 1,50 m, attraversamenti perdonali lungo Via S. Cuore e la risistemazione con asfaltatura e nuova segnaletica dell'area pubblica adiacente a quella di intervento urbanistico;

RAVVISATO che l'intervento di trasformazione urbanistica sopra descritto non comporta la corresponsione al Comune del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento proposto non genera alcun aumento di valore dei beni immobili conseguiti a seguito della variante urbanistica, trattandosi della riconferma della precedente capacità edificatoria assegnata dal vigente P.R.G./P.I.;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 451 del 16/11/2023 con la quale è stata approvata la sopracitata proposta di accordo pubblico-privato avanzata dalla ditta GE.SI. S.a.s. di Faggion Alida & C., ai fini della sottoposizione dello stesso accordo al giudizio insindacabile del



COMUNE DI ROVIGO

Consiglio Comunale per il recepimento all'interno della nona Variante parziale al Piano degli Interventi relativa al Centro Storico del Capoluogo;

DATO atto che a seguito della succitata Deliberazione di Giunta Comunale n. 451 del 16/11/2023, il proponente come sopra individuato ha provveduto alla sottoscrizione e registrazione dell'atto unilaterale d'obbligo, finalizzato all'impegno, da parte dello stesso, alla successiva stipula dell'accordo finale a seguito dell'approvazione della variante al P.I. a cui accede;

VISTO che il proponente ha sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo in data 17/11/2013 (rep. 45019/19114), giusto Certificato di avvenuta autenticazione a firma del Notaio Fabrizio Sasso del Verme, acquisito con prot. 86587 del 20/11/2023;

VALUTATO l'interesse pubblico connesso alla proposta presentata, in quanto dal punto di vista urbanistico ed 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 di Rovigo, proponendo un intervento finalizzato al completamento ed alla riqualificazione urbanistica di un vuoto urbano presente nel centro cittadino;

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, gli accordi di pianificazione pubblico-privati sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

DATO ATTO che l'accordo di cui sopra sarà recepito con il provvedimento di adozione della nona Variante parziale al Piano degli Interventi, ed è condizionato alla conferma delle relative previsioni nella variante al Piano approvata;

VERIFICATO che la proposta presentata, come sopra descritta, risulta coerente con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con il Documento Programmatico relativo alla nona Variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.);

RITENUTO, pertanto, di approvare le predetta proposta di conclusione di accordo pubblico-privato riconoscendone il relativo interesse pubblico, affinché le stessa sia recepita all'interno della redigenda nona Variante parziale al P.I. relativa al Centro Storico del Capoluogo;

VISTE le Leggi 17/08/1942, n. 1150, 06/08/1967, n. 765, 05/08/1978, n. 457, nonché la Legge Regionale 27/06/1985, n. 61 e loro successive modifiche ed integrazioni;

VISTI:

- la L.R. 23/04/2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la L.R. 06/06/2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il vigente Piano degli Interventi (P.I.), del Comune di Rovigo;
- il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

VISTI gli "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23/04/2004, n. 11", approvati con D.G.R.V. 3178 del 08/10/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 con la quale sono stati approvati i *"Criteri generali da applicare per la determinazione del contributo*



COMUNE DI ROVIGO

straordinario di cui all'art. 16, co. 4, del D.P.R. n. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR. n. 11/2004”;

VISTO l'art. 39, co. 1, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” che si riporta per inciso: *“Le pubbliche amministrazioni pubblicano:*

a) gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti”;

VISTO l'art. 39, co. 2, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 che si riporta per inciso: *“La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata”;*

VISTO l'art. 39, co. 3, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 il quale stabilisce che *“La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi”;*

RICORDATI gli obblighi che competono agli Amministratori di cui all'art. 78, co. 2, del D.Lgs. 267/2000 che recita testualmente *“Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado”;*

INVITATI, pertanto, i Consiglieri Comunali ad astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione se sussiste una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi del consigliere stesso o di suoi parenti o affini fino al quarto grado;

RILEVATO che il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Lorenzo Zago, Istruttore Direttivo Tecnico della Sezione Urbanistica, individuato giusto Decreto Dirigenziale n. 89 del 30/05/2022;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e l'art. 26 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze della Giunta Comunale;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del medesimo D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri da parte del:

- Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole;
- Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alle regolarità contabile: Favorevole;

per le motivazioni di cui in premessa e constatato che la votazione, espressa in forma palese per appello nominale a cura del Segretario Generale, ha dato il seguente esito, come proclamato dalla Presidente:

- presenti:...

- favorevoli:...

- contrari:...



COMUNE DI ROVIGO

- astenuti:...

il Consiglio Comunale

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;
2. **DI RICONOSCERE** l'interesse pubblico della proposta di conclusione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 avanzata dalla ditta GE.SI. S.a.s. di Faggion Alida & C.;
3. **DI APPROVARE** la proposta di conclusione di accordo pubblico privato tra il Comune di Rovigo e la ditta GE.SI. S.a.s. di Faggion Alida & C., per la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale all'interno di un'area sita in Via S. Cuore, secondo le condizioni stabilite nello schema di accordo pubblico-privato e sulla base dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto ed accettato dal proponente (di cui al Certificato di avvenuta autenticazione trasmesso con nota acquisita - ns. prot. 86587 del 20/11/2023) e sulla base degli elaborati grafico-relazionali trasmessi dalla stessa ditta, allegati tutti come parte integrante al presente provvedimento e precisamente:
 - Schema di Accordo pubblico privato;
 - Relazione illustrativa;
 - Tavola 0 – Inquadramento territoriale, estratti di mappa, P.R.G. e Carte Storiche;
 - Tavola 1 – Stato di fatto;
 - Tavola 2 – Stato di progetto;
 - Tavola 3 – Opere di urbanizzazione;
 - Tavola A – Planivolumetrico - Viste;
 - Certificato di avvenuta autenticazione dell'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 17/11/2023;
4. **DI DARE ATTO** che la proposta di accordo pubblico privato di cui sopra non comporta la corresponsione al Comune del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento proposto non genera alcun aumento di valore dei beni immobili conseguiti a seguito della variante urbanistica, trattandosi della riconferma della precedente capacità edificatoria assegnata dal vigente P.R.G./P.I.;
5. **DI DARE ATTO** che l'accordo:
 - costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
 - di cui sopra ed approvato sarà recepito all'interno del provvedimento di adozione della nona variante parziale al Piano degli Interventi relativa al Centro Storico del Capoluogo, ed è condizionato alla conferma delle relative previsioni nella variante al P.I. approvata;
6. **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore Urbanistica eventuali modifiche ed integrazioni agli atti di futura sottoscrizione, approvati con la presente deliberazione, ritenute necessarie ai fini della tutela del pubblico interesse;
7. **DI DEMANDARE** ai Settori competenti l'adempimento degli obblighi di trasparenza discendenti dal D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, disponendo la pubblicazione del presente Atto nel sito web dell'Ente nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente: "Provvedimenti – Provvedimenti Organi di indirizzo politico", contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on-line, nonché nella sottosezione "Pianificazione e governo del territorio";



COMUNE DI ROVIGO

8. **DI DARE ATTO** che la pubblicazione dell'atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali, sensibili o giudiziari;

9. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, a seguito di separata votazione per alzata di mano, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere all'adozione della nona variante parziale al Piano degli Interventi, il cui esito è proclamato dalla Presidente:



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta.

Annotazioni:

Rovigo, 23/11/2023

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale