



NOTAIO FABRIZIO SASSO DEL VERME

Sede: Cadoneghe (PD) - Via D. Manin, n. 1 - Tel. 049 8876500
fabriziosassodelverme@notai2021.com

CERTIFICATO

Io sottoscritto dottor Fabrizio Sasso del Verme, notaio del collegio di Padova, con sede a Cadoneghe

CERTIFICO

che, in data odierna, con rep. n. 45019/19114, ho autenticato la sottoscrizione della sotto indicata parte all'atto il cui contenuto qui testualmente si riporta:

**" ATTO UNILATERALE D'OBLIGO FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004 tra
IL COMUNE DI ROVIGO**

E

La GE.SI. Sas di Faggion Alida & C.

La sottoscritta

FAGGION ALIDA, nata a Grantorto (PD) il 23 marzo 1947 e domiciliata per la carica ove infra, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società:

"GE.SI. S.A.S. DI FAGGION ALIDA & C.", con sigla "GE.SI. S.A.S.", con sede in Cadoneghe (PD), Piazza Europa n. 2, codice fiscale e numero d'iscrizione nel registro delle imprese di Padova 02631180284 (numero d'iscrizione al R.E.A. PD-256241), e-mail: gesisas@pec.cgn.it, munita di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione in forza dei vigenti patti sociali, di qui in avanti indicata come "Proponente"

PREMESSO CHE

- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 679 del 17 aprile 2012, pubblicata nel B.U.R. n. 36 del 8 maggio 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 P.I. ", 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 (cinquanta) 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 servizio 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 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 7 aprile 2023 prot. gen. n. 28/202 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 urbanizzazione e/o riqualificazione;

- il Proponente ha presentato in data 13 novembre 2023 prot. n.84852 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;

- la suddetta proposta di accordo è stata giudicata dall'Amministrazione come ammissibile e meritevole di condivisione, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 451 del 16 novembre 2023 e come comunicato dal Comune in data 16 novembre 2023 con nota prot. n. 0086152/2023.

DATO ATTO CHE

- il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto, essendo proprietario pieno ed esclusivo dell'area sita nel Comune di Rovigo, via del Sacro Cuore, avente una superficie catastale complessiva di 912 (novecentododici) mq., di qui in avanti indicata unitariamente come "**l'Area**", e distinta al C.T. di detto Comune, **al foglio 19, con la particella 749 E.U. di mq. 912 (novecentododici)**, con precisazione che su detta area insisteva un vecchio fabbricato già demolito ma ancora identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo - sez. RO - foglio 19 (diciannove) particella n. 749 sub 3 - Via Del Sacro Cuore, n. 40, z.c. 1, p. T - cat. A/4 - cl. 2 - vani 5 - superficie catastale totale mq. 98 - totale escluse aree scoperte mq. 82 - R.C.Euro 188,51;

- la proposta di accordo avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO "zona A" - Centro Storico, mentre il PAT vigente nella tavola delle Trasformabilità la individua come "contesto di recente formazione", entro un ambito di "area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

- Si tratta di un'area di discontinuità che costituisce un vuoto nel tessuto urbano tra circostanti fabbricati di altezza variabile tra i 12 (dodici) ed i 16 (sedici) metri circa. La proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali alla stessa cui si rimanda, ha ad oggetto la conferma nel nuovo strumento urbanistico, dell'esistente capacità edificatoria del lotto per consentire la realizzazione, previa approvazione di un Piano di Recupero (o di altro strumento

urbanistico attuativo) di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale.

- In particolare, la volumetria attualmente espressa dal Lotto di cui si chiede la conferma nel rispetto dei vigenti limiti di densità edilizia previsti per le zone A (densità fondiaria di 5 mc/mq, come previsto dall'art. 7 del DM 1444/1968), è pari a mc 4.560 (912 mq x 5 mc/mq). La proposta ha, dunque ad oggetto, la costruzione di un edificio con volumetria, in adeguamento all'indice fondiario di zona, superiore a 3000 mc e la cui realizzazione: 1) si inserisce nell'ambito della ricostruzione di una volumetria in precedenza demolita (in attuazione del P.d.R. Sacro Cuore approvato con deliberazione n.60 del 30 giugno 2005 attualmente decaduto); 2) rientra, ai sensi dell'art. 13 delle NTO del Centro Storico, nella Categoria D4. La richiamata disposizione per gli interventi rientranti in tale categoria (per i quali è prevista la realizzazione di un volume superiore a 3.000 mc), attualmente impone la previa approvazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata. Inoltre, qualora l'adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985. Gli immobili appartenenti alla presente categoria sono dichiarati "zone di degrado" ai sensi della L.S. 457/78;

- La proposta prevede, inoltre, la realizzazione da parte del proponente dell'opera di:

- adeguamento sede stradale con larghezza 6,50 (sei virgola cinquanta) m su via del Sacro Cuore;
- realizzazione marciapiede larghezza 1,50 (uno virgola cinquanta) m su via del Sacro Cuore;
- attraversamenti pedonali su via del Sacro Cuore;
- asfaltatura dell'area di accesso carraio al nuovo edificio ed a quelli presenti con indicazione a terra di posti auto;

Il rilevante interesse pubblico dell'intervento consiste anzitutto nel completamento del processo di riqualificazione di quello che è ormai un vuoto distonico nel centro storico rodigino, ricucendo il tessuto urbano circostante e dando continuità alla ricomposizione urbana verso il limite ovest del centro storico.

La proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali, alla stessa allegati, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo:

- 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;

- che il proponente conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il proponente dichiara che la presente proposta non è soggetta all'applicazione del contributo perequativo in quanto non determina la modifica della destinazione di zona;
- che il proponente asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che l'accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato;
- qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di entrata in vigore del P.I. o nel termine successivo eventualmente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, il competente organo comunale pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso, agli

immobili interessati si applicherà la disciplina vigente antecedentemente all'approvazione della variante;

- Che a seguito dell'accoglimento della proposta preliminare, il proponente si impegna a produrre Polizza fideiussoria (che dovrà contenere la clausola "a prima richiesta") pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere;
- che l'accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato;

IL PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA

a collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa. In particolare il proponente si impegna:

- a realizzare gli interventi così come previsti negli allegati elaborati grafici;
- a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione della proposta;
- a sottoscrivere l'accordo pubblico-privato entro 60 (sessanta) giorni dall'entrata in vigore del P.I. previa trasmissione della Polizza fideiussoria (che dovrà contenere la clausola "a prima richiesta") di importo pari al 100% (cento per cento) del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato in cui al presente accordo."

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Cadoneghe, 17 novembre 2023



Firmato digitalmente da FABRIZIO SASSO DEL VERME
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI PADOVA:80033340284