

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

Il sottoscritto Dottor

MAZZUCCATO STEFANO, nato a Cavarzere (VE) il 5 giugno 1968, residente a Cavarzere (VE), via Martinelle 28, non in proprio bensì quale Amministratore Delegato della società **CASA DI CURA PRIVATA CITTA' DI ROVIGO SOC. A R.L.**, con sede in Rovigo (RO), via Falcone Borsellino 69, capitale sociale Euro 6.500.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 00116870296, REA RO-37122, munito di ogni potere rappresentativo in virtù del vigente statuto sociale e della delibera di nomina e per dare esecuzione alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 settembre 2023, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

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

REG.TO AD ADRIA
IL 30/11/2023
N. 3899
SERIE 1T

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, mediante pubblicazione di apposito Avviso pubblico (Prot. Gen. 28202 del 07/4/2023) 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. n. 11/2004, da recipire nella Variante al Piano degli Interventi del Centro Storico;
- a seguito di tale Avviso pubblico, il Proponente ha presentato in data 02/05/2023 Prot. Gen. n. 34619 una “Manifestazione di interesse” contenente una proposta di conclusione di accordo pubblico privato, affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico;
- la suddetta proposta di accordo è stata giudicata dall'Amministrazione come ammissibile e meritevole di condivisione, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 453 del 16/11/2023 e come comunicato dal Comune in data 16/11/2023 con nota prot. n. 86146/2023;
- il Proponente ha corrisposto al Comune di Rovigo l'intera somma dovuta a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, D.P.R. n. 380/2001 quantificata in Euro 19.620,49, prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datata 17/11/2023, e che si allega al presente atto quale parte integrante;

DATO ATTO CHE:

- il Proponente è soggetto titolato 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 2.844 mq e identificati catastalmente al foglio n. 20, sezione A, mappali 535 – 221 – 792, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il P.I. vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona F2B Attrezzature di interesse comune a livello territoriale, interessata dalla Scheda n. 16 per Attività economiche fuori zona ex art. 126 L.R. n. 61/1985, mentre il P.A.T. vigente nella Tav. 4 - Carta della Trasformabilità prevede che l'area assuma la connotazione di Ambiti di urbanizzazione consolidata con l'indicazione di attività produttiva fuori zona confermata;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di riqualificare e riutilizzare l'Area altrimenti destinata al degrado attraverso interventi di demolizione e successiva ricostruzione, in considerazione del fatto che gli immobili attualmente insistenti sul mappale 535, i quali ospitavano un tempo l'ex Casa di Cura – Policlinico, versano oggi in stato di abbandono e dismissione. La proposta prevede pertanto l'integrale demolizione degli edifici insistenti sui mappali 535 e 221 e la successiva ricostruzione per una volumetria massima pari a 14.000 mc (inferiore alla volumetria oggi esistente pari a circa 16.800 mc). I nuovi edifici avranno destinazione d'uso residenziale e saranno adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità;
- la proposta prevederà altresì la realizzazione delle dotazioni a parcheggio pubblico o di uso pubblico in funzione del nuovo carico urbanistico introdotto, oltre alla monetizzazione delle quantità di standard primari riservate a verde pubblico;
- la proposta prevede che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di Zona A – Centro Storico con destinazione residenziale;
- la proposta prevede la corresponsione di un contributo straordinario in favore del

Comune di Rovigo quantificato in Euro 19.620,49;

- il Proponente asserisce e conferma espressamente che la proposta di accordo presentata non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- lo schema di 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.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, il Proponente, con la presente scrittura privata

formalmente accetta e si impegna

- per sè 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 e gli interventi oggetto dello stipulando Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della 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 del suddetto accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante stipula del relativo atto notarile, entro 60 (sessanta) giorni 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 elaborati grafici, ed a rispettare i tempi e le modalità concordati con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione degli stessi;
- a riconoscere, a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, D.P.R. n. 380/2001, l'importo complessivo pari ad Euro 19.620,49, prestando apposita ricevuta di versamento del suddetto importo mediante bonifico bancario, datata 17/11/2023 e che si allega al presente atto quale parte integrante sotto la lettera "A";
- a non richiedere al Comune di Rovigo il riconoscimento degli eventuali ulteriori costi che dovessero emergere dal computo metrico definitivo relativo alle opere di urbanizzazione, rispetto agli importi quantificati e/o stimati nella proposta di accordo;
- a portare a conoscenza dei propri eventuali aventi causa l'esistenza ed i contenuti del presente accordo.
- ad eseguire e cedere e/o vincolare all'uso pubblico le opere di urbanizzazione secondo quanto convenuto in sede di convenzione urbanistica a seguito dell'approvazione del PUA per l'attuazione degli interventi e a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 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;
- il 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 comuni-

cazione scritta, con la quale chiederà l'immediata restituzione dell'eventuale polizza fidejussoria già trasmessa al Comune senza pretendere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute ecc.

F.TO STEFANO MAZZUCCATO

Numero **18693** di Repertorio

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Certifico io sottoscritto dott. **GIANNENRICO COCITO**, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Rovigo, residente ad Adria (RO), che il signor:

MAZZUCCATO STEFANO, nato a Cavarzere (VE) il 5 giugno 1968, residente a Cavarzere (VE), via Martinelle 28, quale Amministratore Delegato della società **CASA DI CURA PRIVATA CITTA' DI ROVIGO SOC. A R.L.**, con sede in Rovigo (RO), via Falcone Borsellino 69, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha qui sopra apposto ed a margine di quanto allegato la propria firma alla presenza e viste mie.

In Adria, nel mio studio in Corso G. Mazzini 6/B, il giorno 29 (ventinove) novembre 2023 (duemilaventitre).

F.TO GIANNENRICO COCITO NOTAIO (L.S.)

Pag.1 di 1
Data: 17.11.2023

Oggetto: **Nota di eseguito: pagamento bollettino del 17.11.2023**
L'operazione si intenderà perfezionata con la registrazione dell'addebito sul conto corrente.

INTESA SANPAOLO S.P.A.
CBILL - pagoPA

Dettaglio Presentazione

Nome Flusso: U0010000000011068441711202300000532
Conto Ordinante: IT93H0306912215074000697985
Intestato a: CASA DI CURA PRIVATA CITTA' DI ROVI
Codice SIA: 6N090
Stato: Eseguita

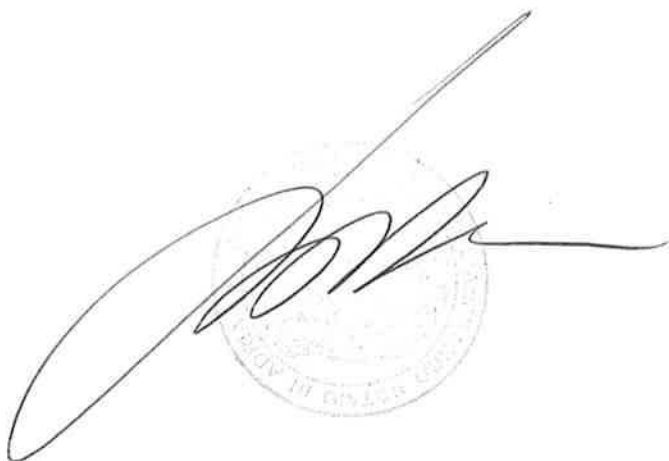
Dati Disposizione

Numero bolletta: 01000000001106844
Cod.Azienda: 951C9
Azienda: COMUNE DI ROVIGO
Identificativo bolletta/Utenza: 301000000001106844
Riferimento bolletta: N/A
Indicazioni aggiuntive: -
Informazioni pagamento: C.V. 301000000001106844 CASA DI CURA PRIVATA CITTA' DI ROVIGO
S.R.L.#00116870296#DEPOSITO CAUZIONALE ATTO UNILAT
OBBLIGO DG453/2023 - BENEFICIARIO COMUNE DI ROVIGO
Stato: Pagato
Data scadenza:
Data creazione: 17.11.2023
Data pagamento: 17.11.2023 11:01:56
Importo: 19.620,49 EUR

Totale Importo: 19.620,49 EUR

Il totale importo non comprende eventuali commissioni.

Stefano Morpurchio

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The signature is fluid and cursive. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be an official seal.

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

Adria, il 30 novembre 2023.

File firmato digitalmente dal Notaio Giann Enrico Cocito.