

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO "LA CORTE"

IN LOCALITA' S. EUFEMIA DI BORGORICCO (PD) VIA DELLA PIEVE

L'anno ..... addì ..... del mese di .....

Con la presente scrittura privata da conservarsi in atti del Notaio autentificante, tra i Signori:

- BEZZEGATO Michele, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....
- ARTUSO Denis, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....
- MERLO Guido, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....
- KARABOJA Damiano, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....
- MASIERO Enrico, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....
- MULAJ Hamdi, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....
- RUBINATO Denis, nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] in [redacted] per la quota di .....

proprietari in forza di atto pubblico di compravendita rep. n. 115728 del 08/02/2023, in atti Notaio Roberto Paone, acquisito agli atti del Comune in data 17/02/2023 prot. n. 2727, in seguito denominati nel presente atto "Soggetto Attuatore";

E

FRANCO SILVANA, nata a Camposampiero (PD), il 10/03/1961, c.f. FRNSVN61C50B563P, domiciliata per la carica in Borgoricco presso la Sede Municipale in Viale Europa 10, che dichiara di agire nel presente atto non in proprio ma nella veste di Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Borgoricco con sede in Viale Europa 10, c.f. 80008850283, e come tale in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000, nonché del Decreto del Sindaco n. 34 del 30/12/2022, in seguito denominato nel presente atto "Comune";

PREMESSO che:

- il "Soggetto Attuatore" è proprietario, in forza di atto pubblico di compravendita rep. n. 115728 dell'8/02/2023, in atti Notaio Roberto Paone, acquisito agli atti del Comune in data 17/02/2023 prot. n. 2727, dell'area distinta al Catasto Terreni - Comune di Borgoricco - Foglio 18 mapp. 69 (ex mapp. 69-131-152) con sovrastanti fabbricati;

*Handwritten signatures and notes on the left margin:*  
- Top: A large, stylized signature.  
- Middle: Vertical text "Korabojas Damiano" and "Guido Merlo".  
- Lower middle: A signature.  
- Bottom: A signature.  
- Far bottom: A signature.

- il "Soggetto Attuatore" ha presentato in data 18/11/2022 con prot. 17257, richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un Piano di Recupero denominato "La Corte" che contempla la ristrutturazione di un compendio immobiliare (mediante demolizione e ricostruzione) con ricavo di n. 9 alloggi e la sistemazione di un'area pubblica (marciapiede corrente lungo i lati ovest e nord dell'erigendo edificio prospiciente via della Pieve comprensivo di pavimentazione, sottoservizi e sistemazione a verde), nell'area sita nel Comune di Borgoricco in via della Pieve, catastalmente censita al Foglio 18 mapp. 69 (ex mapp. 69-131-152) con sovrastanti fabbricati;

- il "Soggetto Attuatore" ha successivamente integrato l'istanza in data 12/12/2022 acquisita al prot. n. 17278, in data 31/12/2022 acquisita al prot. n. 19438, in data 17/02/2023 acquisita al prot. n. 2727 e in data ... acquisita al prot. ....;

- l'istanza di cui sopra è corredata dei seguenti elaborati grafici a firma del geom. Merlo Guido, C.F. MRLGDU55H05B563R, con studio in Borgoricco:

- tav. 1 ubicazione e stato di fatto, prot. 17257 del 18/11/2022;
- tav. 2 planivolumetrico, prot. 2727 del 17/02/2023;
- tav. 3 piante di progetto, prot. 18435 del 12/12/2022;
- tav. 4 prospetti e sezioni, prot. 18435 del 12/12/2022;
- tav. 5 comparativa, prot. 2727 del 17/02/2023;
- tav. 6 verifica dei volumi, prot. 17257 del 18/11/2022;
- tav. 7 Legge 13/89 barriere architettoniche, prot. 2727 del 17/02/2023;
- tav. 8 impianti e fognature, prot. 2727 del 17/02/2023;
- tav. 9 dettagli aree pubbliche, prot. 2727 del 17/02/2023;
- relazione tecnico illustrativa, prot. 18435 del 12/12/2022;
- documentazione fotografica, prot. 17257 del 18/11/2022;
- abaco dei materiali, prot. 18435 del 12/12/2022;
- computo metrico, prot. 2727 del 17/02/2023;
- schema di convenzione sottoscritto dal "Soggetto Attuatore", prot. .... del ...;

- l'area oggetto di intervento, individuata dal P.I. come zona C1.1 ed identificata come "zona di degrado", è soggetta a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 13 delle N.T.O. vigenti;

- per l'intervento richiesto sono stati acquisiti i seguenti pareri / autorizzazioni:


- Parere con precisazioni dell'Ufficio Lavori Pubblici, rilasciato in data 21/02/2023 con prot. 2867, dal Comune di Borgoricco;
- Autorizzazione paesaggistica n. PE 302/22, rilasciata in data 21/02/2023 con prot. 2870, dal Comune di Borgoricco;

TUTTO CIO' PREMESSO si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1 – AMBITO DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero che interessa un'area di complessivi mq 1.816,00 di superficie, comprende la realizzazione di:

- a) aree destinate all'edificazione mq 752,00
- b) aree destinate ai giardini privati mq 163,00
- c) aree destinate ai parcheggi privati mq 122,00

- 
- d) aree destinate a percorsi carrabili privati mq 364,00
  - e) aree destinate a percorsi pedonali privati mq 120,00
  - f) area destinata ad isola ecologica mq 18,00
  - g) aree destinate ad ampliamento marciapiede da cedere al Comune mq 152,00 circa
  - h) aree destinate a ristrutturazione del marciapiede pubblico esistente mq 125,00.

## **ART. 2 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il “Soggetto Attuatore” si impegna, a seguito del rilascio del permesso di costruire per il Piano di Recupero (pratica edilizia PE 302/22), a dare esecuzione alle opere pubbliche consistenti in:

- rifacimento con ampliamento a totale propria cura e spese di marciapiede pubblico corrente lungo i lati ovest e nord dell’erigendo edificio prospiciente via della Pieve comprensivo di pavimentazione, sottoservizi e sistemazione a verde, opere ricadenti su area catastalmente censita al foglio 18. mapp. 69 parte (ex mapp. 69-131-152);

secondo gli elaborati di progetto in premessa citati che, depositati agli atti del Comune di Borgoricco, fanno parte integrante e sostanziale della presente, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso ed aventi causa a qualsiasi titolo. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della presente convenzione, non potranno essere modificati, se non previo consenso formale del Comune.

## **Art. 3 — OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il “Soggetto Attuatore” si impegna a:

- cedere al Comune la superficie di mq 152,00 destinata a marciapiede pubblico comprensivo di sottoservizi ed illuminazione pubblica;
- consentire l’utilizzo al Comune, previa acquisizione dell’autorizzazione all’utilizzo rilasciata dall’amministratore di condominio o da soggetto avente titolo al rilascio, del locale polifunzionale di mq 22,88 individuato a sud-ovest del fabbricato di progetto;

Il “Soggetto Attuatore” dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al progetto acquisito al protocollo comunale in data 18/11/2022 con prot. 17257 e s.m.i., in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Borgoricco Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal comune medesimo.

## **Art. 4 -TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

L'intervento di cui alla domanda di permesso di costruire dovrà essere attuato entro i termini di efficacia del permesso stesso ai sensi del DPR 380/2001.

Le opere da realizzare dovranno essere iniziate entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire e completamente realizzate entro 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga ai sensi di legge / da stabilirsi con provvedimento dell'organo Comunale competente.

Si concorda tra le parti che la demolizione dei volumi esistenti nell’area oggetto di intervento dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere previste dal permesso di costruire pratica edilizia PE 302/22 è comunque subordinato alla formale sottoscrizione della presente convenzione, nel rispetto della normativa vigente e secondo le modalità previste dalla stessa.

L'ultimazione delle opere pubbliche da realizzare, e il relativo Collaudo, dovrà comunque avvenire in ogni caso prima dell'attestazione di agibilità del fabbricato privato di cui alla succitata pratica.

Qualora allo scadere dei termini indicati nel presente articolo le opere non risultassero complete o non fossero attuate le disposizioni ivi previste, il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica diffida il "Soggetto Attuatore" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro un termine prestabilito con pena di provvedere d'ufficio alla persistente inadempienza con spese a carico del "Soggetto Attuatore".

#### **Art. 5 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

Il "Soggetto Attuatore" agisce nel presente atto come proprietario delle aree catastalmente censite al foglio 18 mapp. 69 (ex mapp. 69-131-152) con sovrastanti fabbricati, in forza di atto pubblico di compravendita rep. n. 115728 dell'8/02/2023, in atti Notaio Roberto Paone, acquisito agli atti del Comune in data 17/02/2023 prot. n. 2727.

Il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

#### **Art. 6 - CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE**

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a eseguire e ultimare nei termini indicati all'art. 4 della presente convenzione le opere previste all'art. 2, come definite e individuate nella planimetria Tavola 9 "cessione aree pubbliche" depositata in atti dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e a cederle al Comune prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità afferente al costruendo edificio.

#### **Art. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a realizzare a totale sua cura e spese per un valore complessivo di **euro 72.436,71** (Iva inclusa) oltre ai costi per la direzione dei lavori, sicurezza e collaudo, opere pubbliche (marciapiede corrente lungo i lati ovest e nord dell'erigendo edificio prospiciente via della Pieve) relative alle aree di cui al precedente articolo 2 ed in conformità del progetto pratica edilizia n. PE 302/22.

Le eventuali varianti alle opere suddette, da realizzarsi previa autorizzazione del competente Ufficio Tecnico, nel rispetto di eventuali pareri degli enti erogatori dei pubblici servizi per le reti interrato, dei servizi comunali competenti in materia e/o di ogni altro ente interessato, non saranno tali da costituire modifica alla presente convenzione.

#### **Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, TEMPI DI ESECUZIONE**

Il "Soggetto Attuatore" si impegna ad iniziare e completare le opere di cui al precedente articolo 2, entro i termini indicati all'art. 4, salvo quanto previsto per opere di finitura che riguardino elementi di completamento ad insindacabile giudizio del Comune la cui realizzazione potrebbe essere compromessa dalla esecuzione delle opere edilizie.

Ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis Dpr 380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 del suddetto articolo, essendo funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 50/2016.

L'inizio dei lavori, i tempi e le modalità di esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (marciapiede pubblico corrente lungo i lati ovest e nord dell'erigendo edificio prospiciente via della Pieve) dovranno essere resi noti mediante la comunicazione all'ufficio Tecnico Lavori Pubblici e Edilizia Privata dell'Ente con congruo anticipo dell'inizio dei lavori stessi, per le opportune verifiche da parte di tali uffici, per quanto di competenza.

#### ART. 9 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione primaria comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune delle stesse e la loro apertura all'uso pubblico limitatamente al marciapiede. La manutenzione delle aree a verde previste rimane in carico al "Soggetto Attuatore", che si obbliga, per sé ed i suoi aventi causa, a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione anche successivamente alla scadenza della presente convenzione.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.

L'area privata di cui al foglio 18 mapp. 69 parte (ex mapp. 69-131-152) sulla quale viene prevista la realizzazione del marciapiede pubblico sottoservizi e verde prospiciente via della Pieve, dovrà essere trasferita al Comune a titolo gratuito, a cura e spese del "Soggetto Attuatore", prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa all'erigendo edificio.

A tal fine il "Soggetto Attuatore" consegnerà tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie (comprensive del Certificato di Regolare Esecuzione prodotto dal Direttore Lavori), ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e dimensioni delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso.

Tutte le spese derivanti la cessione a favore del Comune dell'area individuata catastalmente al foglio 18 mapp. 69 parte (ex mapp. 69-131-152) compreso gli eventuali frazionamenti, sono a totale carico del "Soggetto Attuatore".

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 13.

Le opere oggetto della presente convenzione potranno essere soggette al collaudo in corso d'opera (collaudo parziale); le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera (collaudo parziale) confluiscono nel collaudo finale.

Il collaudatore, in merito alle aree di cui al presente articolo, viene designato dal Comune e incaricato dal "Soggetto Attuatore".

#### ART. 10 — RESPONSABILITÀ E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione resta a totale carico del "Soggetto Attuatore". La verifica e la eventuale validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il "Soggetto Attuatore" da eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dal "Soggetto Attuatore", si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune, il "Soggetto Attuatore" resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

#### **ART. 11 — CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'**

1) Il ritiro del permesso di costruire di cui alla domanda prot. 17257 del 18/11/2022 e s.m.i. dei fabbricati da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:

- alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;
- alla consegna di apposita garanzia fidejussoria (art. 13 della presente Convenzione);

2) La presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità), relativa agli erigendi edifici, è subordinata:

- alla realizzazione del marciapiede pubblico (comprensivo di pavimentazione e sistemazione a verde) e alla cessione al Comune dell'area interessata da tali opere individuata catastalmente al foglio 18 mapp. 69 parte (ex mapp. 69-131-152);
- al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate.

#### **ART. 12 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione come definito dall'art. 16 del DPR 380/2001 verrà corrisposto con le modalità e gli importi previsti dal succitato DPR, in particolare:

- a) Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a realizzare a scomputo degli stessi le opere di urbanizzazione descritte all'art. 2 della presente. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune al "Soggetto Attuatore"; in caso di costi minori, il "Soggetto Attuatore" dovrà versare, al Comune, la differenza;
- b) Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati in base alle tabelle parametriche adottate con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 02/08/2010 con riferimento al volume urbanistico in progetto, verranno versati prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dalla normativa vigente;
- c) Per quanto attiene il costo di costruzione verrà determinato e corrisposto al Comune con le modalità previste dalla normativa vigente.

#### **ART. 13 - CAUZIONE**

Il "Soggetto Attuatore" costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria / assicurativa di primaria compagnia fino all'ammontare di complessivi Euro 72.436,71 pari al valore totale delle opere pubbliche previste comprensivo dell'importo dell'IVA previsto dalla Legge.

Viene preso atto che la garanzia summenzionata, risulta essere stata accesa dal "Soggetto Attuatore" con la polizza n. .... del ..... con l'istituto bancario / assicurativo agenzia di..... preventivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

Tale garanzia verrà completamente svincolata solo a seguito di collaudo e verifica con esito favorevole dello stesso da parte del Comune e alla consegna delle opere pubbliche al Comune.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del Codice Civile. In ogni caso il "Soggetto Attuatore" è obbligato in solido con il fideiussore.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del "Soggetto Attuatore" nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 13 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano iniziati entro i termini indicati al precedente art. 4.

#### **ART. 14 - VIGILANZA**

Il Dirigente si riserva la facoltà di vigilare mediante i propri uffici sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità il Dirigente diffida il "Soggetto Attuatore" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 4.

#### **ART. 15 - REGIME FISCALE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del "Soggetto Attuatore" con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 richiamato dall'art. 20 della Legge 20.01.1977 n. 10 (imposta di Registro fissa, esenzione da imposta ipotecaria).

#### **ART. 16 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Il "Soggetto Attuatore" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 17 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

Il progetto è da intendersi parte integrante e sostanziale della presente impegnativa secondo gli allegati in premessa riportati e depositati agli atti del Comune di Borgorico.


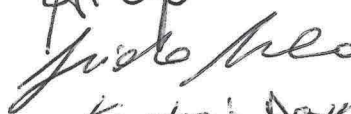

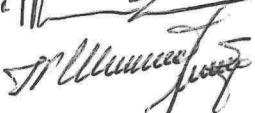
Il Comune e il "Soggetto Attuatore", in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di progetto elencati in premessa, quali atti pubblici del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

**ART. 18 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

La presente è fin d'ora impegnativa per il "Soggetto Attuatore".

Borgoricco, .....

Il "Soggetto Attuatore" (*firme*)

BEZZEGATO Michele	
ARTUSO Denis	
MERLO Guido	
KARABOJA Damiano	
MASIERO Enrico	
MULAJ Hamdi	
RUBINATO Denis	