

**BOZZA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
RESIDENZIALE DENOMINATO "CAVINETTO 4"
IN S. MICHELE d. B. - FRAZIONE DI BORGORICCO (PD)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno, del mese di, in, avanti a me Dott., Notaio in, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, senza l'assistenza dei testimoni. Per espressa rinuncia delle parti d'accordo tra di loro e con il mio assenso, sono presenti i Sigg.:

-, nato a, residente in, via, civ., il quale dichiara di intervenire e stipulare il presente atto nella sua qualità di Segretario Comunale, legale rappresentante del Comune di Borgoricco, con sede in, civ., Codice Fiscale, in forza alla Deliberazione di Consiglio Comunale in data, esecutiva ai sensi di Legge
- Il Sig. Ruffato Leonzio C.F.: RFFLNZ48D06B563S residente in via Olmo civ. 11/4 - 35010 Borgoricco (PD) che interviene in qualità di Legale Rappresentante della Società **Ruffato Leonzio sas** con sede in via Moratti civ. 5 - 35010 Borgoricco (PD) CF/P.IVA: 01048630287 Iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Padova al N. PD - 173479 - tel. 049.5798125 e-mail: info@ruffatocostruzioni.it pec: ruffatoleonzosas@arubapec.it; avente titolo sui terreni censiti al Catasto di Padova N.C.T. - Comune di Borgoricco Foglio 4 mm.n. **817(parte) – 818(parte) – 819(parte) – 332(parte)**, che interviene per nome e conto della " Ditta richiedente il PUA ".

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo

Premesso:

- che in data 11/03/2021 prot. 3549 e' stato presentato all'Amministrazione Comunale di Borgoricco istanza per l'ottenimento del P.C. per le opere di urbanizzazione relative al Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato "**CAVINETTO 4**" in frazione di San Michele delle Badesse, su area censita al Catasto Terreni Fg. 4 mm.n. 817(parte) – 818(parte) – 819(parte) – 332(parte);
- che la stessa Istanza veniva esaminata dall'Ufficio Tecnico Comunale riportando parere favorevole;
- che è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica, in data 4/6/2021 prot. n. 8124, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 del 22/01/2004;
- che decorsi i termini di Legge il PUA veniva adottato con Delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____;
- che decorsi i termini di legge veniva portato nella Giunta Comunale che con Deliberazione n. ___ del _____ approvava l'Istanza;
- che la **Ditta richiedente il PUA risulta proprietaria** di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Borgoricco
- che l'area oggetto di intervento, ricompresa nel predetto Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata, interessa la zona di espansione residenziale C2.2/37 e parte della zona residenziale di mantenimento C1.1/75 (opere fuori ambito);

Tutto cio' premesso e ritenuta la suesposta narrativa parte integrante del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta richiedente il PUA presta al Comune di Borgoricco la piu' ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al piano di Urbanizzazione per la zona descritta in premessa, secondo gli elaborati di progetto di seguito elencati e del Capitolato Speciale, in atti del Comune, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sè stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo. Elenco elaborati:

- Tav. n. 1 Inquadramento territoriale – Estratti - Delimitazione ambito;
- Tav. n. 2 Rilievo dello stato di fatto – Sezioni quotate;
- Tav. n. 3 Planimetria di progetto quotata – Comparativa interventi su stato ultimo - aree verdi - aree parcheggio – opere di recinzione;
- Tav. n. 4 Sezioni di progetto – sezione tipo;
- Tav. n. 5 Progetto edificio "A" – piante, prospetti, sezioni, particolare, render, tavella dimensionale, impianto fotovoltaico, schema fognario;
- Tav. n. 6 Progetto edificio "B" – piante, prospetti, sezioni, particolare, render, tavella dimensionale, impianto fotovoltaico, schema fognario;
- Tav. n. 7 Planimetria di progetto – Sottoservizi in rete ENEL, rete Telecom, rete acquedotto;
- Tav. n. 8 Planimetria di progetto – Sottoservizi acque nere, acque piovane;
- Tav. n. 9 Planimetria di progetto – Sottoservizi in rete acquedotto;
- Tav. n. 10 Planimetria di progetto – linea illuminazione pubblica – segnaletica O/V;
- Elaborato n. 11 Relazione tecnico illustrativa e dati dimensionali P.U.A. – Relazione tecnica progetti architettonici - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e quadro riepilogativo;
- Elaborato n. 12 Documentazione fotografica;
- Elaborato n. 13 Relazione paesaggistica;
- Elaborato n. 14 Relazione in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- Elaborato n. 15 Relazione ai sensi della DGR 31/01/2012 n. 97 e DGR 22/09/2009 n. 2774;
- Elaborato n. 16 Capitolato di appalto – Norme tecniche operative del PUA;
- Elaborato n. 17 Schema di convenzione;
- Dati generali dimensionamento;

Art. 2) DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta richiedente il PUA dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione per come in premessa specificato.

Art. 3) CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta richiedente il PUA si impegna **a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Borgoricco** le aree destinate a:

- strade, marciapiedi	c.a	mq.	1.112
- verde	c.a	mq.	206
- parcheggi	c.a	mq.	197
TOTALE		mq.	1.515

Le aree suddette trovano riscontro nella **Tav. 03** di Progetto.

Dette aree possono subire lievi assestamenti di superficie determinate dai modelli di Frazionamento, in ogni caso non potranno essere inferiori al dimensionamento minimo previsto per legge.

Art. 4) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta richiedente il PUA si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primarie, relative alle aree di cui al precedente art. 3, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale allegato agli atti del Comune, nonché dagli Enti Erogatori dei Pubblici Servizi in rete:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica stradale;
- fognatura nera e bianca;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- pubblica illuminazione;

Art. 5) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria si intendono assolti con la realizzazione delle opere sopra descritte.

Art. 6) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta è tenuta a corrispondere al Comune, prima della presente convenzione e salvo conguaglio conseguente ed eventuale nuova determinazione dei criteri per la riqualificazione degli oneri di urbanizzazione, l'importo di **Euro 11.348,5** (Euro undicimilatrecentoquarantotto,5) per oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 7) COSTO DI COSTRUZIONE

L'onere inerente al costo di costruzione afferente ai singoli edifici, di cui alla legge 10/1977 e DPR 380/2001, verrà corrisposto nei modi e forme di Legge prima del rilascio del Permesso di costruire.

Art. 8) ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta richiedente il PUA si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto allegato e secondo le prescrizioni del Capitolato Speciale e le indicazioni del computo metrico estimativo oltre che dei pareri degli Enti preposti, per allacciare tutte le opere di cui sopra ai pubblici servizi, ovvero:

- strade e marciapiedi;
- verde;
- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- pubblica illuminazione;
- telefono;
- energia elettrica;

In merito alla realizzazione della rete gas-metano, la Ditta Lottizzante si impegna a realizzarla, a propria cura e spese, su richiesta degli eventuali interessati. Tale impegno è da intendersi esteso per tutta la durata della validità della presente Convenzione. Qualora alla data di scadenza della Convenzione non dovessero essere ancora ultimati e agibili tutti gli edifici, il termine del periodo precedente è da

intendersi fino all'ottenimento dell'agibilità di tutti gli edifici presenti nel PUA ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

A garanzia di quanto sopra, la Ditta Lottizzante presta idonea polizza fidejussoria dell'importo di € 11.500,00 (euro UNDICIMILCINQUECENTO/00 =) pari al costo delle opere afferenti alla realizzazione della rete gas metano, degli allacciamenti e dei ripristini stradali. Tale polizza sarà svincolata allo scadere della presente Convenzione o, come specificato in precedenza, all'ottenimento dell'agibilità, qualora questo dovesse verificarsi successivamente alla scadenza della Convenzione.

Art. 9) REALIZZAZIONE DELLE OPERE - TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta richiedente il PUA si impegna ad iniziare le opere di cui al presente atto entro 12 mesi dalla data di rilascio del P.C. relativo alle opere di Urbanizzazione del P.U.A. e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate, il Permesso di Costruire cessa di validità. Prima dello scadere del termine di 3 anni, chi ha titolo, può richiedere la proroga o il rinnovo del P.C. per le opere mancanti o non complete.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori verranno determinati mediante stesura di verbale redatto in contraddittorio fra il Comune, la DD.LL. e la Ditta titolare del P.C.

In caso di mancata ultimazione dei lavori entro il termine indicato ovvero di inadempienza della Ditta titolare del P.C., il Comune può dar corso al loro completamento delle opere di urbanizzazione mancanti rivalendosi sulla Cauzione prestata con un preavviso di messa in mora non inferiore a 60 gg., salvo proroga del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione.

I termini di ultimazione dei lavori possono anche essere prorogati anche per gravi e comprovate necessità da parte del Comune.

Art. 10) EDIFICABILITA'

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle N.T.O. del P.I. , dello strumento attuativo PUA, ed in conformità agli indirizzi architettonici Comunali.

Il Titolo Abilitativo Unico è riferito all'intero intervento (opere di urbanizzazione e opere edilizie edifici) in attuazione diretta allo Strumento Urbanistico Attuativo in questione (attività 10 e 12 Tab. "A" – Sez. II D.Lgs 222/2016).

Il Comune rilascerà il Titolo Abilitativo Unico - P.C. - per le Opere di Urbanizzazione e per i Progetti Architettonici degli edifici.

L'inizio dei lavori dei singoli Permessi a Costruire edilizi potrà avvenire solo dopo la comunicazione di Inizio dei Lavori del Piano Urbanistico Attuativo.

La SCIA di agibilità totale è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere di Urbanizzazione.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da strade, confini di proprietà e dei fabbricati esistenti.

La suddivisione dei Lotti e la previsione di Piano potranno anche essere, nella localizzazione dei fabbricati, nelle forme e posizioni, diverse da quelle indicate nelle tavole di progetto del Piano Urbanistico Attuativo, così pure i lotti potranno assumere disposizioni, dimensioni nonché cubatura diverse, nel rispetto delle perimetrazioni delle aree pubbliche e senza superare la volumetria globale ammessa. Tale condizione sarà oggetto di variante del PUA.

Art. 11) COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta titolare del PUA, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli **entro e non oltre 6 mesi** la data di comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei Lavori.

Per tale collaudo il Comune si potrà avvalere degli uffici tecnici comunali o di liberi professionisti scelti dall'Amministrazione comunale fra quelli iscritti all'albo Regionale

dei collaudatori ai sensi dell'Art. 1 della L.R.30/76. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta titolare del PUA.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati, il primo della Ditta titolare del PUA, il secondo del Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti, in caso di mancato accordo dal presidente del Tribunale di Padova.

La Ditta titolare del PUA si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta titolare del PUA, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

La Ditta titolare del PUA potrà richiedere la nomina del Collaudatore in corso d'opera.

La Ditta titolare del PUA potrà richiedere collaudi parziali delle opere realizzate con conseguente riduzione proporzionale della Polizza fidejussoria a garanzia.

Art. 12) MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano Urbanistico Attuativo e fino al momento del Collaudo, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle opere di Urbanizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta titolare del PUA.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al quarto comma del precedente articolo.

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 relativi lavori non siano già stati iniziati e vengano ultimati entro i termini previsti, resta intesa comunque la possibilità di stipulare una nuova Convenzione in variante alla presente di accordo tra le parti.

Art. 14) VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato ed al relativo Capitolato Speciale.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta titolare del PUA ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui agli articoli precedenti, rivalendosi in caso di inadempimento, per la parte non realizzata, della Polizza fidejussoria di cui al successivo Art.18.

Art. 15) CONVENZIONE DEFINITIVA

La Ditta titolare del PUA si impegna a trasferire al Comune per l'inclusione nel Demanio Comunale, **entro tre mesi** dalla comunicazione dell'intervenuto Collaudo Favorevole, le aree per opere di Urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella **Tav. 03** del Piano Urbanistico Attuativo.

In tale occasione la Ditta titolare del PUA fornirà tutti i necessari documenti

Art. 16) TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel caso di trasferimento della titolarità del terreno oggetto di urbanizzazione a terzi, la ditta subentrante assumerà tutti gli obblighi ed impegni contenuti e convenuti nella presente convenzione diventando così unica responsabile per l'adempimento nei

termini e nei modi di tutte le opere previste dalla Lottizzazione, costituendo nuova garanzia finanziaria ai sensi del successivo articolo o subentrando a quella in essere.

Art. 17) CAUZIONE

La Ditta titolare del PUA costituirà quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari a € 170.000,00 = (Euro centosettantamila/00) corrispondente al 100% del computo metrico.

Tale garanzia sarà presentata contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, e vincolerà la Ditta titolare del PUA ad adempiere agli obblighi previsti nella Convenzione stessa.

L'importo di tale polizza fidejussoria potrà essere ridotto, su richiesta della Ditta titolare del PUA, proporzionalmente allo stato di avanzamento delle opere, su verbale redatto da parte della DD.LL. su verifica del Collaudatore, e sarà svincolata definitivamente ad avvenuto Collaudo favorevole di tutte le opere di Urbanizzazione.

Art. 18) INADEMPIENZA

Qualora la Ditta Lottizzante non provveda a quanto previsto nell'art. 4) esecuzione opere di urbanizzazione, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente in sostituzione della Ditta Lottizzante inadempiente e a spese della medesima, previa messa in mora della stessa per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla data di avviso da comunicarsi mediante lettera A.R., incamerando l'ammontare della cauzione di cui all'art. 21.

Art. 19) REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della Ditta titolare del PUA con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare ai benefici fiscali piu' favorevoli.

Art. 20) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta titolare del PUA autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21) ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente Convenzione, mentre e' fin d'ora impegnativa per la Ditta titolare del PUA, diventera' tale per il Comune di Borgoricco, non appena avra' ottenuto le approvazioni di Legge.

Letto, firmato e sottoscritto.

La Ditta Lottizzante

RUFFATO LEONZIO s.a.s.
Via Moratti, 5 - 35011 BORGORICCO (PD)
Tel. 049 5798125 - info@ruffatocostruzioni.it
C.F. e P.I.V. 01948630287
Reg. Imp. di PD 0173475

Il Comune

.....