

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA  
COMUNE DI MASSANZAGO  
(Provincia di Padova)

**Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Bonfadini”**

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/200\_\_\_\_), presso \_\_\_\_\_, avanti a me Dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di \_\_\_\_\_, si sono personalmente presentati e costituiti i Signori :

1) Piccolo Gabriele, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della ditta FPT INDUSTRIE S.P.A., C.F. 02116980273, P.IVA 02333670285, con sede legale in Camposampiero (PD), via Antonio Vivaldi, 1, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Ditta Concessionaria**” da una parte;

2) arch. Flavio Ceriali, nato a Padova il 18.1.1967, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica – Urbanistica del Comune di Massanzago, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del COMUNE DI MASSANZAGO, C.F. 80009530280, P.IVA 00703310284, con sede in Massanzago (PD), Via Roma n. 59, a questo atto autorizzato ai sensi dell'art.107, commi 2 e 3, lett.c), del decreto legislativo 18.agosto 2000, n.267, nonché del decreto del Sindaco di Massanzago prot. n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Comune**”, dall'altra parte;

**PREMESSO**

- che la Ditta Concessionaria dichiara di avere la piena disponibilità, relativamente alle aree censite all'Agenzia del Territorio, al Catasto Terreni del Comune di Massanzago, al foglio 10, mappali: 33, 36, 51, 126, 205, 425 e 426, aventi destinazione urbanistica da Piano Interventi (PI) vigente, parte “Unità edilizia con grado di tutela, classe A1, in zona E”, parte zona E, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che, relativamente alle stesse aree, è stata presentata, da parte della Ditta Concessionaria, in data 23.12.2013, prot. 9.379 e successive integrazioni in data 14.3.2014, prot. 2.096, istanza di Piano di Recupero di Iniziativa privata denominato “Bonfadini” costituente anche permesso di costruire

relativamente agli interventi di restauro Villa e Barchessa Bonfadini-Piccolo e di demolizione e ricostruzione di fabbricati ad uso agricolo e residenziale in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 della LR 14/2009 e s.m.i. (c.d. Piano Casa);

- che ai sensi dell'art. 3, comma 2 della LR 14/2009 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente al 31 ottobre 2013 *“finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, sono consentiti in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali [...]”*
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, veniva adottato il Piano di Recupero di Iniziativa privata denominato “Bonfadini”;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, veniva approvato il Piano di Recupero di Iniziativa privata denominato “Bonfadini”;

Tutto ciò premesso,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – disposizioni preliminari**

Le parti confermano integralmente le “premesse” che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Art. 2 – obbligo generale**

- La Ditta Concessionaria si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali;
- La Ditta Concessionaria presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti;

### **Art. 3 – termini di attuazione del P.d.R. e validità urbanistica della convenzione**

I termini di attuazione del Piano di Recupero vengono fissati in 10 (dieci) anni e decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di Recupero come da deliberazione di Giunta Comunale sopra

riportata, intesa come esecutività della stessa, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

#### **Art. 4 – realizzazione tratto percorso ciclo-pedonale a parziale scomputo oneri di urbanizzazione primaria**

La Ditta Concessionaria si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come evidenziato al successivo articolo 6, un tratto di percorso ciclopedonale lungo il Muson Vecchio, come da progetto preliminare a firma dell'Ufficio Tecnico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n... del ..... e secondo il progetto definitivo ed esecutivo che la Ditta Concessionaria si impegna a produrre al Comune per l'approvazione, accollandosi l'intero onere delle spese tecniche e di progettazione e secondo le prescrizioni per l'esecuzione delle opere pubbliche da parte del Comune. L'onere finanziario per la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale, viene definito ed accettato in complessivi €. 46.0000,00, come da computo metrico allegato al progetto preliminare di cui al punto precedente. Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la Ditta Concessionaria ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 codice civile. In particolare, con riferimento alle prescrizioni impartite dai diversi Enti, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Consorzio Sinistro Medio Brenta, la Ditta Concessionaria prende atto, anche in seguito alla sottoscrizione della presente, che le stesse sono da considerarsi sempre vincolanti anche qualora non trovassero riscontro, in seguito a mancanza di aggiornamento, negli elaborati di progetto.

#### **Art. 5 – Presentazione progetto definitivo – esecutivo, tempi di esecuzione ed inadempimenti**

La Ditta Concessionaria si obbliga:

- a consegnare al Comune il progetto definitivo-esecutivo delle opere di cui al precedente art. 4, redatto in integrale conformità alla disciplina prevista dal Codice dei Contratti Pubblici, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di stipula della presente convenzione;
- ad iniziare i lavori relativi delle opere di cui al precedente art. 4, entro 60 (sessanta) dalla comunicazione del Comune di avvenuta approvazione del progetto definitivo-esecutivo;
- tutte le opere dovranno essere ultimate completamente entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe.

Scaduto il termine di cui sopra, in caso di mancato adempimento da parte della Ditta Concessionaria, il Comune può riservarsi l'eventuale esecuzione d'ufficio, con spese a carico della Ditta Concessionaria medesima, e conseguente possibilità, per lo stesso Comune di escussione, anche parziale, dell'importo a garanzia di cui al successivo articolo 8.

#### **Art. 6 – Contributo di costruzione**

La Ditta Concessionaria si impegna a corrispondere al Comune:

- la differenza tra l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria (pari a €. 80.282,41) e l'importo delle opere di urbanizzazione eseguite a scampo di cui al punto precedente (pari ad €. 46.000,00), per un importo determinato in €. 34.282,41 (trentaquattromiladuecentoottantadue/41);
- l'importo tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria pari a €. 38.244,65 (trentottomiladuecentoquarantaquattro/65);
- l'importo tabellare relativo alla tariffa ambientale pari a €. 1.268,56 (milleduecentosessantotto/56);
- l'importo tabellare relativo al costo di costruzione pari a €. 32.389,06 (trentaduemilatrecentoottantanove/06),

per un importo complessivo di €. 106.184,67 (centosemilacentottantaquattro/67), che la Ditta Concessionaria versa in una unica soluzione con reversale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ all'atto della sottoscrizione della presente convenzione;

#### **Art 7 – Permesso di costruire**

Il Comune rilascerà il provvedimento unico costituente Piano di Recupero di Iniziativa privata e Permesso di Costruire relativamente agli interventi di restauro Villa e Barchessa Bonfadini-Piccolo e di demolizione e ricostruzione di fabbricati ad uso agricolo e residenziale in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 della LR 14/2009 e s.m.i. (c.d. Piano Casa), solo successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione.

I certificati di agibilità dei fabbricati potranno essere rilasciati solo ed esclusivamente dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al predente art. 4.

La Ditta Concessionaria si impegna ad inserire la clausola di cui sopra in forma esplicita ed evidente negli eventuali contratti di compravendita relativi agli immobili oggetto di restauro e/o di demolizione e ricostruzione.

#### **art. 8 – garanzie per l’attuazione degli obblighi convenzionali**

La Ditta Concessionaria costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione bancaria e/o assicurativa n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ di €. 46.000,00 ( quarantaseimila/00), pari all’onere finanziario previsto per la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale di cui al precedente art. 4.

La garanzia non può essere estinta se non a seguito della presentazione del certificato di collaudo di cui all’articolo seguente. Tuttavia può essere concessa la riduzione della garanzia in corso d’opera, su richiesta della ditta lottizzante, sempre previa collaudo anche parziale, tale da fornire al Comune una garanzia finanziaria pari all’ammontare delle opere ancora da eseguire, comunque dopo la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria con la sola esclusione del tappeto di usura per strade, marciapiedi e parcheggi.

Si dà atto che la fidejussione prestata di cui ai precedenti commi contiene espressamente le seguenti clausole:

- La garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se la ditta lottizzante, o aventi causa, non dovessero corrispondere i relativi premi all’ente garante alle scadenze previste; in ogni caso al Comune non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l’Ente garante e la ditta lottizzante o successivi aventi causa;
- La garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune, anche per la parte residua, a seguito della riduzione in corso d’opera, solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti nella convenzione di lottizzazione;
- L’Ente garante è fin d’ora autorizzato ed obbligato, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare l’intero importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiari inadempiente la Ditta Concessionaria, o i suoi aventi causa. Il Comune presenterà poi il dovuto rendiconto finale, chiedendo o effettuando i relativi conguagli.

#### **Art. 9 – chiusura dei lavori e collaudo**

Il Comune, su richiesta della Ditta Concessionaria da presentare al protocollo comunale contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, sottopone a collaudo finale tutte le opere di cui alla presente convenzione. Per tale collaudo, il Comune potrà avvalersi di liberi professionisti abilitati scelti fra quelli

iscritti all'Albo Regionale dei Collaudatori. Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta Concessionaria. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Concessionaria, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti ed in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Padova.

La Ditta Concessionaria si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze delle visite di collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale. Scaduto il primo termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Comune può riservarsi l'eventuale esecuzione d'ufficio, con spese a carico della Ditta Concessionaria medesima.

#### **Art. 10 – manutenzione delle opere**

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero e fino alla consegna delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della pista ciclopedonale, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Concessionaria.

#### **Art. 11 - vigilanza**

E' riservata al Comune la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 12 – regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico della ditta lottizzante con richiesta delle agevolazioni fiscali previste dall'art.20 della legge 28.01.1977 n.10 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i benefici di cui alla legge 28/6/1943, n. 666.

#### **Art. 13 – rinuncia all'ipoteca legale**

La Ditta Concessionaria autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le parti esonerano l'Ufficiale rogante dall'effettuare visure ipocatastali, sollevandolo da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 14 – 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 stati iniziati e vengano ultimati entro i termini previsti.

#### **Art. 15 – pubblicità degli atti**

Il progetto di Piano di Recupero approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.... del ..... è composto da:

- tav. A documentazione fotografica;
- tav. B relazione paesaggistica e tecnico illustrativa;
- tav. C relazione storica;
- tav. D relazione integrativa delle attività
- tav. 1 inquadramento territoriale: strumenti urbanistici ed ambito di intervento;
- tav. 2 rilievo planialtimetrico-topografico generale;
- tav. 3 stato attuale: sistemazioni esterne;
- tav. 3a stato attuale: deflussi acque meteoriche;
- tav. 5 stato attuale: computo quantità urbanistiche;
- tav. 6 stato attuale: sottoservizi e sopraserizi;
- tav. 7a rilievo metrico edifici di pregio – villa;
- tav. 7b rilievo metrico edifici di pregio – barchessa;
- tav. 7c rilievo metrico edifici di pregio – oratorio;
- tav. 8 stato attuale: fasi storico costruttive;
- tav. 9 stato di progetto: planimetria tecnica generale;
- tav. 10 stato di progetto: planimetria del paesaggio, verde, pavimentazioni;
- tav. 10a stato di progetto: compatibilità idraulica;
- tav. 10b stato di progetto: bacino di accumulo idrico;
- tav. 11 stato di progetto: computo e quantità e standard urbanistici;
- tav. 12 stato di progetto: render di progetto;

- tav. 13 stato di progetto: progetto opere fognarie interne e acqua;
- tav. 14 stato di progetto: progetto sottoservizi e sopraservizi enti erogatori.

Le parti, di comune accordo, stabiliscono che gli elaborati di cui al punto precedente, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

#### **Art. 16 – Privacy**

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.Lgs. n. 196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore undici e trenta.

Occupi pagine ..... fin qui di ..... fogli.