

**COMUNE DI FOSSO'**  
**Provincia di Venezia**

**Schema di convenzione urbanistica relativo al Piano di Recupero Via Roma – Vicolo delle Rose**

Tra i signori:

- Arch. ROSITA SBICEGO Responsabile dell'area servizi Urbanistica - Edilizia Privata domiciliato presso la residenza municipale del Comune di Fossò (VE), il quale agisce per nome e per conto del Comune, a ciò designato con provvedimento sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

e la ditta:

- FORNASIERO GIULIANO, nato a Piove di Sacco (PD) il 09/09/1971, residente a Fossò (VE) Viale Pisani n. 38, C.F. FRN GLN 71P09 G693W, in qualità di ditta proprietaria delle aree di cui al Foglio 4, Mappale 28, d'ora in avanti denominata con il termine "ditta attuatrice";

PREMESSO CHE:

1. la ditta attuatrice è proprietaria di un'area sita nel Comune di Fossò (VE), catastalmente individuata (N.C.T.) Foglio 4, Mappale 28,
2. il Comune di Fossò è proprietario delle aree catastalmente individuate nel Comune di Fossò (VE) (N.C.T.) al Foglio 4, Mappali 1199-1200, come da atto di cessione di aree Notaio Corciulo di Padova, rep. 42361, registrato a Padova il 12.12.1997; dette aree attualmente sono destinate a viabilità, parcheggio e a verde pubblico;
3. dette aree sono così definite dagli Strumenti Urbanistici vigenti:  
Tessuto storico T1, perimetrata come area di degrado e soggetta a Piano di Recupero, come da delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
4. la sopra citata ditta ha presentato con prot. n. 2788 del 14.03.2011 domanda per l'approvazione del Piano di Recupero per la ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale, artigianale ed abitativo, sito in Via Roma e Vicolo delle Rose;
5. il piano urbanistico attuativo relativo alle aree di trasformazione suddette ed il relativo schema di convenzione sono stati adottati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 02.08.2011 ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 20.09.2011;

TUTTO CIO' PREMESSO COME PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, SI  
CONVIENE QUANTO SEGUE:

**Art. 1 – Premesse**

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2 – Attuazione delle aree di trasformazione**

1. La ditta attuatrice, che presta al Comune di Fossò (Ve) la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti nel Comune di Fossò (Ve), identificati come in premessa, si obbliga a dare esecuzione all'area di degrado, di cui alla presente convenzione, secondo gli elaborati di progetto, che di seguito si riportano, assumendo in modo esplicito e formale gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per se stessa, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- relazione tecnica - integrazione prot. 7898 del 20/07/2011;
- rilievo fotografico - prot. 2788 del 14/03/2011;
- estratto di mappa catastale ed elenco delle proprietà - prot. 7898 del 20/07/2011;
- tav. PR01 - estratto PI, estratto mappa, planimetria stato di fatto, infrastrutture a rete esistenti - prot. 7898 del 20/07/2011;
- tav. PR02 - estratto PI, estratto di mappa, planimetria di progetto, infrastrutture a rete in progetto - prot. 7898 del 20/07/2011;
- norme tecniche di attuazione - prot. 7898 del 20/07/2011;
- prontuario della mitigazione ambientale - prot. 2788 del 14/03/2011;
- relazione verifica compatibilità geologica, geomorfologia - prot. 2788 del 14/03/2011;
- relazione di non necessità di verifica della compatibilità idraulica - prot. 2788 del 14/03/2011;
- preventivo sommario di spesa, computo metrico estimativo - prot. 2788 del 14/03/2011;
- schema di convenzione - prot. 7898 del 20/07/2011;

documentazione tutta agli atti del Comune.

2. Il Comune di Fossò autorizza sull'area di sua proprietà, censita catastalmente al Foglio 4, Mappali 1199-1200, come sopra premesso, all'esecuzione delle opere previste nel piano di recupero, senza assumere alcun onere e responsabilità a proprio carico, e la mette a disposizione della ditta attuatrice.

### Art. 3 – Scopo della convenzione

1. La presente convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004 in relazione all'attuazione dell'area denominata "Piano di Recupero Via Roma – Vicolo delle Rose", così come previsto dagli strumenti urbanistici generali vigenti (Piano degli Interventi) ed a seguito dell'approvazione dei PUA avvenuta con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 20.09.2011.

L'attuazione di PUA comporta:

- l'impegno a realizzare gli interventi edilizi di nuova costruzione e le relative opere di urbanizzazione primaria.

### Art. 4 – Obblighi

1. La ditta attuatrice si impegna a sostenere gli oneri per l'attuazione delle opere di cui alla presente convenzione e come da elaborati di progetto in atti al Comune, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.

2. Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre alla ditta attuatrice, anche i successori e aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari.

### Art. 5 – Cessione e monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Non è prevista alcuna cessione di aree al Comune di Fossò (Ve), fermo restando quanto riguarda la sistemazione delle aree pubbliche, già di proprietà comunale, di cui alle premesse, come da elaborati progettuali, in atti.

La ditta attuatrice del Piano di Recupero si obbliga a monetizzare al Comune di Fossò il corrispettivo per gli standard di urbanizzazione primaria, corrispondenti a: parcheggio pubblico per mq 8,70 e verde pubblico per mq 7.25, relativi all'aumento di volume costruttivo ad uso abitativo, pari a mc 217.04; tale somma dovrà essere consegnata al Comune di Fossò da parte della ditta attuatrice alla firma della presente convenzione.

Il costo di monetizzazione viene stabilito per il parcheggio in €/mq \_\_\_\_\_, per un totale di € \_\_\_\_\_, e per il verde pubblico in €/mq \_\_\_\_\_, per un totale di € \_\_\_\_\_.

### Art. 6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. In relazione a quanto previsto dal Piano degli Interventi, la ditta si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, come previsto dalla vigente legislazione e secondo quanto previsto nella presente convenzione.

2. Le caratteristiche tecniche ed esecutive di tali opere sono definite negli elaborati di progetto oggetto della presente convenzione, che sono vincolanti per la ditta attuatrice ed alle quali potranno essere apportati, in sede di esecuzione, solo quegli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, previo consenso scritto da parte del responsabile dell'area servizi urbanistica - edilizia privata;

3. Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono già esistenti, ma sarà a carico della ditta attuatrice la loro eventuale messa a norma.

### Art. 7 - Procedura di affidamento dei lavori

La ditta assume il ruolo di stazione appaltante e la stessa si obbliga, fatte salve le modifiche normative e le disposizioni vigenti al momento della stipula della convenzione, ai sensi dell'art. 112 comma 8 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., ad applicare per l'affidamento dei lavori la procedura prevista dall'art. 57 comma 6 del citato D. Lgs, precisando che l'invito alla procedura negoziata per l'affidamento dei lavori deve essere rivolto ad almeno 5 operatori economici. Prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione, la ditta lottizzante dovrà produrre una dichiarazione, sottoscritta nelle forme previste dal DPR 445/2000, attestante l'esecuzione, ai sensi dell'art. 122 comma 8 del D Lgs. 163/2006 e s.m.i. della procedura negoziata di cui all'art. 57 comma 6 del medesimo decreto con invito rivolto ad almeno 5 operatori, corredata dai seguenti allegati:

- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;

- elenco dei soggetti invitati;
- importo soggetto a ribasso e ribasso ottenuto;
- soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006;
- ricevuta di versamento del contributo all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici.

La ditta, ancorché impresa qualificata ex art. 40 del D. Lgs. 163/2006, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 cc. O tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, ruoli di stazione appaltante e di impresa concorrente.

## Art. 8 - Oneri concessori

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

- che il valore delle opere contemplate nel presente articolo (quale risulta dagli allegati richiamati) ammonta complessivamente a Euro 3.566,68.= (dicesi Euro tremilacinquecentosessantasei/68), secondo computo metrico estimativo allegato “\_\_\_\_\_”;
- che gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, determinati per la destinazione residenziale, in conformità a quanto stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 13/12/2005, ammontano a €/mc 6,33 x 217,04 mc = € 1.373,68;
- che il valore delle opere eseguite è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria determinati in forza della succitata delibera di Giunta Comunale n. 204/2005, per cui nessun conguaglio per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto dalla ditta al Comune;
- che, qualora a seguito dell'espletamento della procedura di affidamento dei lavori di cui al precedente art. 7, il valore delle opere da eseguire al netto del ribasso d'asta risulti inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati in conformità alla Deliberazione di Giunta comunale n. 204/2005, la differenza risultante sarà devoluta al Comune con versamento da effettuare prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione;
- che gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, determinati per la destinazione residenziale, in conformità a quanto stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 13/12/2005, ammontano a €/mc 6,66 x 217,04 mc = € 1.445,48 il cui versamento viene così effettuato: 100% alla stipula della presente convenzione come risultante da ricevuta di versamento effettuato alla Tesoreria Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;
- che al momento del rilascio del permesso di costruire per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato sarà dovuto il versamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione da determinarsi con le tariffe in vigore al momento del rilascio;
- in caso di costruzione di fabbricati con destinazioni d'uso diversa da quella residenziale, comunque compatibile con il tessuto edilizio vigente, o in caso di cambio di destinazione d'uso, sarà dovuto il conguaglio degli oneri concessori, determinato come differenza tra la vecchia e nuova destinazione con applicazione delle tariffe vigenti al momento della richiesta di cambio d'uso e fermo restando il reperimento degli standard a conguaglio afferenti alla nuova destinazione.

## Art. 9 – Garanzie

1. Le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della ditta attuatrice sono assistiti da garanzia a favore del Comune. Per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di cui alla presente convenzione vengono consegnate al Comune di Fossò fidejussioni bancarie per un importo complessivo pari al 100 % del valore delle opere da eseguire, quale indicato all'art. 8 della presente convenzione, polizza n. 110-46610-13 del 17.11.2011 della Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige. Il mancato pagamento del premio / commissione non può essere opposto al Comune di Fossò. La fideiussione deve riportare la clausola di validità fino ad espresso svincolo da parte del Comune.

2. In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. Le fidejussioni di cui al precedente comma potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicati, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui alla presente convenzione, esse inoltre assistono il credito anche presso l'eventuale cessionario.

3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei richiedenti ed eredi o aventi causa, a spese dei medesimi, nei modi stabiliti dalle leggi e regolamenti in vigore, quando i richiedenti non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il comune abbia provveduto alla messa in mora con un preavviso non inferiore a mesi tre. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i richiedenti autorizzano il Comune, previa constatazione o diffida di quest'ultimo, di disporre della

cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale dell'interessato e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

### Art. 10 – Tempi di esecuzione

1. I lavori previsti dalla presente convenzione, dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire e dovranno essere completati entro tre anni dal loro inizio.
2. La Ditta attuatrice ha l'obbligo di comunicare entro 10 giorni la data di inizio e di ultimazione lavori con dichiarazione scritta del Direttore Lavori.
3. Diversi termini per il completamento delle opere dovranno essere oggetto di nuovo convenzionamento.

### Art. 11 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle stesse, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori; alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.
2. Alla data del collaudo devono comunque risultare concluse le opere di cui al comma precedente .
3. Per tale collaudo l'Amministrazione Comunale si avvarrà di professionisti iscritti all'Albo Regionale nominati dal Responsabile dell'area Servizi Urbanistica Settore Edilizia Privata.
4. La Ditta si impegna ad assumere a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a 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 attuatrice, il Responsabile dell'Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata provvederà d'ufficio, con spese a carico della Ditta, rivalendosi sulle somme garantite di cui al precedente articolo 9.
5. La Ditta si impegna inoltre a fornire su supporto cartaceo ed informatico, prima del collaudo, gli elaborati grafici di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovranno essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificando il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli Enti gestori.
6. Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'art. 199 del DPR 554/1999 in materia di lavori pubblici, assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo la ditta è tenuta alla garanzia per eventuali difformità e vizi dell'opera.
7. La ditta, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni od a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale di collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Area Servizi Urbanistica - edilizia privata, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.
8. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'amministrazione comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 9.
9. Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato dal responsabile dell'area servizi urbanistica – edilizia privata, secondo termini e modalità di cui all'articolo 199 del d.p.r. 554.99.

### Art. 12 – Manutenzione delle opere

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico attuativo e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere e al loro uso, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta attuatrice.

### Art. 13 – Cessione e consegna delle opere

1. Non è prevista alcuna cessione di aree al Comune di Fossò (Ve), fermo restando quanto riguarda la sistemazione delle aree pubbliche, già di proprietà comunale, di cui alle premesse, come da elaborati progettuali, in atti.
2. A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori e, conseguentemente, al deposito del certificato di collaudo con esito favorevole da parte del Collaudatore, il Comune di Fossò provvederà a rilasciare dichiarazione per lo svincolo

dell'80% dell'importo della polizza fidejussoria di cui al precedente articolo 9, il restante 20% sarà svincolato contestualmente e automaticamente all'approvazione del collaudo da parte del responsabile del settore urbanistica ed edilizia privata. (ovvero alla scadenza dei due anni e due mesi dalla data di presentazione del certificato di collaudo favorevole presso l'ufficio protocollo del comune di Fossò).

#### Art. 14 – Permessi di costruire

1. Il permesso di costruire relativo al Piano di Recupero potrà essere rilasciato solo dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.
2. Il permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato potrà essere rilasciato solo dopo il rilascio del Permesso di Costruire del Piano di Recupero Via Roma – Vicolo delle Rose.
3. Il rilascio dell'agibilità del fabbricato potrà avvenire solo dopo la presentazione del collaudo favorevole delle opere.

#### Art. 15 - Varianti

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica al Piano di Recupero, modificazioni che non alterino le caratteristiche planivolumetriche o tipologiche o di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino il numero degli accessi ai lotti.

#### Art. 16 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporterà la decadenza dei contenuti della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

#### Art. 17 – Vigilanza

1. L'Amministrazione Comunale vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato. Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione Comunale diffida la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 8.

#### Art. 18 – Trasferimento

1. Ogni obbligazione assunta dai proprietari e da ciascuno di essi, con il presente atto si intende assunta anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e per i loro eventuali successori nella proprietà delle rispettive aree e/o lotti o di parte di esse.

#### Art. 19 – Spese e regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della ditta attuatrice che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dei benefici di cui all'articolo 20 della L. 20.01.1977 n. 10.

#### Art. 20 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. Le parti contraenti autorizzano 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.

### Art. 21 – Validità della convenzione

1. La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del piano di lottizzazione.

### Art. 22 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere che dovessero insorgere in dipendenza della presente convenzione, qualora non fossero definite in via amministrativa tra le parti, saranno deferite al Presidente del Tribunale di Venezia.

I sigg.ri \_\_\_\_\_ dichiarano di non essere stati condannati per uno dei delitti di cui all'art. 32 quater c.p., né per i reati che ai sensi della vigente legislazione comportino la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Letto, confermato, sottoscritto.

Fossò, li

La ditta attuatrice Fornasiero Giuliano

\_\_\_\_\_

Il responsabile del settore urbanistica edilizia privata

\_\_\_\_\_