

ORIGINALE



ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C. N° 661

DEL 22 DIC. 2011

Il Dirigente di Area  
Arch. Vincenzo de Nittis

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L'ATTUAZIONE  
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO EX CANTIERI CELLI PER LE  
UNITÀ DI INTERVENTO B - C**

L'anno..... il giorno ..... del mese di..... sono presenti:

il sig. .... nato a ..... il ..... e residente a ..... il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente/ Responsabile del procedimento per il Comune di Venezia (C.F. ....), di seguito indicato come "Comune", ed in esecuzione della deliberazione consiliare n. .... del ..... avente per oggetto" ..... " (che si allega sub A al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e

- il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ..... in via ..... al n. ...., il quale dichiara di intervenire al presente atto a titolo personale/nella qualità di ..... , assumendo tutti gli obblighi previsti dal P.U.A. relativi all'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) "B";
- il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ..... in via ..... al n. ...., il quale dichiara di intervenire al presente atto a titolo personale/nella qualità di ..... , assumendo tutti gli obblighi previsti dal P.U.A. relativi all'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) "C";

di seguito indicati come "Parte Attuatrice".

Io Notaio ..... sono certo dell'identità personale dei suddetti componenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i componenti medesimi i quali

premettono

quanto segue:

- la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dai seguenti atti ..... ; terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione di Venezia, Foglio 21, mappali nn. 626, 469, 582, 629, 633; i suddetti terreni hanno superficie di 18.140 mq. Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie;
- i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale e successive varianti (VPRG per la Città Antica), approvato con DGRV n 3987 del 9/11/1999, come Zona Territoriale Omogenea "A". L'area è individuata come "ambito assoggettato a pianificazione urbanistica esecutiva". Inoltre, la tavola 1b della VPRG per la Città Antica - Standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/85, approvata con DGRV n. 3527 del 17/12/2001 e n. 2547 del 13/09/2002, individua le aree a servizi 183

CentroDoc



VE310

0472.06.3.0.00.4 - VE310

strumento  
Nuovo Piano Particolareggiato Ex Cantieri C  
elaborato  
Allegato A  
fase / rev documento  
controdedu / 0 Schema di convenzione  
comune di Venezia - urbanistica - centro documentazione



e 349P che interessano il mappale n 96 e porzione del mappale n.582;

- c) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dalla scheda relativa al P.P 12 – ex cantieri Celli e articoli correlati delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra citato strumento urbanistico generale vigente. Il conseguente P.U.A. è stato approvato con deliberazione Consiliare n. .... del .....
- d) i seguenti elaborati, già facenti parte del P.U.A., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del PUA, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia – Area dell'Urbanistica Centro Storico e Isole del Comune di Venezia:

- B/1 - (Tav. n. 1) Individuazione Unità di intervento (scala 1:1000.);  
con la suddivisione dell'area oggetto di piano in unità di intervento;
- B/2 - (Tav. n.2) Categorie di intervento (scala 1:1000);  
con le indicazioni delle categorie di intervento riferite ad ogni edificio attualmente esistente, con le indicazioni degli interventi di nuova edificazione;
- B/3 - (Tav. n.3) Destinazioni d'uso (scala 1:1000);  
con le destinazioni d'uso specificate per gli spazi scoperti, per gli edifici, per le aree di nuova edificazione;
- B/4 - (Tav. n. 4) Viabilità e attrezzature pubbliche (scala 1:1000);  
con le aree da cedere al Comune e quelle da asservire all'uso pubblico;
- B/5 - (Tav. n. 5) Assetto patrimoniale (scala 1:1000)  
con le indicazioni delle proprietà delle aree, degli spazi in concessione, delle superfici da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico;
- B/6 - (Tav. n. 6) Reti tecnologiche (scala 1:1000)  
con l'indicazione delle principali reti tecnologiche e dei sottoservizi.

Tutto ciò premesso, i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

#### **art. 1 - Efficacia delle premesse**

1. Le premesse e tutti i documenti del P.U.A. fanno parte integrante della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale.

#### **art. 2 - Oggetto della convenzione**

1. La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree di sua proprietà in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al P.U.A. di cui in premessa, limitatamente alle Unità Minime di Intervento B e C, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.



L'Unità Minima di Intervento A, la cui superficie è interamente di proprietà comunale, è attualmente in concessione alla Società Diporto Velico Veneziano, fino al 30 giugno 2014, in forza dell'atto n. repertorio municipale 130646 del 15 luglio 2010. Gli interventi previsti dal P.U.A. potranno essere realizzati direttamente dal concessionario in accordo con il Comune, previa approvazione dei progetti da parte del Comune stesso.

2. La Parte Attuatrice si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 4, dopo aver ottenuto il relativo permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto P.U.A., della vigente Strumentazione Urbanistica Generale, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

3. La stessa Parte si impegna altresì, ove la proprietà delle aree o dei beni dovesse essere ceduta a terzi, a costituire un condominio tra i proprietari, disciplinando le obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione ed oggetto della presente Convenzione in un Regolamento del condominio.

### **art. 3 - Regime patrimoniale delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Il P.U.A. stabilisce in 4.866 mq la quantità minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui mq 484 di pertinenza dell'U.M.I. B e mq 4.382 di pertinenza dell'U.M.I. C.

2. Per quanto riguarda l'U.M.I. C, la Parte Attuatrice si impegna a:

- cedere e trasferire al Comune le seguenti aree ed opere:
  - Area scoperta per rimessaggio imbarcazioni di 584 mq;
  - Area per la realizzazione di una struttura sportiva da attrezzare come remiera di 929 mq;
- asservire o comunque a garantire l'asservimento da parte del condominio ad uso pubblico le seguenti aree ed opere:

- percorsi pedonali per 893 mq;  
per un totale di 2.406 mq, inferiore alla superficie minima prevista di mq 4.382, il tutto come meglio descritto nella relazione di piano;

- monetizzare la rimanente superficie a standard non individuata, pari a mq 1.976, secondo quanto previsto al successivo comma 7;
- attrezzare come percorso pubblico un'area di 154 mq di proprietà del Comune di Venezia.

3. Gli standard relativi all'U.M.I. B, determinati dal P.U.A. in 484 mq, vengono interamente monetizzati, secondo quanto previsto al successivo comma 7. Con successivi atti integrativi della presente convenzione, approvati dai competenti organi comunali, potrà essere disposto l'asservimento all'uso pubblico di parte delle opere da realizzare nell'U.M.I. B., con conseguente adeguamento dell'importo della monetizzazione. L'esecuzione diretta di opere nell'area di proprietà comunale ricadente nell'U.M.I. A, da parte della Società Diporto Velico Veneziano, previa approvazione da parte dei competenti organi comunali e senza necessità di modifica della presente convenzione, potrà essere portata a scomputo degli importi dovuti a titolo di monetizzazione degli standard e degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi da realizzare nell'U.M.I. B, fino all'ammontare complessivo degli stessi.

4. La Parte Attuatrice cede al Comune le aree destinate a standard senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro utilizzo.

La suddetta cessione in proprietà e/o asservimento avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 14.

5.. In sede di frazionamento delle aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico, il cui onere resta a



carico della Parte Attuatrice, è ammessa, rispetto alle superfici sopra indicate, una tolleranza massima in difetto del 5%, comunque nel rispetto delle quantità minime previste dal P.U.A. oggetto della presente convenzione.

6. Fino al momento della consegna, tali aree possono essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 4, fatti salvi eventuali diversi accordi tra la Parte Attuatrice e il Comune, successivi alla stipula della presente convenzione, finalizzati al pubblico interesse.

7. La Parte Attuatrice si impegna a versare, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, l'importo di € 694.933,15, eventualmente rateizzabili secondo le disposizioni interne del Comune di Venezia, a titolo di monetizzazione dei seguenti standard, così suddivisi:

- relativamente alla U.M.I. B: € 84.963,59, corrispondenti ad una superficie di 484 mq
- relativamente alla U.M.I. C: € 609.969,56, corrispondenti ad una superficie di 1.976 mq.

L'importo della monetizzazione è costituito dalla somma del valore delle aree e del costo per il loro attrezzamento.

Il valore delle aree è calcolato in base al vigente Regolamento ICI Aree Fabbricabili, applicando al valore delle aree della fascia "A.", relativa alla zona in cui ricade il P.U.A., il coefficiente 0,9, per le aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, e il coefficiente 0,7, per le aree la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Il costo per l'attrezzamento delle aree, determinato in base ai costi unitari stabiliti con nota prot. 228259 del 22 maggio 2009 e con nota prot. 101351 del 6 febbraio 2009, è il seguente:

- aree a parcheggio: 156,77 €/mq
- aree a verde: 51,51 €/mq

8. La parte Attuatrice, quale contropartita dell'incremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato nell'U.M.I. C ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85, si impegna a progettare, realizzare e cedere gratuitamente al Comune un edificio ad uso attrezzature pubbliche per la nautica (remiera) per un volume non inferiore a 2500 mc. La realizzazione dell'edificio, il cui volume non è stato considerato ai fini del calcolo della volumetria complessiva prevista dal Piano Particolareggiato, è subordinata al rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, trattandosi di attrezzatura di interesse pubblico. Inoltre la parte Attuatrice dovrà realizzare le eventuali opere utili a garantire la protezione delle imbarcazioni nelle manovre di alaggio e varo. A tal fine sarà obbligo della parte attuatrice acquisire le autorizzazioni necessarie dagli enti competenti. I progetti della remiera e delle opere di protezione dovranno ottenere l'approvazione degli organi competenti del Comune.

9. La Parte Attuatrice si impegna, nel caso in cui l'Amministrazione comunale lo richieda anche successivamente alla stipula della presente convenzione, a realizzare l'edificio di cui al comma precedente in un'area diversa da quella compresa nel Piano Particolareggiato in oggetto, che sia in disponibilità all'Amministrazione. stessa. Tale impegno ha validità di 36 mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

10. La Parte Attuatrice si impegna a mettere a disposizione dei cittadini del Comune di Venezia una quota di posti barca nella darsena prevista dal Piano Particolareggiato, e già oggetto di permesso di costruire prot. n.408928 rilasciato il 19 ottobre 2009, nella misura e con le modalità stabilite con delibera di G.C. n. 698 del 29 dicembre 2004. Le attività della darsena non dovranno in alcun modo impedire l'accessibilità del canale navigabile pubblico situato fra la darsena stessa e il convento di Sant'Elena.



#### **art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento, nonché di espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'appalto delle opere), e a perfetta regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree di cui al precedente art. 3.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto della presente convenzione, nel rispetto della vigente normativa, sono indicativamente:

- remiera di volume non inferiore a 2.500 mc e relativi spazi scoperti di pertinenza, su un'area di 1040 mq, di cui 111 mq di proprietà demaniale;
- opere di protezione dello spazio acqueo di pertinenza della remiera;
- spazio scoperto di rimessaggio per 584 mq;
- percorsi pedonali da asservire ad uso pubblico per 1.047 mq;
- impianto di fognatura;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete gas-metano;
- pubblica illuminazione.

3. Resta a carico della Parte Attuatrice ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria degli insediamenti di progetto, ivi compresa la realizzazione di eventuali opere ricadenti fuori dell'ambito interessato dal P.U.A., purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

4. La Parte Attuatrice si impegna inoltre ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

#### **art. 5 - Scomputo del contributo di urbanizzazione e diritti edificatori**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire).

2. Per il valore eccedente lo scomputo del contributo di urbanizzazione, la realizzazione delle opere di cui all'art. 4 è compensata con l'incremento di volumetria previsto dal Piano Attuativo nell'U.M.I. C, pari a 3000 mc, il cui valore è stabilito in € 1.098.000.

2. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano indicativamente ad € 1.625.280,00, come risulta dalla stima sommaria contenuta nella relazione del PUA che sarà sottoposta a verifica in sede di elaborazione dei progetti definitivi ed esecutivi.

3. Qualora le opere di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle e del valore della volumetria aggiuntiva prevista dal Piano per l'U.M.I. C di cui al



precedente comma 2, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività relative ai fabbricati previsti dal P.U.A..

Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Parte Attuatrice è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo pari alla somma del contributo dovuto e del valore della volumetria aggiuntiva concessa dal Piano per l'U.M.I. C; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore alla somma fra il contributo dovuto e il valore della volumetria aggiuntiva.

In ogni caso, l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Parte Attuatrice per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto e del valore della volumetria aggiuntiva, è accertata in sede di collaudo delle stesse.

Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore alla somma del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e del valore della volumetria aggiuntiva.

4. Ai fini dello scomputo del contributo dovuto è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 11 della L.R. n. 11/2004.

#### **Art. 6 - Prescrizioni in materia ambientale**

1. Le aree da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, prima o contestualmente alla presentazione della richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione o, se antecedente a tale richiesta/, prima della stipula degli atti di cessione e/o asservimento delle aree, dovrà presentare al Comune specifica dichiarazione, a firma del proprio legale rappresentante e di un tecnico abilitato, che attesti tale condizione di non contaminazione delle aree, neanche potenziale, sulla base di apposita Relazione Tecnica, contenente anche le risultanze di adeguate indagini svolte secondo le norme in materia.

Gli uffici comunali competenti potranno chiedere integrazioni e/o adeguamenti della documentazione presentata.

La Parte Attuatrice è altresì tenuta ad evidenziare, nei modi di legge, l'eventualità che si manifesti una condizione di potenziale contaminazione dell'area. Il relativo conseguente procedimento si svolgerà quindi secondo quanto all'uopo previsto dal D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, l'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinato alla certificazione provinciale rilasciata ai sensi dell'art. 248 del D.Lgs. n. 152/06 di avvenuta bonifica/messa in sicurezza.

2. Eventuali oneri per controlli, ripristini, misure di riparazione, adeguamenti, monitoraggi e quant'altro ancora correlato e/o conseguente all'intervento di bonifica/messa in sicurezza, restano a totale carico della Parte Attuatrice, fino ad esaurimento delle necessità e/o dei relativi programmi, secondo la Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06.

#### **Art. 7 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli interventi oggetto della presente convenzione non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.

2. I progetti delle opere di cui all'art. 4 devono essere conformi alla vigente normativa in materia



di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 9 gennaio 1989, n. 13, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, agli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n.16.

3. Gli elaborati dei progetti devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità degli edifici e degli spazi esterni e devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali, come previsto dalla menzionata normativa di riferimento. Ai progetti, inoltre, deve essere allegata la dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 8 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

**Opere di valore inferiore alla soglia comunitaria, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a compensazione dei diritti edificatori.**

##### ***a) nel caso in cui la gara sia effettuata dalla Parte Attuatrice***

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto della presente convenzione devono essere eseguite secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8, del D.Lgs n. 163/2006.

2. La Parte Attuatrice si impegna ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione nel rispetto della procedura di cui all'art. 57, comma 6 del D.Lgs n. 163/2006, ponendo a base di gara

- il progetto esecutivo (ex art. 53, comma 2, lett. a) D.Lgs n. 163/2006);

***oppure:***

- il progetto definitivo (ex art. 53, comma 2, lett. b) D.Lgs n. 163/2006);

***oppure:***

- il progetto preliminare (ex art. 53, comma 2, lett. c) D.Lgs n. 163/2006).

3. La Parte Attuatrice, in particolare, sulla base di informazioni circa le caratteristiche di qualificazione economico – finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato e nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione, seleziona almeno cinque operatori economici, se sussistono in tal numero soggetti idonei.

4. La lettera di invito contiene gli elementi essenziali della prestazione richiesta, definisce l'oggetto del contratto e il criterio di scelta del contraente.

La Parte Attuatrice procede all'affidamento delle suddette opere con il criterio del prezzo più basso ***oppure*** dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

5. La Parte Attuatrice gestisce la procedura di gara nel rispetto delle norme del D.Lgs n. 163/2006 con particolare riguardo a quelle in materia di adempimenti nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, di pubblicità in tutte le fasi della procedura di gara, di termini per la presentazione delle richieste d'invito e delle offerte, di requisiti di ammissione e cause di esclusione dei concorrenti, di qualificazione dei concorrenti, di pubblicità delle sedute, di disciplina delle offerte anomale e di verifica delle autodichiarazioni.

6. La Parte Attuatrice, inoltre, trasmette al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa alla gara effettuata, e in particolare:

- copia della lettera di invito;

- copia del verbale delle operazioni di gara da cui risulti l'elenco delle imprese concorrenti,



le relative offerte, l'impresa risultata aggiudicataria nonché le verifiche compiute circa la qualificazione dei concorrenti e la congruità economica delle offerte.

7. La Parte Attuatrice stipula il contratto e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

***b) nel caso in cui la gara sia effettuata dall'Amministrazione Comunale***

1. Il Comune si impegna ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione con la procedura di cui all'art. 57, comma 6 del D.Lgs n. 163/2006.

2. La Parte Attuatrice si impegna a subentrare al Comune, stipulando il contratto con l'impresa aggiudicataria e assumendo ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

3. I costi delle procedure di gara saranno quantificati a consuntivo dagli uffici comunali competenti e posti a carico della Parte Attuatrice, come previsto al precedente art. 4, che dovrà provvedere al rimborso con le modalità indicate dal Comune.

4. Il rilascio del permesso di costruire da parte dei competenti uffici comunali o la presentazione di sono subordinati alla verifica del rispetto di quanto previsto al presente articolo.

**art. 9 - Opere di urbanizzazione - tempi di esecuzione**

1. La Parte Attuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4 e ad ultimarli entro i termini previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Parte Attuatrice.

2. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune avrà facoltà di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, oppure di completare i lavori con spese a carico della Parte Attuatrice, avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 15.

**art. 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei modi stabiliti dall'art. 10, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 4.

2. La Parte attuatrice è tenuta a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo entro trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo finale o dei singoli certificati relativi a parti autonome e funzionali, ove previsti. Il rimborso é garantito dalla polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

3. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile per consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.





4. La Parte Attuatrice si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e a eliminare eventuali difformità o vizi dell'opera entro il termine stabilito dal collaudatore stesso, assumendo a proprio carico tutte le spese.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima, avvalendosi della polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

5. Su richiesta della Parte Attuatrice ovvero del Comune è possibile eseguire il collaudo delle opere di urbanizzazione per parti autonome e funzionali, benché appartenenti al complesso unitario di opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

6. Per le ipotesi di cui al comma precedente, la Parte Attuatrice si impegna, in ogni caso, a realizzare prioritariamente gli interventi di viabilità, di illuminazione e i relativi sottoservizi con riguardo all'intero intervento.

7. Il Collaudatore deve, comunque, acclarare il rispetto da parte del Comune e della Parte Attuatrice degli obblighi assunti con la presente convenzione.

#### **art. 11 – Atti abilitativi - Realizzazione unitaria o per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione – Agibilità degli edifici**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 avviene attraverso la progettazione unitaria degli interventi ed in seguito all'ottenimento del relativo permesso di costruire, se prevista, nel rispetto della vigente normativa e delle modalità definite dal Piano Urbanistico Attuativo.

In alternativa, la Parte Attuatrice ha facoltà di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, secondo l'articolazione riportata nell'allegato Sub ..... In questo caso la Parte Attuatrice presenterà il progetto dei singoli stralci richiedendo il relativo permesso di costruire.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione (per l'intervento complessivo o per il primo stralcio), entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione. La richiesta di permesso di costruire devono essere corredate da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente al P.U.A. in oggetto, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire, rispettando le indicazioni e prescrizioni degli uffici comunali competenti e delle società o enti preposti alla gestione dei servizi.

3. Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici privati sono subordinati alla previa efficacia degli atti abilitativi sopra menzionati relativi alle opere di urbanizzazione.

4. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché della remiera e dei relativi spazi di pertinenza, fatti salvi eventuali ritardi nell'approvazione dei progetti di quest'ultima non imputabili alla Parte Attuatrice. In caso di realizzazione per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione, l'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione dello stralcio all'interno del quale gli edifici sono inseriti, a condizione che siano realizzate tutte le opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza agli edifici stessi e il loro allacciamento ai pubblici servizi e che non vi sia alcuna interferenza con le aree di cantiere destinate alla realizzazione degli stralci successivi. La sussistenza di tali condizioni per il rilascio dell'agibilità degli edifici dovrà essere dettagliatamente documentata dalla Parte Attuatrice con specifici elaborati grafici e relazione accompagnatoria.



5. La Parte attuatrice deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali. A tal fine, in caso di realizzazione dell'intervento per stralci funzionali, i progetti del primo stralcio delle opere di urbanizzazione dovranno essere corredati dal progetto generale delle opere stesse, che consenta all'Amministrazione di valutare la coerenza complessiva delle soluzioni adottate.

6. I permessi di costruire e le denunce di inizio attività relativi agli edifici privati sono assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente; per la quota del contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5.

#### **art. 12 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi**

1. La Parte Attuatrice valuterà prioritariamente l'opportunità di realizzare interventi edilizi di tipo ecosostenibile, avvalendosi di tecnologie innovative che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili e garantiscano un'elevata qualità e salubrità degli ambienti di residenza e di lavoro, contribuendo al benessere psico – fisico della cittadinanza.

2. In tal caso la Parte Attuatrice potrà adottare i criteri e gli strumenti di progettazione ecosostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:

1. nelle "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" approvate dalla Regione Veneto con delibera di G.R.V. n. 2398 del 31/07/2007 e ss.mm. e i.;
2. nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 02/05/2006 "Variazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo relativa al costo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire, al fine di incentivare interventi di edilizia ecosostenibile";
3. nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
4. in ogni altra disposizione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

#### **art. 13 - Consegna delle opere cedute e modalità di asservimento ad uso pubblico**

1. Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 11, la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built), nonché il frazionamento delle aree da cedere e/o asservire, concordato con il Comune. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e/o asservimento delle aree e delle opere realizzate e alla successiva formale consegna al Comune delle opere in cessione, che dovrà avvenire con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. La cessione al Comune e la consegna delle aree, o la costituzione della servitù di uso pubblico, deve avvenire entro sei mesi dall'approvazione del collaudo.

3. La Parte Attuatrice è responsabile della manutenzione e gestione delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere in esse realizzate, compresa la rete fognaria e di pubblica illuminazione, nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono interamente a carico della Parte Attuatrice o del condominio, ove costituito.



Per quanto attiene la gestione dei sottoservizi a rete, fatta eccezione per la rete fognaria e di pubblica illuminazione, verrà costituita relativa servitù di condotta a favore degli enti gestori dei sottoservizi.

5. La Parte Attuatrice ed i suoi aventi causa, o il condominio ove costituito assumono ogni responsabilità civile e penale inerente la manutenzione e gestione delle aree ed opere citate, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo.

Tali impegni dovranno essere esplicitamente inseriti negli atti di costituzione e negli atti di trascrizione nei registri immobiliari della servitù di uso pubblico delle aree ed opere interessate e in ogni altro atto di trasferimento o di locazione.

#### **art. 14 - Garanzie**

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria n. .... del ....., con l'Istituto ....., fino all'ammontare di € .....

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre della polizza fidejussoria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

3. La fidejussione viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo, ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna e all'asservimento delle opere di cui al precedente art. 13, al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 10, nonché al rimborso delle eventuali spese per le procedure di gara di cui all'art. 8.

4. In caso di collaudo delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, previsto dall'articolo 10, la quota parte della fidejussione da svincolare sarà proporzionale all'entità delle opere collaudate.

5. In ogni caso, l'importo della fidejussione da svincolare sarà determinato dagli uffici comunali competenti, in modo da garantire sempre e comunque la copertura dei costi dei lavori ancora da eseguire, tenendo conto dell'eventuale aggiornamento dei prezzi di mercato, dei costi dei collaudi, delle spese per le procedure di gara e di qualsiasi altra spesa connessa alla realizzazione degli interventi.

#### **art. 15 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione**

1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla Parte Attuatrice per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

#### **art. 16 - Durata della convenzione**

1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data della stipula.

2. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati, nei termini stabiliti dal Comune, a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 4 siano state ultimate e favorevolmente collaudate e che la costruzione rispetti gli



allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal Piano Urbanistico Attuativo. Fino alla suddetta scadenza sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal Piano Urbanistico Attuativo anche in caso di variazione del P.R.G..

#### **art. 17 - Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale**

1. La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà o di asservimento, nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere/asservire ad uso pubblico), sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

#### **Art. 18 - Vigilanza**

1. Il Comune, nella persona del Dirigente firmatario della presente convenzione o suo delegato, si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla Parte Attuatrice con la presente convenzione, con particolare riguardo alla rispondenza delle opere di urbanizzazione eseguite a quanto previsto nel progetto approvato.

#### **art. 19 - Controversie**

1. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Venezia.

Per il Comune

Per la Parte Attuatrice

#### **Clausole vessatorie**

Il sottoscritto, nella qualità di .....della Parte Attuatrice, dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati; ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ. e dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole; in particolare dichiara di approvare specificamente le clausole e condizioni di seguito elencate:

- art. 3, comma 4, primo capoverso;
- art. 13, quarto comma e seguenti.

Per la Parte Attuatrice