

COMUNE DI VENEZIA - FAVARO VENETO - VIA VALLENARI - VIA MONTE MESOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata in attuazione delle Schede Normative n° 1, 2, 3 della Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di C.C. n° 78 del 29/07/2020. Via Monte Mesola, Via Vallenari, Favaro Veneto.

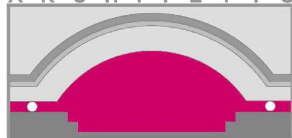
ELABORATO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA:

Arch. Fabiano Pasqualetto

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA
FABIANO PASQUALETTO
ARCHITETTO



VIA G. MAZZINI 5 - 30170 MESTRE (VE)
Tel 041 984 662 - Fax 041 984 662
e-mail: studio.fabianopasqualetto@gmail.com

PROGETTISTA:

Arch. Bruno Gianolla

bruno gianolla *architetto*

viale ancona, 12/e 30174 mestre venezia
tel. 0415321854
gianollabruno@libero.it



Comune di Venezia
Data: 25/01/2023, PG/2023/00487

REVISIONI:

data:

Gennaio 2023

Elaborato

D

Schema di Convenzione di tre Piani di Lottizzazione fra loro interdipendenti, posti tra via Monte Mesola e via Vallenari, in attuazione delle Schede normative n. 1, 2 e 3 della Variante al Piano degli Interventi n.49 approvata con DCC n. 78 del 29/07/2020

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 per il Comune di Venezia (C.F.), di seguito indicato come “Comune”, ed in esecuzione della deliberazione di Giunta/Consiglio n. del avente per oggetto "Approvazione di tre Piani di Lottizzazione fra loro interdipendenti, posti tra via Monte Mesola e via Vallenari, in attuazione delle Schede normative n. 1, 2 e 3 della Variante al Piano degli Interventi n.49 approvata con DCC n. 78 del 29/07/2020” (che si allega **sub A** al presente atto) e

- il sig. nato a il residente a in via al n.
- il sig. nato a il residente a in via al n.

i quali dichiarano di intervenire al presente atto a titolo personale/nella qualità di proprietari 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:

- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) costituito da “tre Piani di Lottizzazione fra loro interdipendenti, posti tra via Monte Mesola e via Vallenari, in attuazione delle Schede normative n. 1, 2 e 3 della Variante al Piano degli Interventi n.49 approvata con DCC n. 78 del 29/07/2020” è entrato in vigore il e conserva efficacia per 10 anni (*ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004*);
- La parte attuatrice ha versato, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett d-ter del D.P.R. n. 380/2001, l'importo di € 175.074,64 in data a titolo di contributo straordinario per la realizzazione del P.U.A. oggetto della presente Convenzione, calcolato secondo le modalità contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 “Criteri per la determinazione del contributo straordinario” e risultante nell'Elab. F Determinazione contributo straordinario approvato con D.G.C. n. del.....;
- la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dai seguenti atti di vendita allegati riguardanti i terreni contraddistinti al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Venezia, Sezione Favaro, Foglio 165, mappali nn. 341, 343, 738, 741;
- I suddetti terreni, sommati all'area di proprietà del Comune di Venezia (Mapp.743) inclusa nel

Piano, hanno superficie territoriale da Piano degli Interventi pari a 27.115,12 mq., modificata ai sensi dell'art 20 comma 8-bis della L.R. 11/2004 entro il limite massimo del 10% per giungere ad una superficie territoriale di progetto pari a 26.122,58 mq., come risulta dalla tavola n. 4 approvata con DGC n. del Gli elaborati del P.U.A. sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie territoriale reale di progetto;

- il Comune è dotato di “Regolamento Edilizio”, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 13.12.2019 ed esecutivo dal 15.02.2020;
- il Comune è dotato di “Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standards urbanistici”, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario nelle Competenze del Consiglio Comunale n. 88 del 29.10.2014, successivamente modificato, per la sola parte relativa al calcolo della monetizzazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020, “Allegato D” denominato “Valori unitari per la monetizzazione delle Aree a Standard”;
- il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16 .12.2020 ha approvato i valori unitari per la monetizzazione delle aree a standard a verde e a parcheggio;
- il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 ha approvato, per tutti gli interventi in variante o in deroga, la definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01;
- l'utilizzazione edificatoria, i parametri urbanistici e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelli previsti dalle Schede n. “ 1, 2 e 3” della vigente Variante al Piano degli Interventi sopracitata. Il conseguente P.U.A. è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del (Allegato A alla presente convenzione);
- i seguenti elaborati, già facenti parte del P.U.A., approvato con D.G.C. n. del , che i comparenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso l'Amministrazione Comunale e costituiscono parte integrante della presente convenzione:
 - Tav. n. 1 Assetto normativo Vincoli ed assetto delle proprietà;
 - Tav. n. 2 Documentazione fotografica;
 - Tav. n. 3 Stato di Fatto, modifica perimetro di PdL e sottoservizi esistenti;
 - Tav. n. 4 Progetto: Zonizzazione e Assetto Patrimoniale;
 - Tav. n. 5 Progetto: Assetto fisico-morfologico;
 - Tav. n. 6 Progetto: Sezioni territoriali;
 - Tav. n. 7 Progetto: Sezioni stradali;
 - Tav. n. 8 Progetto: progetto sottoservizi;
 - Tav. n. 9 Progetto: segnaletica stradale;
 - Tav. n. 10 Progetto: planivolumetrico illustrativo (la presente tavola ha valore indicativo e non prescrittivo);
 - Tav. Inv 1 Progetto: invarianza idraulica - aree di proprietà pubblica e in cessione - sviluppo planimetrico;
 - Tav. Inv 2 Progetto: invarianza idraulica - aree di proprietà pubblica e in cessione - sviluppo tubazioni;
 - Tav. Inv 3 Progetto: invarianza idraulica - aree di proprietà privata – strade private - sviluppo planimetrico;
 - Tav. Inv 4 Progetto: invarianza idraulica - aree di proprietà privata – strade private - sviluppo tubazioni;
 - Tav. Inv 5 Progetto: invarianza idraulica - aree di proprietà privata – lotti - sviluppo

- planimetrico e schemi di calcolo;
- Tav. Inv 6 Progetto: invarianza idraulica complessiva - aree pubbliche – aree private - lotti - sviluppo planimetrico riassuntivo;
 - Elab. B Relazione Tecnica;
 - Elab. C Norme Tecniche di Attuazione;
 - Elab. D Schema di Convenzione;
 - Elab. E Computo Metrico Estimativo;
 - Elab. F Determinazione contributo straordinario;
 - Elab. G Valutazione di Compatibilità Idraulica;
 - Elab. H Verifica di Assoggettabilità a VAS;
 - Elab. I Dichiarazione di non necessità Vinca;
 - Elab. L Relazione Agronomica

Tutto ciò premesso, i predetti comparenti, 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 presso l'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 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, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente Convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

2. La Parte medesima si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, dopo aver ottenuto il relativo Permesso di Costruire (P.d.C.), 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

Art. 3 - Regime patrimoniale delle aree per le opere di urbanizzazione - Monetizzazione

1. La Parte Attuatrice si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale le aree ed opere, meglio dettagliate negli elaborati Tav. n. 4 Progetto: Zonizzazione e Assetto Patrimoniale, Tav. n. 5 Progetto: Assetto fisico-morfologico e nell'Elab. C Norme Tecniche di Attuazione elencati in premessa, destinate a:

- Standard primario a parcheggio per almeno 1.048,65 mq. (di cui mq 483 realizzati in sostituzione dello standard primario a verde così come previsto dalla nota n.6 delle schede normative 1-2-3 della Variante al P.I. n.49)
- Standard secondario per almeno 3.491,46 mq.
- Viabilità per circa 2.477,89 mq.;

2. Le aree destinate a standard secondario saranno cedute all'Amministrazione comunale, senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro utilizzo. La suddetta cessione in proprietà avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo art. 14.

3. In sede di frazionamento delle aree da cedere, 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 per legge.

4. Inoltre la Parte Attuatrice, ai sensi dell'art. 22 del "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici" e con le modalità previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 citati in premessa, si impegna a versare, prima del ritiro del Permesso di Costruire, per le opere di urbanizzazione, l'importo di € 29.254,00 a titolo di monetizzazione dello Standard secondario di 292,54 mq.

La Parte Attuatrice inoltre si impegna a versare la somma di € 30.000 finalizzata alla piantumazione di alberature su aree pubbliche, qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 4 comma 3 della presente convenzione.

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 di cui al successivo comma.

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

- Standard primario a parcheggio
- Standard secondario attrezzato a verde e pista ciclopedonale
- Opere primarie di viabilità
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Rete acque bianche
- Rete acque nere
- Rete acquedotto
- Rete di distribuzione elettrica
- Rete di illuminazione pubblica
- Rete fibre ottiche
- Rete telefonica
- Isola ecologica
- Cabina Enel
- Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica
- attrezzamento a parcheggio di area comunale
- attrezzamento a pista ciclabile e isola ecologica in area comunale
- attrezzamento a verde di area comunale, contraddistinta catastalmente dal fg.165, mappale 742, previa demolizione del manufatto esistente i cui costi saranno a totale carico del soggetto attuatore.

3. A carico della Parte Attuatrice dovranno inoltre essere piantumate 50 alberature circa per un

importo complessivo dei lavori di € 30.000 su aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

4. 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 ulteriori opere anche ricadenti fuori dell'ambito interessato dal P.U.A., purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

5. 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

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 (ad esclusione di tutte le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica entro e fuori ambito), 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. La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 ammonta ad € 785.477,75 (settecentottantacinquemilaquattrocentosettantasette/75) come si evince dall'Elab. E Computo Metrico Estimativo citato in premessa, elaborato sulla base del prezzario regionale vigente e, per le voci non in esso rinvenibili, sulla base di quello comunale vigente, senza tenere conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo. Tale importo dovrà essere aggiornato a seguito della redazione del CME allegato ai relativi titoli abilitativi. La congruità dei costi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 dovrà essere acquisita in sede di presentazione dei titoli abilitativi relativi a dette opere di urbanizzazione.

3. Le opere di urbanizzazione ritenute definitivamente scomputabili verranno determinate dall'ufficio comunale competente ed il loro importo verrà accertato in sede di collaudo delle stesse.

Qualora tali opere abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi 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 del contributo dovuto; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto.

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, è accertata in sede di valutazione della contabilità a consuntivo allegata ai documenti di collaudo.

Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

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.

5. All'importo delle opere di urbanizzazione primaria, eseguite ai sensi dell'art 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 50/2016, verrà applicato un

ribasso d'asta pari alla media dei valori dei ribassi d'asta delle gare espletate dal Comune di Venezia, per categorie di lavori similari, nell'anno precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio, dall'ufficio competente, in sede di conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Fuori delle ipotesi di cui all'art.16 c. 2-bis del D.P.R. 380/2001 si applicherà il ribasso d'asta di gara di cui al D.Lgs. n. 50/2016.

Art. 6 - Prescrizioni in materia ambientale

1. Le aree da cedere al Comune e/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/segnalazione, 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 della Città Metropolitana 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.

3. In tutto il territorio comunale, comprese le aree interne alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di "Venezia - Porto Marghera" ex D.M. 23/02/2000 modificato con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 24/04/2013, si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N.T.G.A. del Piano degli Interventi (ex V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008).

art. 7 – Prescrizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio

1. Il progetto e la realizzazione delle opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno comprendere tutte le opere atte al recapito delle acque alla canalizzazione consortile, comprese eventuali strutture (condutture, fossati, invasi, etc..) di proprietà di soggetti privati diversi dai proponenti il P.U.A.. In tal caso anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro del P.U.A., il rilascio del Permesso di Costruire, delle opere di urbanizzazione saranno condizionati alla preventiva costituzione di una servitù a favore della Parte Attuatrice, relativa a queste ultime strutture, che consenta l'adeguamento delle stesse alle previsioni del progetto di invarianza idraulica, il loro perpetuo utilizzo ai fini idraulici, nonché la possibilità di intervenire per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nell'Elab. G Valutazione di Compatibilità Idraulica, meglio dettagliato negli elaborati Tav. INV 1, INV 2, INV 3, INV 4, INV 5, INV 6 citati in premessa, alla loro gestione, manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria e pulizia, liberando l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità, nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. n. 7109 del 20/05/2022 e dal Servizio Opere Idrauliche prot. n. 0579610 del 15/12/2022 allegati all'Elab. C Norme Tecniche di Attuazione citato in premessa.

3. Qualora i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione modifichino sotto il profilo idraulico il progetto di invarianza idraulica già approvato dal Consorzio di Bonifica, o nel caso in cui siano intervenute nuove disposizioni in materia di compatibilità idraulica successivamente alla data di approvazione del P.U.A., il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno condizionati alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente di un nuovo progetto di invarianza idraulica.

4. Nel caso si preveda la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati la Parte Attuatrice e i suoi aventi causa, in recepimento all'art. 6 dell'Ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto, avente per oggetto: *“Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3621 del 18.10.2007. Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007. Disposizioni inerenti il rilascio di titoli abilitativi sotto i profili edilizio ed urbanistico”* ed in ottemperanza a quanto previsto dall'art 61 del vigente Regolamento Edilizio citato in premessa, si obbligano con la presente Convenzione:

- a non formulare alcuna istanza diretta al risarcimento dei danni cagionati a beni immobili o mobili di proprietà, sia registrati, sia non registrati, subiti in conseguenza di eventuali allagamenti di tutto o di parte del/dei fabbricato/i ricompresi nel P.U.A., relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune di Venezia, della Città Metropolitana di Venezia, della Regione Veneto, del Consorzio di Bonifica competente per territorio nonché nei confronti di qualsiasi altro Ente/Società al quale compete la gestione delle reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- a richiamare il presente impegno negli eventuali atti di trasferimento/locazione, a qualunque titolo effettuati, di tutte le unità immobiliari o parte di esse, impegnandosi altresì fin d'ora a inserire, nei medesimi atti, la stessa clausola di obbligo da parte degli aventi causa.

Art. 8 - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli interventi previsti nel P.U.A. 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 nazionale, regionale e comunale in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Gli elaborati dei progetti da presentare in sede di richiesta di P.d.C, devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche delle opere di urbanizzazione degli edifici e degli spazi esterni, anche di uso pubblico, e devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali, come previsto dalla 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. 9 - Opere di urbanizzazione - Modalità di esecuzione

1. Come previsto al comma 2-bis dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il D.Lgs n. 50/2016.

Per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica trova applicazione l'art. 36, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016, in conformità alle direttive ANAC in materia, con obbligo di acquisizione, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, dello Smart\CIG tramite il sito della medesima.

2. Al di fuori delle ipotesi previste al comma 2-bis dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 trova applicazione il D.Lgs. n. 50/2016.

art. 10 - Opere di urbanizzazione - Tempi di esecuzione e alta sorveglianza lavori

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. n. 380/2001 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.

3. La Parte Attuatrice si impegna:

a) almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori:

- 1) ad inviare all'Area Lavori Pubblici - Servizio Urbanizzazioni gli elaborati firmati digitalmente, con definizione pari a quella di un progetto esecutivo di cui all'art. 33 del D.P.R. 207/2010, conformemente a quanto previsto dall'art. 16 del "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati" citato in premessa;
- 2) a comunicare il n. di CIG ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010, così come disposto dalla Deliberazione ANAC n. 556 del 31/05/2017 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previa acquisizione del n. di CUP;
- 3) a richiedere sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di inizio lavori con la Area Lavori Pubblici - Servizio Urbanizzazioni;

b) almeno 15 giorni prima della fine dei lavori:

- 1) a richiedere sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di fine lavori con l'Area Lavori Pubblici - Servizio Urbanizzazioni;
- 2) ad inviare all'Area Lavori Pubblici - Servizio Urbanizzazioni gli elaborati "as built" firmati digitalmente con le certificazioni degli impianti e dei materiali;
- 3) ad inviare Computo Metrico a consuntivo, firmato digitalmente;
- 4) a consegnare i frazionamenti aggiornati.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori dovranno inoltre essere comunicate allo Sportello Unico Edilizia.

art. 11 - Opere di urbanizzazione – Collaudo/Certificato DI Regolare esecuzione (CRE)

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro 30 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.

Il Comune si riserva la facoltà unilaterale di autorizzare il deposito del Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) in sostituzione al certificato di collaudo, nei casi previsti dalla normativa vigente.

2. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto nel progetto di compatibilità idraulica, e di quanto prescritto nel parere del Consorzio di Bonifica a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo.

4. La Parte attuatrice è tenuta a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo entro 30 giorni dall'emissione del certificato di collaudo finale o dei singoli certificati relativi a stralci funzionali, ove previsti. Il rimborso è garantito dalla polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

5. 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, ovvero del CRE, entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Ai fini dell'emissione del certificato di collaudo, ovvero del CRE, la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built) in formato digitale, nonché il frazionamento delle aree da cedere e/o asservire, con oneri a carico della Parte attuatrice. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e/o asservimento delle aree e delle opere e alla successiva formale consegna al Comune delle aree e delle opere in cessione, che dovranno avvenire con le modalità di cui al successivo art. 14.

6. 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.

7. Su richiesta della Parte Attuatrice ovvero del Comune è possibile eseguire il collaudo delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, benché appartenenti al complesso unitario di opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione.

8. Per le ipotesi di cui al comma precedente, la Parte Attuatrice si impegna in ogni caso a realizzare prioritariamente tutte le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica, gli interventi di viabilità, di illuminazione e i relativi sottoservizi dell'intero intervento.

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

art. 12 – 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, individuate negli elaborati citati in premessa, avviene attraverso la progettazione unitaria degli interventi ed in seguito all'ottenimento del relativo Permesso di Costruire, nel rispetto della vigente normativa e delle modalità definite dal P.U.A., per il quale gli uffici e gli enti competenti esprimeranno parere di competenza, previo nulla osta di terzi, in caso di opere ricadenti in ambiti di altre proprietà.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di Permesso di Costruire che contempli tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno della UMI 21 entro dodici (12) mesi dalla data di stipula della presente Convenzione. La richiesta di Permesso di Costruire, deve essere corredata 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 dei permessi di costruire per gli edifici privati sono subordinati alla previa efficacia dell'atto abilitativo sopra menzionato relativo alle opere di urbanizzazione.

4. L'agibilità dei singoli edifici privati o delle singole porzioni o delle singole unità immobiliari è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione o, in alternativa, al Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.), se ne ricorre l'ipotesi, redatto dal direttore lavori.

5. I Permessi di Costruire, relativi agli edifici privati sono assoggettati ad un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione da corrispondere secondo le modalità previste dall'art 16 del D.P.R. n. 380/2001, per la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5.

6. In recepimento a quanto previsto all'art. 7.2 dell'Elab. C Norme Tecniche di Attuazione approvato con DGC n. del la Parte Attuatrice o, in alternativa i suoi aventi causa, devono dare evidenza della presenza dell'impianto di sollevamento Veritas in tutti gli atti di compravendita, locazione o comunque riguardanti altri diritti reali relativi alle abitazioni, tenendo indenne l'Amministrazione comunale e Veritas da qualsiasi eventuale richiesta risarcitoria derivante dalla presenza dell'impianto stesso.

art. 13 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi

1. La Parte Attuatrice si impegna, con particolare riferimento all'articolo 38 del Regolamento Edilizio citato in premessa, nonché nel rispetto della vigente normativa, a realizzare gli interventi edilizi, 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.

art. 14 - Modalità di cessione e successiva consegna delle aree e delle opere

1. Entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo o dal deposito del C.R.E. dovrà avvenire la cessione delle aree e delle opere realizzate, mediante atto notarile, nonché la successiva formale consegna al Comune delle stesse aree ed opere, mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. Fino al momento della formale consegna, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione rimangono nella disponibilità della Parte Attuatrice ad esclusivo uso cantiere, fatti salvi eventuali diversi accordi tra la Parte Attuatrice e il Comune, successivi alla stipula della presente Convenzione, finalizzati al pubblico interesse, con onere di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché responsabilità di sorveglianza.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree e delle opere cedute, saranno a carico del Comune a partire dal giorno successivo alla data di redazione del verbale di consegna delle stesse.

art. 15 – Garanzie

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la polizza fidejussoria bancaria n del con l'istituto fino all'ammontare di € 1.021.121,08, che copre i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, calcolati sulla base dell'Elab. E Computo Metrico Estimativo citato in premessa, maggiorati del 30% del valore delle opere stesse a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

2. Qualora a seguito della redazione del CME, in sede di presentazione dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione venisse accertato un maggiore importo delle opere, potrà essere richiesta dagli uffici competenti a valutare la congruità dei costi, una polizza fidejussoria bancaria integrativa a copertura della differenza di costo.

3. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre a prima richiesta 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.

4. La fidejussione viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo/CRE, ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di cui al precedente art. 14, al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 11, nonché al rimborso delle eventuali spese per le procedure di cui all'art. 9.

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. 16 - 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.

2. In caso di trasferimento degli obblighi contenuti nella presente Convenzione ad altro soggetto attuatore, il subentrante dovrà presentare al Comune (per la verifica ed accettazione), prima dell'atto

di trasferimento, adeguate nuove polizze fidejussorie a garanzia degli impegni assunti con il presente atto.

art. 17 - Durata della Convenzione

1. La presente Convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di entrata in vigore del P.U.A. citata in premessa.

Fino alla suddetta scadenza sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal P.U.A., anche in caso di variazione del P.R.G.

2. Trascorso detto termine, gli edifici privati non ancora (in tutto o in parte) costruiti nonché le modifiche di quelli esistenti, potranno essere realizzati, 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 P.U.A., nel rispetto della normativa vigente.

art. 18 - 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), 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. 19 - 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. 20 – 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 didella 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 3

Per la Parte Attuatrice