



Archistudio

STUDIO DI ARCHITETTURA

Piazzale Giovannacci n. 5/A - 30175 Marghera (Ve) - Telefono-fax 041/924150 - P.I. 03346870276

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
IN Z.T.O. C2RS-3 - VIA DEGLI OLMI A MARGHERA (VE)**

TITOLO ELABORATO: PROGETTO
Schema di convenzione

NUMERO ELABORATO: 26

PROPRIETARI: BOBBO MARIA
BOBBO RENATO
CASAVERDE S.R.L.
CREPALDI LORENZO
SCATTO FIORELLA

PROGETTISTA E D.L.
ARCH. LORENZO CREPALDI

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA “C2RS n. 3” in via degli Olmi a Marghera

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 di Giunta Comunale n. del avente per oggetto"....." (che si allega sub A al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stato approvato il Piano di Lottizzazione (P. di L.) 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 di seguito indicati come “Parte Attuatrice”.

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

premettono

quanto segue:

- a) 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 Chirignago, Foglio 9, mappali n. 973-984-986-1423-974-1422-8; i suddetti terreni hanno superficie reale di 19.430 mq. come risulta dalla tavola sub B/1 allegata al presente atto. Gli elaborati del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;
- b) i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona, approvata con D.G.R.V. n. 263 del 09.02.2010, in parte come Zona Territoriale Omogenea "C2RS n. 3" e in parte come Zona Territoriale Omogenea "C1.3";
- c) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dagli artt. 5-6-15 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione della sopra citata vigente V.P.R.G.. Il conseguente P. di L. è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del
- d) i seguenti elaborati, già facenti parte del P. di L., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del P. di L., allegati alla delibera di Giunta Comunale n. del, che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia – Settore dell'Urbanistica Terraferma del Comune di Venezia:

B/1 - (Tav. n. 1) Assetto Normativo, vincoli e assetto proprietà (scala 1:5000-1:2000)
ove sono individuati tutti i terreni, di cui al precedente punto a) e
(Tav. n. 2) Stato di Fatto (scala 1:500) ove è riportato
stato di fatto dei terreni quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e
sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;

B/2 - (Tav. n. 5) Progetto: Zonizzazione - Assetto patrimoniale delle aree (scala 1:500);

B/3 - (Tav. n. 6) Progetto: Assetto fisico - morfologico (scala 1:500);
con il calcolo della superficie lorda di pavimento di progetto, l'indicazione
dell'involuppo massimo della nuova edificazione, l'individuazione e relativa
quantificazione delle aree destinate a standard primario e secondario da cedere al

Comune, la sistemazione delle aree libere e le destinazioni d'uso;

- B/4** - (Tav. n. 7) Progetto: Opere di urbanizzazione (U.M.I. n. 1): segnaletica stradale e arredo urbano (scala 1:200) con l'indicazione delle opere di urbanizzazione, da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;
- B/5** - (Tav. n. 8) Progetto: Opere di urbanizzazione (U.M.I. n. 1): reti tecnologiche (scala 1:1000 – 1:200 – 1:100 – 1:50 – 1:20) con l'indicazione dei sopra e sottoservizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;
- B/6** - (Elab. n. 25) Progetto: computo metrico estimativo redatto con i prezzi risultanti dal Capitolato 2011 del Comune di Venezia o con nuovi prezzi espressi a seguito di ricerca di mercato per voci non presenti in esso. Il computo metrico estimativo verrà aggiornato alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività per le opere di urbanizzazione e depurato di un ribasso medio pari a quello risultante dalle gare d'appalto di lavori simili, riferito all'anno precedente, e senza tener conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo. L'indicazione del costo presunto è effettuata anche al fine di determinare la soglia minima di spesa e poter operare la comparazione dei costi reali con le vigenti tabelle di calcolo degli oneri, ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 della L.R. 61/85 e successive norme emanate con L.R. 11/2004.
- B/7** (Elab. n. 30) Valutazione di compatibilità idraulica;
Parere idraulico Consorzio di Bonifica - Relazione idraulica
allegato 1 - All. 3 – Planimetria rete acque meteoriche;
allegato 2 - All. 4 – Profili, sezioni e particolare del manufatto;
con l'indicazione delle opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica;
- B/8** Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal notaio ... in data registrato in data ... al rep. n. ...;
- B/9** Pareri Veritas Manut. ed esercizio rete acquedotto terraferma prot. n 88731/2011/RZ/an del 22/12/2011, prot. n. 37726/2012/FG/an del 21/05/2012.

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

art. 1 - Efficacia delle premesse

Le premesse e tutti i documenti del P. di L. 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 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. di L. 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 articolo 4, dopo aver ottenuto i relativi titoli abilitativi, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto P. di L., 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 e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. La Parte Attuatrice si impegna a cedere e trasferire al Comune le aree ed opere, meglio dettagliate negli allegati sub **B/2 – B/3 – B/9**, destinate a:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| - Standard primario a parcheggio | 193 mq; |
| - Standard primario a verde | 165 mq; |

- Viabilità 1.822 mq;
- Isola ecologica 24 mq;
- Opere fuori ambito:

adeguamento della rete di approvvigionamento idrico esistente di cui al successivo art. 4 comma 2 lett. o), come dai Pareri Veritas Manut. ed esercizio rete acquedotto terraferma prot. n. 88731/2011/RZ/an del 22/12/2011 e prot. n. 37726/2012/FG/an del 21/05/2012;

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

2. In sede di frazionamento delle aree da cedere, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, non è ammessa in difetto alcuna tolleranza rispetto alle superfici a standard primario a parcheggio e a standard primario a verde sopra indicate, in quanto dette quantità sono quelle minime previste dalla vigente V.P.R.G., mentre per le altre è ammessa una tolleranza massima in difetto del 5%.

Fino al momento della formale 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.

3. La Parte Attuatrice, in ottemperanza al disposto degli articoli 15 e 17 delle N.T.S.A. della vigente Variante al 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, si impegna altresì a cedere al Comune, a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, le aree destinate a standard secondario (spazi pubblici di quartiere) per almeno 6.310 mq (come meglio evidenziato nell'allegato sub. **B/2**).

Nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle aree superi il valore del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La Parte Attuatrice cede al Comune le aree sopra citate senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro utilizzo.

4. La Parte Attuatrice si impegna inoltre a versare, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività per le opere di urbanizzazione, l'importo di € 35.284,15 (Trentacinquemiladuecentoottantaquattro/15) a titolo di monetizzazione dello Standard secondario per 1.832 mq.

L'importo della monetizzazione è costituito dalla somma del valore delle aree, secondo le modalità contenute nello schema di convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 del

11/01/2010.

5. Il valore delle aree ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria è calcolato secondo le modalità contenute nello schema di convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 del 11/01/2010.

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 - tenuto anche conto degli obblighi assunti con l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal notaio ... in data, registrato in data ... al rep. n. ... allegato sub **B/8** al presente atto) -, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree di cui al precedente art. 3, nonché le opere d'invarianza idraulica su area privata.

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

Opere all' interno del perimetro di P. di L.:

- a) standard primario a parcheggio;
- b) standard primario a verde;
- c) opere primarie di attrezzamento a verde dello standard secondario;
- d) opere primarie di attrezzamento con viabilità ciclo-pedonale spazi di sosta e parcheggio dello standard secondario;
- e) opere primarie di viabilità;
- f) segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- g) rete di approvvigionamento idrico;
- h) rete fognaria;
- i) rete telefonica;
- j) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- k) rete gas-metano;
- l) illuminazione pubblica;
- m) isola ecologica;

- n) opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica (da realizzarsi su area privata);

Opere all'esterno del perimetro di P. di L.:

- o) adeguamento della rete idrica esistente come individuata nel Computo Metrico Estimativo, allegato B/6 alla presente convenzione, qualora non siano già state eseguite dai lottizzanti della C2RS n. 5 o della C2RS n. 2.

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 ulteriori opere ricadenti fuori dell'ambito interessato dal P. di L., purché strumentali all'urbanizzazione dell'area nonché espressamente richieste da enti ed uffici competenti nei pareri già allegati alle N.T.A. del presente P. di L. .

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 monetizzazioni

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 (ad eccezione di quelle relative all'art. 4.2 lettera "n" relative ad opere volte a garantire l'invarianza idraulica), 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 o denuncia di inizio attività).

2. La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad € 344.094,94 (trecentoquarantaquattromilanovantaquattro/94) e a € 47.344,37 (quarantasettemilatrecentoquarantaquattro/37) per le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica (da realizzarsi su area privata), ed € 86.320,00 (ottantaseimilatrecentoventi/00) relative alle opere di cui al punto o) dell'art. 4, come si evince dal computo metrico estimativo di cui all'allegato sub **B/6**, redatto sulla base del vigente Capitolato del Comune di Venezia, approvato con provvedimento della Giunta Comunale, o di nuovi prezzi espressi a seguito di ricerca di mercato per voci non presenti in esso.

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, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività relativi ai fabbricati previsti dal P. di L..

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 collaudo di cui al successivo art. 11.

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 La Parte Attuatrice in ottemperanza a quanto previsto nel parere del Consorzio di Bonifica competente, prot. n. 6161/sbm del 07.11.2011 (allegato alle N.T.A. del presente P. di L.) si impegna a monetizzare un ulteriore quota di standard secondario necessario a realizzare ulteriori opere di compensazione idraulica qualora non sia possibile garantire la profondità dei bacini di invarianza idraulica previsti dal progetto (all. **B/7**) a causa della presenza di falde acquifere emergenti rispetto alla quota del bacino stesso.

Tale importo verrà quantificato dall'Amministrazione Comunale in base ai regolamenti vigenti al momento della richiesta e verrà versata in sede di presentazione della DIA o Permesso di Costruire in variante.

Art. 6 - Prescrizioni in materia ambientale

1. Le aree da cedere al Comune 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 o della denuncia di inizio attività per le opere di urbanizzazione o, se

antecedente a tale richiesta/denuncia, prima della stipula degli atti di cessione 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 e ss.mm.ii.. 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 e ss.mm.ii. 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 e ss.mm.ii. .

3. In tutto il territorio comunale, comprese le aree interne alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di "Venezia - Porto Marghera" ex D.M. 23/02/00, si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

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

1. Il progetto e la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno comprendere tutte le opere atte al recapito delle acque alla canalizzazione consortile, comprese quelle eventuali strutture (condutture e fossati) di proprietà di soggetti privati diversi dai proponenti il P. di L. e/o dell'Amministrazione Comunale. In tal caso, anche ove dette opere ricadessero in aree esterne al perimetro del P. di L., il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o l'efficacia della D.I.A. saranno condizionati alla preventiva costituzione di una servitù a favore dei fondi della Parte Attuatrice e/o dell'Amministrazione Comunale relativa a queste ultime opere, 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.

2. La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette opere secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica e alla loro manutenzione perpetua, liberando l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità. Per le aree private, dove insistono le opere di invarianza idraulica, deve essere registrato e trascritto apposito vincolo di destinazione d'uso. Tale obbligo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e in ogni atto di trasferimento/locazione della proprietà di dette aree da consegnare in copia in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A. delle opere di urbanizzazione. La manutenzione perpetua delle opere d'invarianza idraulica a carico della Parte Attuatrice dovrà interessare tutte le opere d'invarianza entro gli ambiti privati, demandando gli interventi sulle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale.

3. Il rilascio dei permessi di costruire o l'efficacia delle D.I.A. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno condizionati alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, nel caso in cui i relativi progetti modifichino sotto il profilo idraulico quelli approvati con il P. di L., o nel caso in cui siano intervenute nuove disposizioni in materia di compatibilità idraulica nel periodo compreso fra l'approvazione del P. di L. e il rilascio del permesso di costruire o la data di efficacia della D.I.A.

4. In recepimento del testo della "Convenzione – tipo per l'attuazione di piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa privata" approvato con DCC n. 8 del 11/01/2010, la Parte Attuatrice e i suoi aventi causa, con la presente convenzione, si obbligano, nel caso si preveda la realizzazione di locali interrati:

- 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. di L., relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune di Venezia, della Provincia 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 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 e ss.mm.ii..
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 agli edifici ed agli 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. 9 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scapito degli onerandi urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella presente convenzione potranno essere eseguite mediante procedure ad evidenza pubblica, secondo le previsioni del codice degli appalti ed in aderenza ai principi comunitari, oppure mediante intervento diretto della Parte Attuatrice, titolare dei titoli abilitativi, come consentito dall'art. 45 comma 2 bis del D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito con L. 26.04.2012 n. 44.

art. 10 - 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. tenuto conto di quanto stabilito nel sopraccitato atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal notaio in data....., registrato in data..... al rep. n.

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. 11 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera e tiene conto degli obblighi assunti dalla Parte Attuatrice nell'atto unilaterale d'obbligo qui allegato **B/8**. 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 è 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 e con il sopraccitato unilaterale d'obbligo sottoscritto dal notaio in data....., registrato in data..... al rep. n. e allegato alla presente convenzione al sub. **B/8**.

art. 12 – Atti abilitativi - Realizzazione unitaria e 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 o alla presentazione della denuncia di inizio attività, se prevista, nel rispetto della vigente normativa e delle modalità definite dal P. di L..

In alternativa, la Parte Attuatrice ha facoltà di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, secondo l'articolazione che verrà approvata dal competente Ufficio Progettazione ed Esecuzione Lavori prima della presentazione di qualsiasi progetto relativo alle opere di urbanizzazione. In questo caso la Parte Attuatrice presenterà il progetto dei singoli stralci richiedendo il relativo permesso di costruire o presentando la relativa denuncia di inizio attività.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 dovrà in ogni caso tener conto degli obblighi assunti dalla Parte Attuatrice con il sopraccitato atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal notaio in data....., registrato in data..... al rep. n. e allegato alla presente convenzione al sub. **B/8**.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per le opere di urbanizzazione (per l'intervento complessivo o per il primo stralcio), entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione. La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A. devono essere corredate da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente al P. di L. 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 o la presentazione della denuncia di inizio di attività 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 di cui al precedente art. 4.

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 o nell'eventuale stralcio funzionale 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. 13 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi

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.

art. 14 - Consegna delle aree e delle opere cedute

1. Ad avvenuta approvazione 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, concordato con il Comune . Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione delle aree e delle opere realizzate e alla successiva formale consegna al Comune delle aree e delle opere in cessione, che dovrà avvenire con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. La cessione e la consegna al Comune delle aree e delle opere, deve avvenire entro sei mesi dall'approvazione del certificato di collaudo. Successivamente l'Amministrazione Comunale dovrà procedere con l'emissione dell'ordinanza di regolamentazione delle aree viabili e a parcheggio, così da poter garantire un uso corretto delle stesse.

3. La cessione della viabilità pubblica delle C2RS2-3 dovrà preferibilmente avvenire con un unico atto in ottemperanza al parere del Patrimonio PG n. 542673 del 30.12.2011 allegato alle N.T.A. del presente P. di L..

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

art. 15 - 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 €,... (.../...) di cui:

€ 391.439,31 (trecentonovantunmilaquattrocentotrentanove/31) coprono i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 2 dalla lettera a) alla lettera n);

€ 86.320,00 (ottantaseimilatrecentoventi/00) coprono i costi per la realizzazione delle opere previste alla lettera o) dell'art. 4;

€ 143.327,79 (centoquarantatremilatrecentoventisette/79) corrispondente alla maggiorazione del 30%del valore delle opere stesse di cui al citato computo metrico estimativo 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.

Tale garanzia sarà integrata, qualora necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) relativa alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4.

Tali garanzie fideiussorie potranno essere svincolate anche a stralci funzionali quando le stesse opere saranno realizzate e collaudate.

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 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.

4. In caso di collaudo delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, previsto dall'articolo 11, 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. 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione

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. 17 - Durata della convenzione

1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data del ... (inserire la data a partire da dieci giorni dopo la data di pubblicazione all'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione del P. di L.).

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 P. di L..

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

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 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

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

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 1, secondo capoverso;
- art. 3, comma 3, terzo capoverso;
- art. 7, comma 4;

Per la Parte Attuatrice