

COMUNE di VENEZIA  
Provincia di VENEZIA

VARIANTE DI INIZIATIVA PUBBLICA AL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO  
"EX DEPOSITO ACTV" E PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ATTREZZATURE  
ECONOMICHE E VERDE PUBBLICO IN VIA TORINO A MESTRE (VE)

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :**  
ARCH. LUCA BARISON

**COLLABORATORI:**  
DOTT.SSA URB. ROBERTA ALBANESE  
ARCH. BARBARA MASO  
GEOM. CRISTINA BUSATO  
GEOM. ANDREA CASELLA

**PROGETTAZIONE:**



**Studio Berro s.r.l.**  
società di progettazione ingegneria e servizi  
Via Roma 132/2, 30030 Pianiga (VE)  
Tel 041.469758 Fax 041.5199098  
e\_mail: info@studioberro.it P.I. 03607880279

**PROGETTISTA:**  
ING. ANDREA BERRO

**COLLABORATORI:**  
ARCH. ALESSANDRA FAGGIAN  
ING. DARIO CORRO'

**CONTENUTO TAVOLA:**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**NR ELABORATO:**

**40**

Data: GEN.2013

Scala:

Nome file: All\_40\_schema convenzione

## Schema di Convenzione per l'attuazione della Variante al Programma di Recupero Urbano per l'area dell'ex-deposito A.C.T.V. e del Piano Particolareggiato per Attrezzature Economiche Varie e Verde pubblico in via Torino a Mestre

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 in qualità di Dirigente del Settore dell'Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio del Comune di Venezia (C.F. ....), di seguito indicato come "**Comune**", ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... avente per oggetto " Variante al Programma di Recupero Urbano per l'area dell'ex-deposito A.C.T.V. e al Piano Particolareggiato per Attrezzature Economiche e Verde pubblico in via Torino a Mestre" (che si allega sub "A" al presente atto, omettendone gli allegati), con la quale è stata approvata la presente Variante

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

i quali dichiarano di intervenire al presente atto a titolo personale/in qualità di ..... 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:

- a) la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili, così come risulta dai seguenti atti:
  - atto tra "Società del Patrimonio per la Mobilità Veneziana S.p.a." e "Aspiag Service S.r.l." redatto dal notaio Martino Valmasoni in Selvazzano Dentro il 23 aprile 2012 per i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 18 mappale 211, N.C.E.U. Foglio 18 mappale 211 sub 4 e N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione di Mestre, Foglio 18 mappale 2425, N.C.E.U. Foglio 18 mappale 2425;
  - atto tra "Bertoldi Elisabetta e Bertoldi Alessandra" e "Centro Regionale Veneto Evoluzione Tecnologica CE.R.V.E.T. S.r.l." redatto dal notaio Roberto Paone in Camposampiero il 26 luglio 2012 per i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 18 mappale 2034, N.C.E.U. Foglio 18 mappale 2034 sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 e 15, N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 18 mappale 2035, N.C.E.U. Foglio 18 mappale 2035 sub 2-3-4-5-6-7-8-9 e 10 e N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 18 mappale 2036.
- b) i suddetti terreni hanno **superficie reale** di **32.273 mq.**, come risulta dalla tavola sub B/1 allegata al presente atto. Gli elaborati della presente Variante al P.R.U. e al P.P. (d'ora in poi chiamata per brevità Variante) sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;
- c) i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dalla 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), come aree soggette:
  - in parte a Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di ristrutturazione urbanistica Sottozona BRU n. 9, soggetta a Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 14-15.07.2003 e con Delibera di G.R.V. n. 3802 del 05.12.2003;

- in parte a Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di ristrutturazione urbanistica Sottozona BRU n. 9, soggetta a Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 24.01.2005;
  - in parte a Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di ristrutturazione urbanistica Sottozona BRU n. 9;
- d) l'utilizzazione edificatoria e più in generale la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dai sopracitati "Programma di Recupero Urbano" e "Piano Particolareggiato", entrambi modificati e prorogati con Delibera di Giunta Comunale n. ... del ...;
- e) i seguenti elaborati, già facenti parte della presente Variante, sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati della Variante allegati alla delibera di Giunta Comunale n. .... del ....., che i comparenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio – Settore dell'Urbanistica Terraferma:

- B/1** (Elaborato. n. 1) "*Fascicolo di Analisi*", con l'individuazione degli ambiti interessati dalla presente convenzione, secondo le previsioni della vigente strumentazione urbanistica generale e attuativa, con l'indicazione delle carature urbanistiche l'individuazione degli immobili al catasto terreni;
- B/2** (Tav. n. 3) "*Rilevo stato di fatto*" (scala 1:500), con l'individuazione dello stato di fatto di tutti i terreni di cui al precedente punto a), quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;
- B/3** (Tav. n. 7) "*Assetto patrimoniale delle aree*" (scala 1:500);
- B/4** (Tav. n. 5) "*Modi di intervento ammessi*" (scala 1:500);
- B/5** (Tav. n. 6) "*Planimetria delle coperture con altezze degli edifici*" (scala 1:500);
- B/6** (Tav. n. 8) "*Standard a parcheggio*" (scala 1:5.000 e scala 1:2.000);
- B/7** (Tav. n. 9) "*Standard primario a verde*" (scala 1:500);
- B/8** (Tav. n. 10) "*Standard secondario*" (scala 1:500);
- B/9** (Elaborato. n. 39) "*Computo metrico estimativo*" redatto con i prezzi risultanti dal vigente capitolato 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/delle richiesta/e del/i titolo/i abilitativo/i delle 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/10** (Tav. 21) "*Torre direzionale residenziale piante PT - P3*", con l'indicazione degli spazi dedicati alla sala prove musicali da cedere al Comune, inserita all'interno della Torre destinata ad uso terziario e residenziale;
- B/11** (Tav. 49) "*Manutenzione della rete acque meteoriche*" (scala 1:1000) contenente all. 1 nota dello Studio Berro s.r.l. Prot. n. AB/af\_1990/2012

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 della Variante 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 alla Variante di cui alle premesse, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

2. La medesima 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 o dopo aver presentato la Denuncia d'Inizio Attività per la realizzazione degli interventi in essa previsti, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni della suddetta Variante, della vigente Strumentazione Urbanistica Generale, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

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

1. La Parte Attuatrice si impegna a **cedere** e trasferire al Comune le seguenti aree ed opere meglio dettagliate negli allegati sub **B/3** e sub **B/10** destinate a:

- viabilità di progetto;
- percorsi ciclopedonali;
- locale adibito a sala prove musicali (con Superficie lorda di pavimento di 300 mq).

2. La Parte Attuatrice si impegna ad **asservire all'uso pubblico** le seguenti aree ed opere meglio dettagliate negli allegati sub **B/3; B/6; B/7 e B/8**, destinate a:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Standard primario a parcheggio per almeno                       | 4.801,45 mq; |
| - Standard primario a verde attrezzato a parcheggio per almeno    | 1.000,00 mq  |
| - Standard secondario attrezzato a spazi pedonalizzati per almeno | 1.030,00 mq; |
| - Viabilità per almeno  | 4.083,45 mq; |

Le suddette cessioni in proprietà e asservimenti all'uso pubblico avvengono nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 14.

3. In sede di frazionamento delle aree da cedere e da asservire all'uso pubblico, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, è ammessa, rispetto alle superfici sopra indicate (eccetto per le aree destinate a viabilità, per le quali non vi sono dimensionamenti minimi), una tolleranza massima in difetto del 5%, comunque nel rispetto delle quantità minime previste dalla Variante oggetto della presente convenzione. Fino al momento della formale consegna/apertura all'uso pubblico delle aree in cessione e asservimento, le stesse 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.

4. 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 dell'eventuale 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:

##### opere ricadenti all'interno del perimetro di Variante

- viabilità per 7.056,45 mq
- standard secondario per 2.095,50 mq;
- standard primario a verde (attrezzato a parcheggio) per 1.000 mq;
- standard primario a parcheggio per 4.801,45 mq;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- impianto di fognatura;
- rete di approvvigionamento idrico, comprensiva di idranti;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete gas-metano;
- impianto di videosorveglianza degli spazi pubblici;
- illuminazione pubblica;
- opere volte a garantire l'invarianza idraulica;

##### opere ricadenti all'esterno del perimetro di Variante

- rotatoria all'incrocio tra via Torino e Corso del Popolo e sistemazione dell'innesto su via Cà Marcello 4.161 mq.

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 all'esterno dell'ambito interessato dalla presente Variante, purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

4. La Parte Attuatrice s'impegna, inoltre, ad assumersi 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 delle rotatoria tra via Torino e Corso del Popolo e delle 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.

2. La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad **Euro 2.948.188,34**, come si evince dal Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato sub B/9, redatto sulla base del vigente Capitolato del Comune di Venezia, 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 dalla Variante.

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 delle stesse.

Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate fosse 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 e ss.mm.ii..

5. La parte Attuatrice s'impegna a realizzare, cedere e trasferire al Comune, il locale adibito a sala prove musicali ricadente all'interno della U.M.I. n. 3 (di cui all'allegato sub B/10) per un valore a corpo stimato e concordato con il Comune di **Euro 1.050.000**, in permuta rispetto al corrispettivo:

- della monetizzazione dello standard primario a verde non reperito di 3.607,80 mq, corrispondente ad un valore complessivo di **Euro 761.808,17**. L'importo della monetizzazione è costituito dalla somma del valore delle aree (pari ad Euro 606.916,73) e del costo dell'attrezzamento delle stesse, corrispondente ad Euro 154.891,44, determinati secondo le modalità contenute nello schema di convenzione tipo approvato dal con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 11/01/2010;
- di quota parte del contributo del costo di costruzione dovuto per l'importo di **Euro 288.191,83**, relativo alla realizzazione degli immobili previsti all'interno delle U.M.I. 1 e 3.

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

1. L'area in questione ricade all'interno della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di "Venezia - Porto Marghera" ex D.M. 23/02/00. L'inizio dei lavori relativi ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in progetto ricadenti all'interno del Piano di bonifica/messa in sicurezza approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente Prot. n. 135 del 18.07.2012, dovranno pertanto avvenire secondo le prescrizioni contenute nel Decreto stesso.

2. L'inizio dei lavori degli interventi ricadenti nelle aree esterne al sopra citato Piano di bonifica/messa in sicurezza, potrà avvenire secondo le disposizioni contenute nel parere della Direzione Ambiente e Politiche Giovanili P.G. n. 2012/530231 del 12/12/2012 (allegato n. 5 all'Elab. n. 37. "Norme Tecniche di attuazione" della presente Variante).

3. 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 – 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 al corpo ricettore comunale secondo i contenuti del progetto di invarianza idraulica facente parte dalla presente Variante.

2. La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica e alla loro manutenzione perpetua, liberando l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità.

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 degli uffici territorialmente competenti, nel caso in cui i relativi progetti modifichino sotto il profilo idraulico quelli approvati con la presente Variante, o nel caso in cui siano intervenute nuove disposizioni in materia di compatibilità idraulica nel periodo compreso fra l'approvazione della presente Variante 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 nella Variante al P.R.U. e al P.P., 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.

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. 9 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste dalla 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.. 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. 14.

#### **art. 11 - 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 ad 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. 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 avviene attraverso la progettazione unitaria degli interventi e 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 dalla presente Variante.

La Parte Attuatrice ha facoltà di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali da definirsi con gli uffici competenti. 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.

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 sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione. La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A. deve/devono essere corredata/e da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente alla presente Variante, 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 attività relativi alla realizzazione degli edifici privati sono subordinati alla preventiva efficacia degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio di attività per gli edifici privati possono altresì essere contestuali al rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio di attività per le opere di urbanizzazione.

4. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione. 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 devono 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 relative agli edifici privati sono assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 5 comma 5.

### **art. 13 – Ulteriori obbligazioni**

1. La Parte attuatrice si obbliga a realizzare nell'edificio compreso nella U.M.I. n. 4, alloggi da vendere a prezzo convenzionato (per una superficie minima di pavimento di 3.000 mq), che verrà stabilito con apposita convenzione ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 27 gennaio 1977, n. 10. Per effetto di detto impegno, il titolo abilitativo relativo agli alloggi convenzionati non è assoggettato al costo di costruzione.

2. La Parte Attuatrice si obbliga, per se e aventi causa, a rinunciare in via definitiva all'attuazione di 14.900 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale (di cui 3.000 mq di superficie lorda di pavimento corrispondenti all'area fuori ambito, ricadente all'interno della BRU 9).

3. La Parte Attuatrice potrà concordare con gli uffici comunali competenti e/o con la Società A.V.M., la gestione dell'area destinata a parcheggio di 9.266,40 mq, al fine di definire le modalità di chiusura e apertura dei parcheggi, le tariffe da applicare e il tipo di esenzione per i clienti della struttura commerciale (pari almeno a due ore). L'eventuale accordo con il Comune/Società A.V.M., sarà prodotto in sede di collaudo del parcheggio e comunque prima del rilascio dell'agibilità

dell'immobile a destinazione commerciale, ricadente all'interno del perimetro della U.M.I. n. 1.

4. La Parte Attuatrice s'impegna ad eseguire, nei due mesi successivi al rilascio dell'agibilità dell'edificio commerciale (ricadente all'interno del perimetro della U.M.I. n. 1 ), il monitoraggio del traffico sul Ramo nord del Corso del Popolo della rotatoria in progetto, in ottemperanza a quanto prescritto nel parere della Direzione Mobilità e Trasporti con nota PG. n. 490688 del 19/11/2012 (contenuto all'interno delle Norme di attuazione della presente Variante). Le modalità e i criteri per lo svolgimento della citata attività di monitoraggio saranno concordate con la Direzione Mobilità, così come le possibili misure di moderazione del traffico del Ramo nord del Corso del Popolo, i cui costi saranno a carico della Parte Attuatrice per sé ed aventi causa.

#### **art. 14 - Modalità di cessione e di asservimento all'uso pubblico e consegna delle aree**

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 asservire all'uso pubblico, concordato con il Comune. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e asservimento delle aree e delle opere realizzate e alla successiva 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 e 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 aree e 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. 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 manutenzione ordinaria delle opere relative allo smaltimento delle acque meteoriche ricadenti negli ambiti interessati dalla viabilità in cessione al Comune, sono a carico della Parte Attuatrice, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune.

6. La Parte Attuatrice ed i suoi aventi causa 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 di servitù di uso pubblico e di cessione 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. 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 **Euro 3.832.645,00** di cui:

- **Euro 2.948.188,34** a copertura dei costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione specificate all'art. 4 e corrispondenti ai valori riportati nel Computo metrico estimativo (allegato B/9);
- **Euro 884.456,50** corrispondenti 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'obbligo.

Tale garanzia sarà integrata, qualora necessario, prima del rilascio del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione con apposita polizza fideiussoria integrativa (frase da inserire qualora le opere fossero previste solo con Permesso di Costruire).

2. La Parte Attuatrice si impegna, inoltre, a costituire una polizza fideiussoria a garanzia dell'importo di **Euro 1.050.000**, a copertura dei costi relativi alla realizzazione della sala prove musicali. Detta garanzia, a copertura anche della corrispondente quota parte del costo di costruzione (di **Euro 288.191,83**), garantirà il rilascio dei titoli abilitativi degli immobili previsti in progetto, in quanto l'effettiva differenza di costo di costruzione dovrà essere determinata dagli uffici prima del rilascio dell'agibilità del primo edificio.

3. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre delle polizze fidejussorie 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 di cui al precedente punto 1. sarà svincolata, anche per stralci funzionali, 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. 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 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.

6. In ogni caso, l'importo della fidejussione di cui al precedente punto 1. sarà determinato dagli uffici comunali competenti, in modo tale 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.

7. La fidejussione di cui al precedente punto 2. viene svincolata contestualmente alla stipula dell'atto di cessione all'Amministrazione Comunale della sala prove musicali di cui all'art. 5 punto 5, che dovrà avvenire entro i termini di validità della presente convenzione.

#### **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.

#### **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 dalla presente Variante. Fino alla suddetta scadenza sono ammesse solo le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dalla

presente Variante.

**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/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. 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 ..... in 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 1, secondo capoverso;
- art. 7, comma 4;
- art. 13, quarto comma e seguenti.

Per la Parte Attuatrice