

COMUNE DI VENEZIA

allegato:

H1

PROPRIETARIO

POVEGLIA s.r.l.

Via Cesarotti n. 61 - Padova - Italy - tel. +39049662898 - fax. +39049657705
e-mail: info@isoladisantospirito.it - www.isoladisantospirito.it

DESCRIZIONE

P.di R. - ISOLA DI SANTO SPIRITO

PROPOSTA DI CONVENZIONE

DATA

Dicembre 2013


POVEGLIA s.r.l.

PROPOSTA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ISOLA DI SANTO SPIRITO

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 Recupero (P. di R.) e

- il Sig. Oscar Fasolo nato a Caracas (Venezuela) il 26.05.1955 residente in Via Casarotti al n. 61/2 – PADOVA (c.f. FSL SCR 55E26 Z614N);

i quali dichiarano di intervenire al presente atto nella qualità di Legale Rappresentante della Società POVEGLIA S.r.l., con sede in Via Cesarotti n. 61/1 – PADOVA (c.f. 03765030287), 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 del bene immobile denominato "Isola di Santo Spirito", così come risulta dall'atto di compravendita (V° Reparto Infrastrutture) n. 871 del 20.08.2004; terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione VENEZIA, Foglio 37, mappali nn. A; i suddetti terreni hanno superficie reale di 23.273,91 mq (Rilievo strumentale). Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (P. di R.) sono stati redatti tenendo conto della superficie reale dell'isola e dei pontili acquei, pari a una superficie complessiva di progetto di 23.771,00 mq. così come risulta dalla tavola sub. B/1 allegata al presente atto;
- b) i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale, approvato con D.G.R.V. n. 2555 del 02.11.2012, come Zona Territoriale Omogenea " A ";
- c) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, è quella prevista dall'art. 8 – Attuazione Unitaria del Piano e correlati dalle Norme Tecniche

di Attuazione del sopra citato strumento urbanistico generale vigente. Il conseguente P. di R. è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del

d) i seguenti elaborati, già facenti parte del P. di R., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del P. di R., 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 – Area dell'Urbanistica Centro Storico e Isole del Comune di Venezia:

- B/1** - (Tav. n. 5) – Dimostrazione della modifica del perimetro di Piano (scala 1:1.000) e Tav. 6 – Rilievo topografico e numerazione degli edifici (scala 1:500);
stato di fatto dei terreni quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;
Relazioni (estratto mappe catastali);
- B/2** - (Tav. n. 10) – Categorie di intervento sugli edifici (scala 1:1.000);
con il calcolo della superficie di pavimento (Sp) e del volume (V) di progetto;
- B/3** - (Tav. n. 15) - Assetto patrimoniale (scala 1:1.000);
con l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate a standard primario e secondario da asservire ad uso pubblico al Comune, la sistemazione delle aree libere e le destinazioni d'uso;
- B/4** - (Tavv. n. 18/D1 – 18/E1 – 18/G1 – 18/H1 e F1) Sotto e sovraservizi a rete (scala 1:500);
con l'indicazione delle opere di urbanizzazione, sotto e sovraservizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;
- B/5** - (H1 Computo metrico estimativo "Opere edili a verde ad uso pubblico"; H2 Fascicolo "Approdo ad uso pubblico") computo metrico estimativo redatto con i prezzi risultanti dal Capitolato vigente 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.

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. di R. 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 R. 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 il relativo permesso di costruire o dopo aver presentato la denuncia d'inizio attività, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto P. di R., della vigente Strumentazione Urbanistica Generale, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

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

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

1. La Parte Attuatrice si impegna a asservire o comunque a garantirne l'asservimento da parte del condominio ad uso pubblico le seguenti aree ed opere, meglio dettagliate nell'allegato sub B/3, destinate a:

- Aree a verde attrezzato e percorsi pedonali per 1.581 mq

Il suddetto asservimento avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 13.

2. L'asservimento ad uso pubblico riguarda unicamente gli spazi aperti destinati a verde e percorsi pubblici, mentre gli spazi interni della postazione contraerea n. 14 e del "Casello delle Polveri" rimarranno nella disponibilità della proprietà, che avrà cura di dotare tali spazi di apposite chiusure che impediscano l'accesso al pubblico. Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, la Parte Attuatrice o i suoi aventi causa dovranno garantire la visitabilità interna della postazione contraerea n. 14 e del "Casello delle Polveri";

3. L'apertura e l'accesso all'area pubblica potranno essere regolamentati, nei tempi e nei modi che verranno definiti di concerto tra il Comune e la Parte Attuatrice, in modo di garantire la sicurezza e la compatibilità della fruizione pubblica delle aree con la destinazione residenziale dell'isola.

4. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese e senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione, potrà proteggere opportunamente l'area asservita all'uso pubblico con idonea recinzione verso la laguna, nel rispetto delle norme di legge e previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e di ogni altra autorizzazione necessaria.

5. In sede di frazionamento delle aree asservite ad uso pubblico, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, è ammessa, rispetto alle superfici sopra indicate, una tolleranza massima in difetto del 5%, comunque nel rispetto delle quantità minime previste dal P. di R. oggetto della presente convenzione.

Fino al momento della consegna, tali aree possono essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere

e/o per la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 4, fatti salvi eventuali diversi accordi tra la Parte Attuatrice e il Comune, successivi alla stipula della presente convenzione, finalizzati al pubblico interesse.

6. Considerato che la citata area di 1.581 mq da asservire all'uso pubblico ha superficie inferiore agli standard minimi stabiliti dalla legge (mq 3.456), la Parte Attuatrice si impegna 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 €. 319.597,13 (diconsi euro trecentodiciannovemilacinquecentonovantasette/13) a titolo di monetizzazione della superficie non reperita per totali mq 1.875, di cui:

- mq 937, 50 come area pavimentata, assimilata a parcheggio;
- mq 937,50 come area verde.

L'importo della monetizzazione potrà essere rateizzato con le modalità già stabilite dal Comune di Venezia per gli oneri di urbanizzazione.

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

7. Il valore delle aree è calcolato in base al Regolamento ICI Aree Fabbricabili, applicando al valore delle aree della fascia B "Lido 2", relativa alla zona in cui ricade il P. di R., il coefficiente 0,9, per le aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, e il coefficiente 0,7, per le aree la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Il costo per l'attrezzamento delle aree, determinato in base ai costi unitari stabiliti con note della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori PG/2012/143038 del 02.04.2012, per le aree a parcheggio e della Direzione Ambiente e Politiche Giovanili – Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo PG/2012/340379 del 13.08.2012, per le aree a verde attrezzato, è il seguente:

- aree a parcheggio: 167,97 €/mq
- aree a verde: 54,86 €/mq

Di conseguenza l'importo totale della monetizzazione è pari a €. 319.597,13 di cui :

- valore area €. 110.694,00
- costo attrezzamento area €. 208.903,13

art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

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

- 1 Verde pubblico e percorsi pedonali;
- 2 Pontili/passeggiate sull'acqua (con le necessarie opere di consolidamento delle sponde) per consentire lo sbarco e l'attracco delle imbarcazioni all'area asservita all'uso pubblico e relativo canale di accesso;
- 3 Pontile galleggiante per l'accessibilità delle persone a ridotta o impedita capacità motoria,

- non vedenti o ipovedenti;
- 4 Arredo urbano;
- 5 Illuminazione pubblica;
- 6 Rete smaltimento acque meteoriche;
- 7 Rete idrica;
- 8 Rete antincendio, se prescritta.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo le indicazioni degli uffici competenti e degli Enti gestori dei servizi.

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

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

art. 5 - Scomputo del contributo di urbanizzazione

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

2. La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad €. 345.157,86 (diconsi euro trecentoquarantacinquemilacentocinquantesette/86) come si evince dal computo metrico estimativo di cui all'allegato sub B/5, 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 relative ai fabbricati previsti dal P. di R..

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 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.

Art. 6 - Prescrizioni in materia ambientale

1. Le aree da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico (specificare nelle singole convenzioni se si tratti di cessione o asservimento) 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 e/o asservimento delle aree, dovrà presentare al Comune specifica dichiarazione, a firma del proprio legale rappresentante e di un tecnico abilitato, che attesti tale condizione di non contaminazione delle aree, neanche potenziale, sulla base di apposita Relazione Tecnica, contenente anche le risultanze di adeguate indagini svolte secondo le norme in materia.

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

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

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

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 - 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. Gli approdi sia pubblici che privati dovranno essere adeguati all'accessibilità da parte di persone a ridotta o impedita capacità motoria, non vedenti e ipovedenti secondo le prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Ai progetti, inoltre, deve essere allegata la dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 8 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La parte attuatrice si impegna ad applicare, per selezionare l'esecutore delle opere e/o gli esecutori delle opere di urbanizzazione, le vigenti disposizioni di legge in merito all'affidamento di lavori pubblici.

Prima dell'inizio dei lavori la Parte Attuatrice dovrà trasmettere al Comune la documentazione relativa alla procedura per l'esecuzione delle opere, se prevista dalla legge.

L'Amministrazione Comunale resta comunque estranea al rapporto con gli esecutori dei lavori, senza che possa essere in alcun modo ritenuta responsabile per eventuali controversie che dovessero insorgere tra la Parte Attuatrice e gli appaltatori, attesa l'estraneità del Comune al relativo rapporto contrattuale.

art. 9 - Opere di urbanizzazione - tempi di esecuzione

1. La Parte Attuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4 e ad ultimarli entro i termini previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Parte Attuatrice.

2. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune avrà facoltà di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, oppure di completare i lavori con spese a carico della Parte Attuatrice, avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 14.

art. 10- Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei modi stabiliti dall'art.9, 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. 14.

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. 14.

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

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

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

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

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

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, entro 12 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 R. 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.

5. La Parte attuatrice deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali.

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

art.12 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi

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

2. In tal caso la Parte Attuatrice potrà adottare i criteri e gli strumenti di progettazione eco-sostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:
 1. nelle “Linee guida in materia di edilizia sostenibile” approvate dalla Regione Veneto con delibera di G.R.V. n. 2398 del 31/07/2007 e ss.mm. e i.;
 2. nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 02/05/2006 “Variazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo relativa al costo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire, al fine di incentivare interventi di edilizia ecosostenibile”;
 3. nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
 4. in ogni altra disposizione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

art. 13 - Modalità di asservimento ad uso pubblico di aree e opere

1. Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 10, la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built), nonché il frazionamento delle aree da cedere e/o asservire (specificare cessione o asservimento), concordato con il Comune. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e/o asservimento delle aree e delle opere realizzate.

2. La costituzione della servitù di uso pubblico, deve avvenire entro sei mesi dall’approvazione del collaudo.

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

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

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

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

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

art. 14 - Garanzie

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria n. del, con l’Istituto, fino all’ammontare di € 448.705,22 (dicansi euro quattrocentoquarantottomilasettecentocinque/22), pari all’importo delle opere da urbanizzazione incrementato del 30% secondo le disposizioni

interne del Comune di Venezia.

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

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

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

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

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

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

2. In caso di trasferimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione ad altro soggetto attuatore, dovranno essere presentate da quest'ultimo, adeguate nuove polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti, previa verifica ed accettazione da parte dell'ufficio comunale competente.

art. 16 - Durata della convenzione

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

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

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

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

1. La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
2. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà o di asservimento, nonché quelle ad esse connesse, ivi comprese le spese di frazionamento delle aree asservire ad uso pubblico, sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 18 - Vigilanza

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

art. 19 – Controversie

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

Per il Comune

Per la Parte Attuatrice

Clausole vessatorie

Il sottoscritto, nella qualità 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. 13, quarto e quinto comma.

Per la Parte Attuatrice