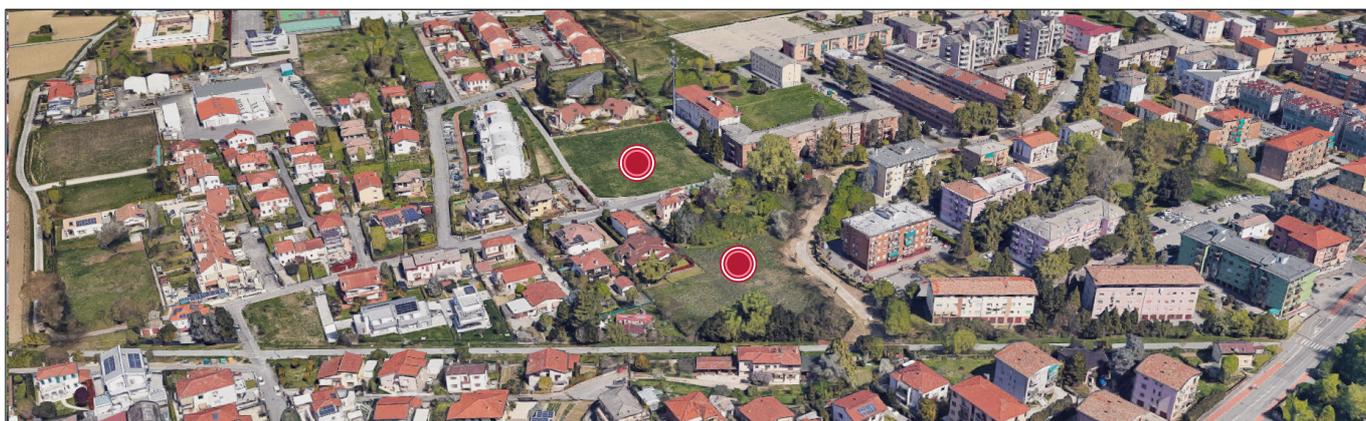




Variante al Piano degli Interventi n. 57 ai sensi dell'art.18 della L.R.V. 11/2004. Ripianificazione di ambiti in Zona Territoriale Omogenea "C2rs 101-102" in Via Etruria, Via Lucania a Mestre. ADOZIONE



Vista aerea dell'ambito d'intervento in via Etruria (Gazzera).

IL SINDACO

Dott. Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Dott. Massimiliano De Martin

DIRETTORE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Arch. Danilo Gerotto

# ALLEGATO D

## Schema di Convenzione del permesso di costruire convenzionato



## SCHEMA DI CONVENZIONE

**Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di aree in via Etruria a Mestre, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in attuazione della variante al Piano degli Interventi n. 57.**

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 Consiglio Comunale n. .... del ..... avente per oggetto "....." (Allegato A al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stata approvata la Variante al Piano degli Interventi n. 57 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 Mestre, Foglio 132, mappali nn. 1213,1523 (parte), 1525, 1560; i suddetti terreni hanno superficie catastale di 6.960 mq. come risulta dagli elaborati di della Variante al PI n. 57;
- b)** Il Comune è proprietario delle seguenti aree contraddistinte al N.C.T. del Comune di Venezia, Foglio 132, ex mappale n. 2027, ora mappali nn. .... (a seguito di frazionamento n. .... del .....), i suddetti terreni hanno superficie catastale di 4.688 mq come risulta dalla tavola .... allegata al presente atto;
- c)** i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale ,Variante al PI n. 57, approvata con DCC n. ... del ..., come Zona Territoriale Omogenea "V" verde attrezzato a parco e gioco e viabilità (percorso ciclopedonale) di progetto;
- d)** i terreni di cui al precedente punto b) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale, Variante al PI n. 57, approvata con DCC n. ... del ...
  - in parte come Zona Territoriale Omogenea " B3 ", soggetta a Permesso di Costruire, con una superficie lorda di pavimento assegnata di mq 1.136 a destinazione

residenziale, da attuare secondo le prescrizioni dettate dall'elaborato ... della Variante stessa;

- in parte come "P" parcheggio di progetto e "V" verde attrezzato a parco e gioco di progetto.
- e) i terreni di cui ai precedenti punti a) e b), risultano in aree dove i contenuti del P.I. sono compatibili con quelli del Piano di Assetto del Territorio, divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004, dal 15.11.2014;
- f) il Comune è dotato di "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standards urbanistici", approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario nelle Competenze del Consiglio Comunale n. 88 del 29 Ottobre 2014;
- g) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dagli elaborati della citata Variante al Piano degli Interventi n. 57. La predetta Variante P.I. n. 57 (Variante al P.R.G. per la Terraferma) prevede, il rilascio del permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi del art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., la quale definisce, in particolare, l'obbligo della progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché le modalità di cessione delle aree destinate a standard e delle relative opere di urbanizzazione, da realizzare a cura della Parte Attuatrice;
- h) La Variante al Piano degli interventi n. 57, sopracitata prevede la seguente operazione patrimoniale:
- cessione alla Parte Attuatrice dell'area individuata dal mappale n. ... Foglio n. 132 (a seguito di frazionamento n. .... del ...) di proprietà comunale con una superficie di pari dimensione, interna all'ambito di proprietà della Parte Attuatrice (mappale n. 1525, foglio 132) e non precisamente individuata;
  - cessione al Comune dei restanti terreni di cui al punto a), di proprietà della Parte Attuatrice, che avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica al fine di attuare le previsioni della Variante.
- i) il progetto di massima rispetta le previsioni della vigente Variante al P.I. n. 57, secondo quanto indicato negli elaborati di Variante;
- j) gli allegati alla presente convenzione sono:
- Allegato A Delibera di Consiglio Comunale DCC n. ... del ..., che approva la Variante al PI n. 57 (i cui allegati non vengono materialmente allegati al presente atto, sono depositati agli atti della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile del Comune di Venezia);
  - Allegato B Estratto di mappa catastale a seguito di frazionamento aggiornato dei mappali da permutare;
  - Allegato C Certificato di destinazione urbanistica riferito alle suddette aree, oggetto di cessione e permuta;
- k) la presente Convenzione è redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 28 bis del D.P.R.380/01, secondo il quale, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte in una modalità semplificata è possibile il rilascio del permesso di costruire convenzionato;

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 allegati alla variante al P.I. n. 57 relativi alle opere di urbanizzazione 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 e il Comune, si prestano reciprocamente la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate ai punti a) e b) .

2. La parte Attuatrice si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione a quanto previsto dalla Variante al PI n. 57, approvata con DCC n. ..., adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione nei modi e nei termini in essa previsti.

3. La Parte Attuatrice medesima si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 4, dopo il rilascio del Permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni in esso previste.

4. La parte Attuatrice 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.

5. Dopo la stipula della presente convenzione sarà possibile la presentazione dei titoli edilizi, riguardanti la opere di urbanizzazione e gli edifici privati, secondo quanto previsto al successivo art. 10.

### **Art. 3 - Regime patrimoniale delle aree**

1. La Parte Attuatrice, in ottemperanza alla Variante al Piano degli Interventi n. 57, con il presente atto cede al Comune, le aree catastalmente individuate: Comune di Venezia, Foglio 132, mappali nn. 1213,1523 (parte), 1525, 1560 di mq 6.960, denominate UMI 3 e destinate alla realizzazione di Verde Pubblico di progetto e viabilità – pista ciclo pedonale di progetto - (come meglio evidenziato nell'allegato B alla presente convenzione), rimanendo il possesso delle stesse a favore della Parte Attuatrice.

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

2. Con la stipula del presente atto la Parte attuatrice cede al Comune le aree di cui al punto precedente in piena proprietà libere da persone e cose. E' previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (dovuti per la realizzazione degli edifici privati), per la superficie da cedere di mq 5.606.

3. Qualora il valore delle aree da cedere sia inferiore alla quota di contributo dovuta dalla Parte Attuatrice, per gli interventi edilizi privati, potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione le opere, previste dal progetto al successivo articolo 4.

4. Il Comune in ottemperanza alla Variante al Piano degli Interventi n. 57 con il presente atto cede alla Parte Attuatrice, le aree catastalmente individuate: Comune di Venezia, Foglio 132, mappale n. .... di mq 1354, denominata UMI 1 e destinata all'edificazione privata (come meglio evidenziato nell'allegato B).

Il Comune concede alla Parte Attuatrice la facoltà di utilizzare temporaneamente le aree catastalmente individuate Comune di Venezia, Foglio 132, mappali nn. ...., denominate UMI 2 per una superficie pari a mq 728 circa esclusivamente per il tempo strettamente necessario a realizzare parte delle opere di urbanizzazione consistenti in un parcheggio con annesso verde pertinenziale, ricadenti su porzione del mappale 2027 che resterà di proprietà comunale. Dette opere saranno consegnate al Comune secondo le modalità e le tempistiche previste nei successivi articoli 8 e 12.

#### **art.4 - Realizzazione di opere di urbanizzazione**

1. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare e a cedere, 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 eventuale espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'appalto delle opere), e a perfetta regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

- A) **Pista ciclopedonale** di 136 mq su porzione di area da cedere;
- B) **Sistemazione dell'area esistente a verde** di 6.824 mq, comprensiva dell'invarianza idraulica relativa al percorso ciclopedonale, in cessione;
- C) **Parcheggio** di 728 mq, comprensivo di marciapiede, di verde pertinenziale e di aree per l'invarianza idraulica, su area comunale;
- D) **Segnaletica stradale orizzontale e verticale**;
- E) **Rete illuminazione pubblica** del parcheggio, della pista ciclopedonale;
- F) **Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica** (da realizzare in parte su area privata e in parte su area pubblica).

3. La realizzazione delle opere di cui al precedente punto 2 avviene a scapito del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, ad eccezione delle opere di invarianza idraulica, afferenti l'edificabilità privata.

4. I costi di realizzazione di tali interventi ammontano ad un totale di € 81.038,69, come si evince dal computo metrico estimativo, redatto sulla base del prezzo regionale per l'anno 2021, allegato alla presente Convenzione. In sede di congruaggio degli oneri di urbanizzazione verrà applicato dall'ufficio competente un ribasso d'asta, pari alla media dei valori dei ribassi d'asta delle gare espletate dal Comune di Venezia, per categorie di lavori simili, nell'anno precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio.

5. Non verranno ammesse allo scapito le reti di sottoservizi e le fognature nere e bianche, rete telefonica, rete gas, Enel e acquedotto, qualora si configurino come allacci ad uso privato. I relativi pozzetti dovranno essere collocati in proprietà del confine di proprietà e non su area di proprietà comunale.

6 Qualora le opere di urbanizzazione di cui sopra 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 del permesso di costruire, relativo al fabbricato, fatto salvo l'importo dovuto per il contributo del costo di costruzione.

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

7. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate di cui al precedente punto 2 e delle aree cedute sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

8. 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 della variante n. 57 del PI, purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

9. La Parte Attuatrice s'impegna, inoltre, a propria cura e spese, ad assumersi tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

#### **Art. 5- Prescrizioni in materia ambientale**

1. Le aree oggetto di cessione 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..

2. La Parte Attuatrice, allega alla presente convenzione specifica dichiarazione, a firma del proprio legale rappresentante e di un tecnico abilitato, che attesti la 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, preventivamente approvata dagli uffici comunali competenti.

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, qualora previsto.

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. 6 – 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.

2. L'efficacia del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà

condizionata alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

3. In recepimento all'art. 6 dell'Ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto, avente per oggetto: "*Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3621 del 18.10.2007. Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007. Disposizioni inerenti il rilascio di titoli abilitativi sotto i profili edilizio ed urbanistico*", 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.I., 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;
- b 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. 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.

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

#### **art. 8 - Opere di urbanizzazione – modalità e tempi di esecuzione**

1. La Parte Attuatrice s'impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi agli interventi 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.

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

3. I lavori di cui all'art. 4 comma 2 lett. C) e D) da eseguire su aree di proprietà comunale potranno essere iniziati dalla Parte Attuatrice solo previa consegna temporanea delle stesse a seguito di redazione e sottoscrizione di apposito verbale tra le Parti.

4. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere, per assicurare la

rispondenza della stessa al progetto approvato ed al capitolato speciale d'appalto, tramite il Dirigente dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - Settore Opere di urbanizzazione.

5. Trattandosi di opere di urbanizzazione, in parte funzionali all'intervento, e di importo stimato sottosoglia, le stesse dovranno essere realizzate secondo la normativa di riferimento (D.Lgs. 50/2016 e D.P.R. 380/2001).

L'impresa che le realizzerà dovrà possedere la qualificazione obbligatoria per lavori in categoria OG3.

6. Almeno 15 giorni prima della data prestabilita per l'inizio lavori:

- dovranno essere trasmessi al Settore Opere di Urbanizzazione dell'Area Lavori Pubblici gli elaborati firmati digitalmente con definizione pari a quella di un progetto esecutivo di cui all'art. 33 del D.P.R. n. 207/2010, conformemente a quanto previsto dall'art. 16 del vigente "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici", citato in premessa;
- dovrà essere comunicato il numero di CIG, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010, così come disposto dalla Deliberazione ANAC n. 556 del 31/05/2017 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previa acquisizione del numero di CUP da parte del Settore Opere di Urbanizzazione dell'Area Lavori Pubblici;
- dovrà essere richiesto sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di inizio lavori con il Settore Opere di Urbanizzazione dell'Area Lavori Pubblici;
- dovrà essere comunicato il nominativo del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P) di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

7. Almeno 15 giorni prima della data prestabilita per la fine dei lavori:

- dovrà essere chiesto sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di fine lavori con il Settore Opere di Urbanizzazione dell'Area Lavori Pubblici;
- dovranno essere inviati elaborati as-built firmati digitalmente con le certificazioni degli impianti e dei materiali;
- dovrà essere inviato computo metrico a consuntivo firmato digitalmente;
- dovrà essere consegnato il DURC e dovranno essere consegnati i frazionamenti aggiornati

8. 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. 9 – Collaudo e Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Considerati il ridotto importo e la semplicità tecnica dei lavori dell'intervento viene autorizzata la redazione di un certificato di regolare esecuzione (C.R.E.), in sostituzione del certificato di collaudo, per le opere di cui all'art. 4 comma 2.

2. Qualora allo scadere dei tempi di cui all'art. 8, l'opera non risultasse effettivamente iniziata o risultasse incompleta, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento della stessa avvalendosi, per le spese inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione di cui al successivo art. 13, con la maggiorazione a carico del Soggetto Attuatore di una penale pari al 20% (venti per cento) del valore dell'opera non realizzata, calcolata prendendo a riferimento il C.M.E..

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

4. Ai fini dell'emissione del C.R.E., la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built) in formato cartaceo e digitale, nonché il frazionamento delle aree oggetto di cessione, come meglio descritte al precedente punto 3 comma 1 e 2, concordato con il Comune e con oneri a carico della Parte Attuatrice. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale consegna a favore del Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Parte Attuatrice, che dovrà avvenire secondo le modalità di cui al successivo art. 12.

5. Qualora il direttore lavori entro il termine di cui sopra, non emetta il certificato di regolare esecuzione ovvero non adotti un motivato provvedimento indicante gli interventi necessari per la collaudabilità dell'opera, il legale rappresentante del Soggetto Attuatore potrà rivolgersi per la nomina di un collaudatore all'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti, che dovrà provvedere entro il termine di 60 (sessanta) giorni.

6. Il soggetto attuatore si impegna a provvedere, assumendone a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni e al completamento dell'opera secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico del Soggetto Attuatore medesimo mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 13.

7. Con la consegna dell'opera sarà svincolata la corrispondente garanzia finanziaria, secondo le modalità stabilite dal successivo art. 13, fatto salvo l'eventuale pagamento della differenza tra il contributo di urbanizzazione e costo dei lavori.

8. Su richiesta della Parte Attuatrice ovvero del Comune è possibile redigere il C.R.E., per parti autonome e funzionali, benché appartenenti al complesso unitario di opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

9. Il direttore lavori nel C.R.E., deve, comunque, acclarare il rispetto da parte del Comune e della Parte Attuatrice degli obblighi assunti con la presente convenzione.

#### **art. 10– Atti abilitativi delle opere di urbanizzazione – Agibilità degli edifici**

1. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, per l'intervento complessivo, entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione. Il permesso di costruire deve essere corredato da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente alla variante al P.I. n. 57, 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.

2. Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici privati è subordinato alla previa efficacia degli atti abilitativi sopra menzionati relativi alle opere di urbanizzazione.

3. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo, ovvero al C.R.E., 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.

4. I permessi di costruire 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 ai precedenti artt. 3 e 4.

#### **art. 11– 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. 12 - Modalità di cessione e consegna delle aree e delle opere**

1. In attuazione alla variante al P.I. n. 57, la cessione in permuta delle aree avviene contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, secondo quanto stabilito al precedente articolo 3.

2. Entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo o dalla validazione del CRE dovrà avvenire la consegna al Comune delle aree, comprensive delle opere ivi realizzate, con apposito verbale sottoscritto dalle parti. La consegna anticipata dell'area oggetto di cessione di cui all'allegato B (UMI 3), potrà essere richiesta dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione, previa avvenuta sistemazione dell'area (art. 4 comma 2 lettera B).

3. Le cessioni in permuta delle aree, così come indicate al precedente art. 3, avviene senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro pieno utilizzo privato e pubblico, garantendo che dette aree risultano libere da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura, compresa la non contaminazione della stessa, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione dei vincoli derivanti dallo strumento urbanistico vigente.

4. Le parti convengono che le aree, vengono cedute in permuta con il presente atto in piena proprietà e libere da persone e cose, libere da ipoteche e ogni altro peso e vincolo. Il Comune concede alla Parte Attuatrice, fino al rilascio del certificato di agibilità, e comunque non oltre la validità del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio di utilizzare temporaneamente le aree catastalmente individuate Comune di Venezia, Foglio 132, mappali nn. ...., denominate UMI 2 per una superficie pari a mq 728 circa esclusivamente per il tempo strettamente necessario a realizzare parte delle opere di urbanizzazione consistenti in un parcheggio con annesso verde pertinenziale, che resterà di proprietà comunale.

5. Fino al momento della formale consegna e all'apertura all'uso pubblico, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione rimangono nella disponibilità della Parte Attuatrice per se e aventi causa ad esclusivo uso cantiere, fatti salvi eventuali diversi accordi tra la Parte

Attuatrice e il Comune, successivi alla stipula della presente convenzione, finalizzati al pubblico interesse, con onere di gestione, manutenzione, nonché responsabilità di sorveglianza.

6. Il Comune assume l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Parte Attuatrice, a decorrere dal giorno successivo alla data della consegna delle stesse.

7. La Parte Attuatrice assume l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di invarianza idraulica ricadenti nella porzione di standard secondario.

8. Il Comune e la Parte Attuatrice si impegnano a costituire con oneri e spese d'atto a carico del soggetto attuatore, apposita servitù sulle porzioni di aree di proprietà comunale interessate dal passaggio di opere di invarianza idraulica.

9. Il Comune si riserva la facoltà di autorizzare la realizzazione di ulteriori sottoservizi di natura privata in aree pubbliche oltre a quelli approvati dalla variante al P.I. n. 57. In tal caso saranno costituite le relative servitù di condotta a favore della Parte attuatrice per se e aventi causa che ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo.

10. Le opere di invarianza idraulica che attraverseranno le aree di proprietà comunale dovranno essere realizzate secondo un tracciato che corra il più possibile in prossimità della viabilità, in modo da arrecare minor sacrificio alla proprietà comunale. Nel caso non sia possibile, per ragioni tecnico-strutturali, rispettare l'anzidetto criterio, la Parte Attuatrice dovrà impegnarsi a corrispondere al Comune di Venezia apposita indennità che sarà quantificata dall'ufficio stime del Comune di Venezia.

11. Gli obblighi previsti dal presente articolo ai commi 7, 8, 9, 10, 11 dovranno essere esplicitamente trascritti e inseriti in ogni successivo atto di trasferimento o di locazione delle aree ed opere.

### **art. 13- Garanzie**

1. A garanzia dell'esecuzione degli interventi pubblici di cui al precedente art. 4, la Parte Attuatrice presterà, in sede di stipula della presente convenzione, idonea fideiussione, tacitamente rinnovabile fino a liberatoria da parte del Comune per un importo almeno corrispondente al 130% del valore del costo delle opere da eseguire.

2. La cauzione sarà svincolata al 90% a seguito dell'approvazione con determina dirigenziale del C.R.E. e il restante 10% a seguito della sottoscrizione del verbale di consegna delle aree e delle opere agli uffici competenti, che da quel momento prenderanno in carico le stesse ed, eventualmente, al pagamento di parte del contributo degli oneri di urbanizzazione, qualora il costo delle opere risultasse inferiore allo stesso.

3. 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.

4. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere risultassero incomplete, il Comune si avvale per la loro ultimazione, sulla garanzia prestata con la fideiussione.

#### **art. 14 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione**

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

2. In caso di trasferimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione ad altro soggetto attuatore, il subentrante dovrà presentare al Comune (per la verifica ed accettazione), prima dell'atto di compravendita, adeguate nuove polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti con il presente atto.

#### **art. 15 - Durata della convenzione**

1. La presente convenzione ha validità di 10 anni dalla data di efficacia della deliberazione, che ne approva lo schema.

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 Permesso di costruire.

#### **art. 16 - Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale**

1. La Parte Attuatrice e il Comune autorizzano 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. 17 – 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

Per la Parte Attuatrice