

Elaborato C Schema di Convenzione

SCHEMA DI CONVENZIONE “D4b-10-Comparto C”

Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in via Pialoi – località Dese

Elaborato modificata a seguito del recepimento del Parere della Commissione Regionale Vas n. 233 del 02/11/2022 e delle specifiche sul Centro Servizio per i trasportatori (“Truck Village”)

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 n. del avente per oggetto"....." (che si allega sub A al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P. di L.) e

- il sig. nato a il e residente a

- il sig. nato a il e residente a

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 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 ; terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Favaro Veneto, Foglio 3, mappali nn. 629-631-576-627-239-620-622-623-625-628-630-573-621-624-626-214-306;

b) il Comune di Venezia è proprietario dei seguenti terreni, attualmente destinati a viabilità (Via Istituto Santa Maria della Pietà), contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Favaro Veneto, Foglio 3, mappali nn -572-632-635-634, come risulta dall'atto di cessione stipulato in data 2 luglio 2010 notaio Dalla Valle Albano di Mestre - Repertorio n. 32125 Raccolta n. 25061;

c) Il presente P.U.A. prevede una variazione del perimetro del Comparto C entro i limiti del 10% della superficie territoriale ai sensi della LR 2004/11, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici vigenti.

d) i terreni di cui ai precedenti punti a) e b) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale 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 Zona Territoriale Omogenea “Attrezzature Economiche Varie – D4b-10”;

e) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dall'art. 32 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra citato strumento urbanistico generale vigente. Il conseguente P. di L. è stato approvato con deliberazione di Consiglio n. del

f) i seguenti elaborati, già facenti parte del P. di L., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del P. di L., allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del, che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio – Settore dell'Urbanistica Terraferma del Comune di Venezia: **B/1** - (Tav. n.01a – 01b) Assetto Normativo – Vincoli ed assetto proprietà (scala 1:2000) Estratto delle mappe catastali, ove sono individuati tutti i terreni, di cui al precedente punto a);

(Tav. n. 03a – 03b) Stato di Fatto (scala 1:1000);

Stato di fatto dei terreni quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;

B/2 - (Tav. n. 05 – 07b) Zonizzazione - Assetto patrimoniale delle aree (scala 1:500 1.000); con l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate a standard da cedere ed asservire ad uso pubblico;

B/3 - (Tav. n. 06) Assetto fisico - morfologico (scala 1:1.000);

con il calcolo della superficie lorda di pavimento di progetto, l'indicazione dell'involuppo massimo della nuova edificazione, la sistemazione delle aree libere e le destinazioni d'uso;

B/4 - (Tav. n. 07a) Schema sommario delle opere di urbanizzazione (scala 1: 1000); con l'indicazione delle opere di urbanizzazione

B/5 - (Elab.D) Preventivo Sommario di spesa delle opere di urbanizzazione 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 presentato alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire 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 componenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

art. 1 - Efficacia delle premesse

1. Le premesse e tutti i documenti del P. di L. fanno parte integrante della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale.

art. 2 - Oggetto della convenzione

1. La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al P. di L. di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

2. La Parte medesima si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 4, dopo aver ottenuto il relativo permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto P. di L., della vigente Strumentazione Urbanistica Generale, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

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

4. Ciascun titolare di area inserita in ciascuna o in entrambe le UMI che compongono il PUA può dare analogamente attuazione allo stesso e chiedere il rilascio dei relativi titoli edilizi. L'attuazione del P.U.A. di iniziativa privata è demandata alla Parte Attuatrice dell'area interessata. Il presente P.U.A. di iniziativa privata si attua attraverso n. 2 Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), meglio identificate nelle Tav. n. 05 e n. 06, per ognuna delle quali la Parte Attuatrice potrà ottenere singoli Permessi di Costruire. La parte attuatrice in quanto avente titolo per entrambe le due U.M.I. potrà richiedere un unico P.d.C., realizzabile anche per stralci funzionali all'interno di esse.

L'esecuzione delle opere pubbliche potrà avvenire:

- per singoli Permessi di Costruire riferiti rispettivamente alle UMI n. 1, n. 2;
- mediante richiesta di Permesso di Costruire unitario esteso anche alle opere pubbliche comprese nel limitrofo Comparto D, in conformità alle opere pubbliche individuate da ciascun Piano attuativo.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali, in ragione dell'attuazione delle edificazioni private.

5. Si conviene che l'accesso alle UMI 1 e UMI 2 e al parcheggio P1 e P2 del Comparto D avverrà attraverso la viabilità pubblica, prevista all'interno del comparto C e gravante sui mapp dello stesso comparto. L'Amministrazione comunale, destinataria del suddetto tratto di strada, si impegna a che la stessa sia realizzata dal soggetto attuatore del P.U.A. comparto C, resa fruibile per il passaggio dei mezzi veicolari.

Le parti attuatrici del comparto C, nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'accesso alle proprie UMI 1-2 e al parcheggio P2 non sia contestuale con gli interventi nel comparto D, necessario fruitore di tale accesso, nulla oppongono a che l'accesso venga realizzato dai titolari del comparto D. Il Comune scomputerà le spese così sostenute a favore del comparto D, riducendo conseguentemente gli oneri dovuti.

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

1. Ciascuna parte Attuatrice si impegna ad **asservire o comunque a garantire l'asservimento ad uso pubblico** delle seguenti aree ed opere, meglio dettagliate nell'allegato B/2, destinate a:

UMI 1:

- Standard a parcheggio attrezzato "P1" per 8.871 mq;
- Standard a verde attrezzato "V1" per 3.870 mq.
- Extra-Standard a verde per 576 mq;

UMI 2:

- Standard a verde attrezzato "V2.1" per 1.877 mq.
- Extra-Standard a verde per 615 mq;

2. La Parte Attuatrice si impegna a **cedere al Comune** le seguenti aree ed opere, meglio dettagliate nell'allegato B/2, destinate a:

UMI 1:

- Standard a verde - Pista ciclabile per 631 mq;

UMI 2:

- Standard a verde - Pista ciclabile per 411 mq;
- Standard a parcheggio attrezzato "P2" per 2.174 mq comprensivo:
 - (a) dell'ambito A da destinarsi all'uscita dei parcheggi P2 e all'accesso ai parcheggi pubblici del Comparto D;
 - (b) dell'ambito I.E. da destinarsi alla realizzazione dell'isola ecologica;
- Standard a verde attrezzato "V2.2" per 317 mq comprensivo dell'ambito B da destinarsi alla realizzazione della nuova fermata autobus.

La somma di standard a verde in asservimento ed in cessione non dovrà essere inferiore al minimo previsto per legge pari al 10 % della SF-Superficie Fondiaria, come previsto dalle NTGA della VPRG (ora P.I.).

La somma di standard a parcheggio in asservimento ed in cessione non dovrà essere inferiore al minimo previsto per legge pari al 10 % della SF-Superficie Fondiaria, come previsto dalle NTGA della VPRG (ora P.I.).

La Parte Attuatrice si impegna inoltre a **cedere al Comune** le seguenti aree destinate a viabilità:

- VIAB. 4 - Aree per viabilità di progetto per la realizzazione di nuova rotonda comprensive di sede stradale, verde di arredo e pista ciclabile;
- VIAB 3 - Viabilità di progetto per la realizzazione di nuova strada di collegamento V. Istituto – V. Venier,
- VIAB 2 - Viabilità di progetto per accesso UMI 1 e 2 e cabina Enel;
- VIAB 1 - Viabilità di progetto in cessione per accesso Comparto D, di cui alla servitù di passaggio costituita il 02/07/2010 – Notaio Candiani Mestre – racc 33323;

Le superfici esatte delle aree destinate a viabilità oggetto di cessione saranno definite in sede di progettazione definitiva/esecutiva delle opere.

I suddetti asservimenti ad uso pubblico e cessioni avvengono nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 14.

3. In sede di frazionamento delle aree da cedere e /o asservire all'uso pubblico, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, sono ammesse variazioni alle superfici sopra

indicate, comunque nel rispetto delle quantità minime previste dal P. di L. oggetto della presente convenzione.

Fino al momento della formale consegna ed apertura all'uso pubblico 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.

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:

- Standard a parcheggio;
- Standard a verde e pista ciclabile;
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- Sotto e sovra servizi a rete (Acquedotto, posa di idrante, opere Telecom, opere Enel, opere gas);
- Isola ecologica posta sulla viabilità comunale e marciapiede retrostante;
- Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica e relativo attrezzamento a verde;
- Viabilità pubblica di progetto

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 L., 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.

5. La Parte Attuatrice dovrà dotare le proprie strutture di un punto di accoglienza per i conduttori degli automezzi in transito, dimensionato in base al numero degli arrivi e delle presenze giornalieri; dovrà essere garantito un sistema di videosorveglianza collegato alla centrale operativa della Polizia Municipale. La progettazione definitiva-esecutiva dell'impianto dovrà seguire le indicazioni e prescrizioni degli uffici comunali competenti in materia.

Tale punto di accoglienza sarà da localizzare all'interno dell'UMI 2. Nella UMI 2 la superficie lorda di progetto Sp dovrà essere destinata tutta o in parte per la realizzazione di un Centro Servizio per i trasportatori ("Truck Village") comprendente: parcheggi per mezzi commerciali, locali di ristoro, bagni e docce, servizi lavanderia, sala d'attesa internet point, officina riparazione mezzi pesanti, e in generale servizi alla persona, pubblici esercizi, commercio al minuto (pubblici esercizi e commercio dovranno essere di

supporto e ancillari all'attività dei trasportatori e alla logistica). Il dimensionamento di tale centro servizi avverrà in sede istruttoria di titolo edilizio.

6. Dovrà essere prevista la posa e la messa a disposizione di idonei cavidotti per il cablaggio attraverso la fibra ottica raccordando i pozzetti della pubblica amministrazione o di altri operatori di telecomunicazione nella via pubblica al fine di servire l'intero ambito.

7. La parte Attuatrice nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con DCC n. 70/2019 dovrà realizzare parcheggi con materiali che permettano la permeabilità delle acque e evitino il surriscaldamento e l'effetto isola di calore, attraverso la piantumazione di alberi, in quantità da definirsi in fase progettuale in accordo con gli uffici, tale da garantire l'ombreggiamento; dovrà inoltre dotare i parcheggi pubblici di colonnine per la ricarica elettrica dei mezzi in misura non inferiore al 20% di quelli totali; I mezzi di trasporto commerciali utilizzati dall'attività logistica, in particolare quando indirizzati nelle verso le aree di prossimità all'interno del comune di Venezia, dovranno essere mezzi di trasporto ibridi; dovrà inoltre essere prevista la mitigazione acustica tramite la realizzazione di un terrapieno che protegga le aree sensibili dall'impatto del traffico indotto.

Dovrà inoltre essere prevista la mitigazione acustica tramite la realizzazione di un terrapieno che protegga le aree sensibili dall'impatto del traffico indotto.

Gli interventi di mitigazione acustica e ambientale saranno definiti in dettaglio in sede di progettazione attuativa nel rispetto di quanto contenuto nell'Elaborato M Prontuario per la mitigazione ambientale; delle indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni contenute nel RAP (Paragrafo 3.4 "Aspetti di inserimento ambientale" Elab. G di PUA) e di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali competenti.

art. 5 - Scomputo del contributo di urbanizzazione

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 (ad esclusione 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 € 1.077.397,13 come si evince dal Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione 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. Tale importo dovrà essere aggiornato a seguito della redazione del Computo Metrico Estimativo allegato all'atto abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

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 previsti dal P. di L..

Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Parte Attuatrice è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto.

In ogni caso, l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Parte Attuatrice per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto, è accertata in sede di collaudo 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 non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, prima o contestualmente alla presentazione della richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione o, se antecedente a tale richiesta, 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.

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

1. Il progetto e la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno comprendere tutte le opere atte al recapito delle acque alla canalizzazione consortile, comprese eventuali strutture (condutture e fossati) di proprietà di soggetti privati diversi dai proponenti il P. di L.. In tal caso, anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro del P. di L., il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà condizionato alla preventiva costituzione di una servitù a favore del lottizzante relativa a queste ultime strutture, che consenta l'adeguamento delle stesse alle previsioni del progetto di invarianza idraulica, il loro perpetuo utilizzo ai fini idraulici, nonché la possibilità di intervenire per la loro manutenzione.

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

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

- a non formulare alcuna istanza diretta al risarcimento dei danni cagionati a beni immobili o mobili di proprietà, sia registrati, sia non registrati, subiti in conseguenza di eventuali allagamenti di tutto o di parte del /dei fabbricato/i ricompresi nel P. di L., relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune di Venezia, della Provincia di Venezia, della Regione Veneto, del Consorzio di Bonifica competente per territorio nonché nei confronti di qualsiasi altro Ente/Società al quale compete la gestione delle reti di smaltimento delle acque meteoriche;

- a richiamare il presente impegno negli eventuali atti di trasferimento/locazione, a qualunque titolo effettuati, di tutte le unità immobiliari o parte di esse, impegnandosi altresì fin d'ora a inserire, nei medesimi atti, la stessa clausola di obbligo da parte degli aventi causa.

Art. 8 - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli interventi oggetto della presente convenzione non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.

2. I progetti delle opere di cui all'art. 4 devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 9 gennaio 1989, n. 13, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, agli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n.16.

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

art. 10 - Opere di urbanizzazione - tempi di esecuzione

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

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

2. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune avrà facoltà di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, oppure di completare i lavori con spese a carico della Parte Attuatrice, avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 15.

art. 11 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei modi stabiliti dall'art. 10, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 4.

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

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

4. La Parte Attuatrice si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e a eliminare eventuali difformità o vizi dell'opera entro il termine stabilito dal collaudatore stesso, assumendo a proprio carico tutte le spese.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima, avvalendosi della polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

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

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

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

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 ed in seguito all'ottenimento del relativo permesso di costruire, nel rispetto della vigente normativa e delle modalità definite dal Piano Urbanistico Attuativo.

In alternativa, la Parte Attuatrice ha facoltà di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali presentando il progetto dei singoli stralci e richiedendo il relativo permesso di costruire.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di permesso di costruire 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 deve essere corredata da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente al P. di L. in oggetto, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire, rispettando le indicazioni e prescrizioni degli uffici comunali competenti e delle società o enti preposti alla gestione dei servizi.

3. Il rilascio dei permessi di costruire per gli edifici privati è subordinato alla previa efficacia degli atti abilitativi sopra menzionati relativi alle opere di urbanizzazione a ciascuno afferenti.

4. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di Urbanizzazione, o comunque al protocollo CRE (Certificato Regolare Esecuzione) a firma della D.L.. Si potranno effettuare collaudi parziali o Certificati di Regolare Esecuzione parziali su eventuali singoli stralci funzionali delle opere pubbliche, 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. Il Centro Servizi per Trasportatori dovrà essere realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione.

6. La Parte Attuatrice deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali. A tal fine, in caso di realizzazione dell'intervento per stralci funzionali, i progetti del primo stralcio delle opere di urbanizzazione dovranno essere corredata dal progetto generale delle opere stesse, che consenta all'Amministrazione di valutare la coerenza complessiva delle soluzioni adottate.

7. 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 è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5.

art. 13 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi

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

In tal caso la Parte Attuatrice dovrà adottare i criteri e gli strumenti di progettazione ecosostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:

a. 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.;

b. in ogni altra disposizione vigente al momento della stipula della presente convenzione, al fine di raggiungere il massimo dei requisiti prestazionali riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici,

all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.

c) Nelle certificazioni ambientali riconosciute a livello internazionale, rilasciate da soggetti accreditati. (esempio certificazione LEED);

art. 14 - Modalità di cessione e/o di asservimento all'uso pubblico e consegna delle aree e delle opere

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

2. La cessione e la consegna al Comune delle aree e delle opere, o 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 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, o il condominio ove costituito, 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/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 costituirà in sede di rilascio del Permesso di Costruire, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione relativamente alle opere urbanizzazione ricomprese in ciascuna delle UMI 1+2, una polizza fideiussoria dell'importo corrispondente ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 ricomprese nelle richiamate UMI, che saranno riportati nel Computo Metrico Estimativo allegato al Permesso di Costruire stesso, maggiorato del 30% del valore delle opere stesse di cui al citato computo metrico estimativo, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, le Parti Attuatrici autorizzano il Comune a disporre della polizza fideiussoria (costituita a garanzia dell'attuazione degli obblighi per ciascun ambito di competenza) 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. Ciascuna fidejussione verrà svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione ricomprese in ciascuna UMIO comunque al protocollo CRE (Certificato Regolare Esecuzione) a firma della D.L., ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna e all'asservimento delle opere di cui al precedente art. 14 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 11.

4. In caso di collaudo/CRE delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, previsto dall'articolo 11, la quota parte della fidejussione da svincolare sarà proporzionale all'entità delle opere collaudate.

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

art. 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione

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

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

art. 17 - Durata della convenzione

1. La presente convenzione ha validità fino alla data del 19 aprile 2028.

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 Urbanistico Attuativo.

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

art. 18 - Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale

1. La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà 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