

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA
in ambito classificato dalla V.P.R.G. come D.4b10 - denominato Comparto D,
località Dese Nord**

modificato a seguito del recepimento del Parere della Commissione Vas n. 240 del 02/11/2022 e delle specifiche su centro servizi per Trasportatori.

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 consiliare 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.U.A.) 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 componenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i componenti medesimi, i quali

premettono

quanto segue:

- in data 09/07/1999 è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale di Venezia n.103 il Piano di lottizzazione di iniziativa privata;
- il suddetto Piano di lottizzazione di iniziativa privata, munito di apposita convenzione, comprendeva le seguenti aree, classificate "attrezzature economiche varie", garantendone la edificabilità nel rispetto degli indici e con le prescrizioni di zona fissati dalla Variante Tecnica per la Terraferma al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, approvata dalla Giunta Regionale del Veneto n. 18 del 12.01.1993;
- in data 10.01.2005 con atto pubblico Rep. 32850, Racc. 17017 è stata stipulata avanti il dott. Roberto Callegaro, notaio in Mestre (Ve) una convenzione ex art. 63 della L.R. 1985/61 con la quale il soggetto attuatore si obbligava a dare esecuzione al citato Piano di lottizzazione, adempiendo alle obbligazioni statuite nella citata convenzione;

- Il soggetto attuatore, così come previsto nelle convenzione urbanistica del 25/11/1999 avanti il dott. Roberto Callegaro, notaio di Mestre (Ve) Rep. 28431, Racc. 13823, ha dato prova di adempiere alla convenzione stessa contribuendo economicamente in quota parte alla realizzazione dell'asse Viario principale, ora Via S. Maria della Pietà, versando nelle mani stesse dei soggetti attuatori del Comparto "A" la somma di € 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00) di cui ha diritto allo scomputo per oneri primari e secondari fino alla somma complessiva pari ad € 519.123,30 (cinquecentodiciannovemilacentoventitre/30) così come si evince dalla documentazione di collaudo e dagli accordi tra i comparti protocollati in occasione del rinnovo della convenzione del comparto "A" in data 02/09/2013 avanti dott. Albano Dalla Valle notaio in Mestre (Ve) Rep. 34029, Racc. 26776;
- peraltro il Piano di lottizzazione è scaduto per decorso dei dieci anni di efficacia, ivi compreso il periodo prorogato ex lege;
- in costanza dell'efficacia del Piano di lottizzazione sono state realizzate alcune delle opere di urbanizzazione previste;

premettono inoltre

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 Venezia, Foglio 148, mappali nn. 56, 58, 222, 239 (parte), 378, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 627(parte), 628 (parte), 886; i suddetti terreni hanno superficie reale d 79.120 mq come risulta dalla tavola sub B/1 allegata al presente atto. Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;
- b) i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale (Variante Tecnica per la Terraferma al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia), approvato con D.G.R. n 18 del 12.01.1993, come Zona Territoriale Omogenea "attrezzature economiche varie AEV D4b.10 ";
- c) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dall'art. 32.1 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra citato strumento urbanistico generale vigente. Il conseguente P.U.A. è stato approvato con deliberazione Consiliare n. del
- d) La parte attuatrice ha versato, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett d-ter del D.P.R. n. 380/2001, l'importo di € 387.377,72 in data a titolo di contributo straordinario per la realizzazione del P.U.A. oggetto della presente Convenzione;
- e) i seguenti elaborati, già facenti parte del P.U.A., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del PUA, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del, che i comparenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia – Area dell'Urbanistica Terraferma/Centro Storico e del Comune di Venezia:

B/1 - (Tav. n. 03a-03b) Rilievo area (scala 1:1.000);
 estratto delle mappe catastali, ove sono individuati tutti i terreni, di cui al precedente punto a); 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 1:1.000);

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'inviluppo massimo della nuova edificazione, l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate a standard primario e secondario da asservire ad uso pubblico e/o da cedere al Comune, la sistemazione delle aree libere e le destinazioni d'uso;

B/4 - (Tav. n. 07a) Schema sommario delle opere di urbanizzazione (scala 1:1.000); 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 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.U.A. 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.U.A. 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.U.A., 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. Viene sin d'ora convenuto e precisato che le opere di urbanizzazione, la cui esecuzione è stabilita nel presente Piano di Attuazione, non ricomprendano quelle già attuate in costanza del Piano di Attuazione decaduto, opere il cui valore va scomputato dagli oneri dovuti per il rilascio dei titoli edilizi previsti nel presente Piano. Del pari e per primo andrà scomputato il costo sostenuto, pro quota, per la realizzazione dell'asse viario principale già eseguito in quanto prodromico al rilascio dei titoli edilizi afferenti tutti i comparti.

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

1. La Parte Attuatrice si impegna a ***cedere e trasferire al Comune [e /o] asservire ad uso pubblico*** le seguenti aree ed opere, meglio dettagliate nell'allegato sub B/2, destinate a:

Aree in asservimento ad uso pubblico

UMI 1:

- Standard a parcheggio "P1 Pialoi + P1 Pietà" per 4.201 mq;
- Standard a verde "V1.1 + V1.2" per 5.770 mq.

UMI 2:

- Standard a parcheggio "P2" per 2.116 mq;
- Standard a verde "V2.1 + V2.2" per 2.952 mq comprensivo dell'ambito I.E. per la realizzazione dell'isola ecologica.

Aree in cessione

UMI 2:

- Standard a verde – Pista ciclabile per 1.386 mq

La suddetta ***cessione in proprietà [e/o] asservimento*** avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 14.

2. In sede di frazionamento delle aree **da cedere [e /o] asservire 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.U.A. 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.

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 Standard a parcheggio;
- 2 Standard a verde pubblico;
- 3 Pista ciclabile;
- 4 Isola ecologica;
- 5 Segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- 6 Sotto e sopra servizi a rete (Acquedotto, posa di idrante, opere Telecom, opere Enel, opere gas);
- 7 Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica e relativo attrezzamento a verde;

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.U.A., 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. Tale punto di accoglienza sarà localizzato all'interno dell'UMI n. 2 del P. di L. Comparto C, approvato con DCC n. ... del ...; 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.

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 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 se interessate.

8. La parte attuatrice dovrà realizzare un adeguato sistema di mitigazione acustica attraverso la realizzazione di un terrapieno con quinta arborea, così come descritto nel parere Pg. n. 80761 del 21/02/2022 del Settore Autorizzazioni e Servizi Ambientali dell'Area Servizi al Cittadino e Imprese e qualità della vita.

In fase di richiesta dei titoli edilizi la Ditta dovrà presentare un aggiornamento della succitata valutazione previsionale di impatto acustico, che prenda in considerazione gli impatti delle sorgenti sonore che saranno effettivamente installate e dimensioni di conseguenza gli interventi di mitigazione previsti.

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 dal Comune.

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 € 1.032.053,02 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.

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.U.A..

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 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 – 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 PUA. In tal caso, anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro del PUA, il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o l'efficacia della D.I.A. saranno condizionati alla preventiva costituzione di una servitù a favore 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 o l'efficacia delle D.I.A. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno condizionati alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, nel caso in cui i relativi progetti modificano 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.U.A. e il rilascio del permesso di costruire o la data di efficacia della D.I.A.

4. 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 nel PUA, 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 é garantito dalla polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

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

4. La Parte Attuatrice si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e 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 o alla presentazione della denuncia di inizio attività, se prevista, 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. In questo caso la Parte Attuatrice presenterà il progetto dei singoli stralci richiedendo il relativo permesso di costruire o presentando la relativa denuncia di inizio attività.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di permesso di costruire 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.U.A. 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, 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. La Parte attuatrice deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali. A tal fine, in caso di realizzazione dell'intervento per stralci funzionali, i progetti del primo stralcio delle opere di urbanizzazione dovranno essere corredati dal progetto generale delle opere stesse, che consenta all'Amministrazione di valutare la coerenza complessiva delle soluzioni adottate.

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

art. 13 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi

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 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. 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”;

- c. nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
- d. in ogni altra disposizione vigente al momento della stipula della presente convenzione;
- e) Nelle certificazioni ambientali riconosciute a livello internazionale, rilasciate da soggetti accreditati. (esempio certificazione LEED);

art. 14 - Consegna delle opere cedute e modalità di asservimento ad uso pubblico

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 formale cessione e/o asservimento delle aree e delle opere realizzate e alla successiva formale consegna al Comune delle opere in cessione, che dovrà avvenire con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. La cessione al Comune e la consegna delle aree, 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 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. 15 - Garanzie

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria n. del, con l’Istituto, dell’importo corrispondente ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all’art.4 ricomprese nelle sopra 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, 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. Ciascuna fidejussione verrà svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione ricomprese in ciascuna UMI, o 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, 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, 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, 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. 17 - Durata della convenzione

1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dall'efficacia del Piano.

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 Urbanistico Attuativo 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

Clausole vessatorie

Il sottoscritto, nella qualità didella Parte Attuatrice, dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati; ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ. e dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole; in particolare dichiara di approvare specificamente le clausole e condizioni di seguito elencate:

- art. 3, comma 1;
- art. 3, comma 3
- art. 7, comma 4;
- art. 14, quarto comma e seguenti.

Per la Parte Attuatrice