

All. 1 Schema di convenzione via casona

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, EX ART. 11 COMMA 2 L. R. n. 14/2019 E ART. 28 BIS D.P.R. n. 380/2001, PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO DI UN FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO IN VIA CASONA 16/B A MESTRE

tra il Comune di Venezia i Sig. ri _____, per il permesso di Costruire convenzionato per la demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio d'uso di un fabbricato commerciale, in applicazione dell'art. 7 della L.R.V. n. 14/2019

L'anno 2023 il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi:

– il Sig. _____ nato a _____ il _____ in rappresentanza del Comune di Venezia, nella sua qualità di Dirigente/ Direttore del Settore _____, nominato con decreto del Sindaco in data _____ prot. _____ (Allegato A), al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000, il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ (Allegato B);

– i Sig.ri _____ nati a _____ il _____ e residenti a _____ C.F./P.I. _____, in qualità di proprietari, nel presente atto in seguito denominati il “soggetto attuatore”;

detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo e quindi fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte dell'organo competente unitamente al Permesso di Costruire convenzionato.

PREMESSO CHE

- il Comune di Venezia si è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, che ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (PI) a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), avvenuta con Delibera di Giunta Provinciale di Venezia n. 128 del 10/10/2014;

- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni siti in Comune di Venezia, distinti nel Catasto Terreni al foglio n. 137, mappale n. 634, di estensione catastale di mq 1.900, e ha presentato richiesta di P.d.C. convenzionato interessante detti terreni;

- detti terreni sono classificati, dal vigente strumento urbanistico generale come zona territoriale omogenea residenziale di completamento di tipo B, sottozona B3;

- l'utilizzazione edificatoria della zona e, più in generale la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, è quella prevista dall'art. 8 delle vigenti Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA) del sopra citato strumento urbanistico vigente;

- in data 31/12/2021 è stato presentato il progetto per la “Demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio d'uso di un fabbricato commerciale”, ubicato in via Casona n. 16/b a Mestre, in applicazione dell'art. 7 della legge regionale 04 aprile 2019 n. 14 “Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio”;

- l'intervento interessa un lotto edificato ricompreso in un ambito di urbanizzazione consolidata, come indicato nella Tavola 5 del PAT (Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art. 13 della L.R.V n. 14/2017);

- sull'area insiste un fabbricato costituito principalmente da un'unità commerciale ed in minima parte da un'unità abitativa residenziale, con altezza massima di m 9,75, per una superficie lorda di pavimento (Sp) di mq 599,03;

- il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente ai sensi dell'art. 8 delle vigenti NTSA per una Sp di mq 715 ;
- è previsto l'incremento del 5 per cento della superficie lorda di pavimento ammessa dal PI ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2011, per una Sp di mq 65,70;
- il progetto è finalizzato ai sensi dell'art. 7 della L.R.V. n. 14/2019 alla riqualificazione del tessuto edilizio e l'incremento della Sp esistente è pari a mq 477,85, coerentemente con quanto disposto dal suddetto art. 7;
- l'edificio di progetto è composto da 14 unità abitative residenziali e presenta un'altezza massima di m 11,50, una Sp complessiva di mq 1.857,58 ed un volume di mc 5.572,74;
- l'art.11 comma 2 della citata legge regionale prevede che *“qualora gli interventi di cui agli art. 6 e 7 comportino la realizzazione di un edificio superiore a 2000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervenuto e non ricorra l'ipotesi di deroga al DM n. 1444 del 1968 di cui al comma 1 gli stessi sono autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art 28bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con previsioni plani-volumetriche”*;
- l'art 28 bis del DPR 380/2001 dispone a sua volta che *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”*;
- gli standard primari di progetto da reperire risultano: mq 35 di standard primario a parcheggio e mq 30 di standard primario a verde
- la monetizzazione delle aree a standard (verde e parcheggio) risulta essere la modalità auspicabile di corresponsione, in ragione della esigua entità degli standard dovuti;
- in forza dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e il soggetto attuatore;
- lo schema di convenzione è stato approvato con delibera del C.C. n. _____ del _____;
- il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 6 e 7 della L. R. n. 14/2019 e dell'art. 28-bis del D. P. R. n. 380/2001 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- i seguenti elaborati sono allegati alla presente convenzione e ne costituiscono parte integrante:
 - Allegato A: provvedimento sindacale di assegnazione di incarico in data ____ prot. n. _____;
 - Allegato B: Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ di approvazione dello schema di convenzione;
- gli altri elaborati relativi al permesso di costruire convenzionato, che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Servizi al Cittadino e Imprese, Sportello Unico per l'Edilizia.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Efficacia delle premesse

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione, così come gli allegati ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati agli atti del Comune di Venezia.
2. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi.

Art. 2 – Oggetto della Convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto lo sviluppo edilizio, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, del terreno censito in Comune di Venezia, al Catasto Terreni, Foglio n. 137, mappale n. 634, secondo le previsioni del Piano degli Interventi, al fine di realizzare un edificio residenziale ai sensi dell'art. 11 co. 2 LR n. 14/2019 e dall'art. 28 bis DPR 380/2001.
2. L'attuazione del PdC convenzionato dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PI vigente e del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
3. Il P.d.C. convenzionato prevede il seguente dimensionamento:
 - Superficie fondiaria : mq 1.877,19;
 - Superficie lorda di pavimento complessiva di progetto: mq 1.857,58;
 - Altezza massima di progetto: m 11,50;
 - Volume complessivo di progetto: mc 5.572,74.
4. Le aree a standard saranno oggetto di monetizzazione, come stabilito all'articolo successivo.

Art. 3 – Monetizzazione delle aree a standard

1. Le superfici a standard primario dovute per l'incremento della superficie lorda di pavimento (mq 477,85) e del volume (mc 1.433,55) previsto dal progetto, rispetto a quelli realizzabili secondo il PI vigente, sono pari a mq. 35 per parcheggi pubblici e mq 30 per verde pubblico.
2. In attuazione della delibera di Consiglio Comunale n. del .../.../2023, tali superfici vengono interamente monetizzate.
3. L'ammontare della monetizzazione, determinato secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, è pari a complessivi € 10.000, calcolati come segue:
 - Parcheggio pubblico di 35 mq al prezzo unitario (PU) di euro 200 (euro duecento/00) al metro quadrato. Importo totale della monetizzazione: mq 35 x euro/mq 200 = euro 7.000;
 - Verde pubblico di 30 mq al prezzo unitario (PU) di euro 100 (euro cento/00) al metro quadrato. Importo totale della monetizzazione: mq 30 x euro/mq 100 = euro 3.000.
4. L'importo della monetizzazione è versato dal soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune prima del ritiro del permesso di costruire.
5. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione può essere rateizzato, su espressa motivata richiesta da parte dell'interessato, secondo le modalità stabilite dall'ufficio comunale competente.
6. Il proponente rinuncia al rimborso di quanto versato anche in caso di abbandono totale o parziale della realizzazione dell'intervento oggetto di Permesso di Costruire.

Art. 4 – Oneri di urbanizzazione

1. Ai fini del ritiro del P.d.C. convenzionato, il soggetto attuatore dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
2. Il soggetto attuatore potrà porre in compensazione della somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo di costruzione, di cui al comma che precede, eventuale credito che lo stesso soggetto attuatore vanta nei confronti del Comune di Venezia, sempre a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, derivante dall'attuazione di altro e precedente intervento edificatorio.

Art. 5 - Varianti al P.d.C. convenzionato

1. Eventuali modifiche al progetto oggetto di rilascio di P. d. C. convenzionato potranno essere attuate come varianti al P.d.C. con le modalità stabilite dalla normativa vigente, senza comportare modifiche alla presente convenzione.

Art. 6 - Dichiarazione di proprietà

1. Con la stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritiere, garantisce sotto la propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree e/o degli immobili oggetto convenzione stessa.

Art. 7 - Obblighi del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita dei beni oggetto di permesso di costruire prima che siano stati assolti tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione, dovrà riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita.
2. Il ritiro del P.d.C. convenzionato è subordinato alla registrazione e trascrizione della presente convenzione.

Art. 8 - Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita all'Autorità Giudiziaria competente. È comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 9 – Spese, trascrizioni e aspetti fiscali

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto,
li _____

Il Soggetto Attuatore
I/La _____

Per il Comune di di Venezia
Il Dirigente / Direttore _____