



SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla scheda n. 12 della variante al Piano degli Interventi n. 49, in via Orlanda a Campalto, mediante Permesso di Costruire Convenzionato

L'anno..... il giorno..... del mese di....., davanti a me ufficiale rogante, dr/dott.ssa..... sono presenti:

il sig.nato aile residenteil quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità diper il Comune di Venezia (C.F.di seguito indicato come "Comune") ed in esecuzione della deliberazione consiliare n.delavente per oggetto"....." ,che si allega sub A al presente atto omettendone gli allegati, (in seguito denominato nel presente atto "Comune")

e

il sig., il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e come tale in rappresentanza della Società SORAVIA srl, con sede in Venezia-mestre Via Mandricardo 49 int. 19, codice fiscale 03487460275, domiciliato per la carica presso la sede di cui sopra, munito degli occorrenti poteri in virtù di atto pubblico notarile per cessioni di quote e modifica dello statuto societario in data 02/12/2015 rep. 30919 del Notaio Lucia Tiralosi, che in estratto autentico si allega sotto la lettera(in seguito denominato nel presente atto "Parte Attuatrice")

Iosono 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 dall'atto di compravendita in data 18/12/2020 rep. 36908 Notaio Lucia Tiralosi di Mestre (VE); terreni siti in Comune Venezia, località Campalto in via Orlanda, contraddistinti nel Catasto Terreni dai mappali 492, 936, 937 del Foglio 169, meglio identificati nella Tavola L.01 e con superficie catastale di mq 9.285
- b) L'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra è definita dalla Variante al Piano degli Interventi n. 49, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 29.07.2020, ed in particolare dalla scheda normativa n. 12, in cui la modalità attuativa è il permesso di costruire convenzionato;
- c) 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, successivamente modificato, per la parte relativa al calcolo della monetizzazione, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020;
- d) il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 ha approvato i valori unitari per la monetizzazione delle aree a standard e ha definito i criteri per la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;
- e) la Parte Attuatrice ha versato l'importo di € 65.738,69 in data a titolo di contributo straordinario, come previsto nella nota 7 della scheda normativa n. 12, e

calcolato secondo quanto stabilito dall'Allegato 6 alla D.C.C. n. ... del ... ,
Allegato B alla presente Convenzione;

- f) la presente convenzione è redatta in conformità allo schema di convenzione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del (allegato B della presente convenzione);
- g) la Parte Attuatrice ha presentato domanda all'Ufficio SUE della Terraferma del Comune di Mestre la pratica avente codice 03487460275-27052021- 1848 e Protocollo SUAP REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0209757 del 06/06/2021 e successive integrazioni, volta ad ottenere Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativamente alle aree di sua esclusiva proprietà di cui al punto a);
- h) 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: DCC n del di approvazione schema di convenzione e relativi allegati;

Tutto ciò premesso, i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto segue:

art. 1: Efficacia delle premesse

Le premesse e tutti gli elaborati del Permesso di Costruire, 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 a quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.
2. La Parte medesima si impegna, tra l'altro, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, dopo aver ottenuto il permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni in esso previste.
3. 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.

art. 3: Regime patrimoniale delle aree per le opere di urbanizzazione - Monetizzazione

1. La Parte Attuatrice, in ottemperanza alla DCC n. del, si impegna :
 - a realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale l'area a standard secondario di 488,15 mq, attrezzata a pista ciclopedonale, meglio dettagliata nell'allegato B alla presente convenzione
 - a realizzare e cedere standard primario a verde per mq. 153,79;

- realizzare e asservire a uso pubblico le aree e le opere L.02 destinate a:
standard a parcheggio di almeno 264,30 mq;
standard a verde di 470,91 mq;
viabilità carrabile di circa 204,20 mq.
2. La Parte attuatrice cede al Comune le aree destinate a pista ciclopedonale e a verde, così come indicate nel primo e secondo alinea del comma 1 del presente articolo, senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro utilizzo. La suddetta cessione in proprietà avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 12.
 3. La Parte attuatrice costituisce altresì servitù perpetua di uso pubblico sulle aree così come indicate nel terzo alinea del comma 1 del presente articolo, senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro utilizzo. Il suddetto asservimento all'uso pubblico avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 12;
 4. In sede di frazionamento delle aree da cedere e asservire all'uso pubblico, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, è ammessa, rispetto alle superfici sopra indicate, una tolleranza massima del 5%, comunque nel rispetto delle quantità minime previste dalla variante al P.I. n. 49 sopraccitata;
 5. Inoltre la Parte Attuatrice, ai sensi dell'art. 22 del "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici" e con le modalità previste dall'Allegato "D" alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 citati in premessa, si impegna a versare, prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, l'importo di € 14.164 a titolo di monetizzazione dello standard secondario non reperito di 141,64 mq.

art. 4: Realizzazione 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 di cui al presente articolo.
2. Le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione, da realizzarsi nel rispetto della vigente normativa, sono sotto elencate:
 - parcheggio;
 - verde attrezzato;
 - viabilità carrabile;
 - viabilità ciclopedonale;
 - attrezzamento di un'area pubblica per ampliamento isola ecologica;
 - segnaletica stradale;
 - Rete di illuminazione pubblica;
 - Rete idrica;
 - Rete distribuzione energia elettrica (nuova rete ed interrimento di quella esistente)
 - Rete telefonica/dati banda larga;
 - Fognatura nera;

- Fognatura bianca;
 - Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica;
3. La realizzazione delle opere di cui al precedente punto 2 avviene a scomputo 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 € 228.088,28, come si evince dal computo metrico estimativo, redatto sulla base del prezzario regionale per l'anno 2022, e per le voci in esso non rinvenibili, sulla base di quello comunale vigente, senza tenere conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo.
Ai fini del rilascio del titolo edilizio il CME dovrà essere aggiornato con il prezzario regionale 2023 ed essere organizzato nelle seguenti macrocategorie (se pertinenti): opere di urbanizzazione primaria; opere di urbanizzazione secondaria, opere di invarianza idraulica, opere extra ambito (primarie o secondarie), costi della sicurezza.
La verifica definitiva degli importi ammissibili allo scomputo degli oneri verrà effettuata dall'Ufficio in sede di valutazione della contabilità a consuntivo allegata ai documenti Certificato di Regolare Esecuzione.
In sede di conguaglio 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 nell'anno precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio, per categorie di lavori simili.
 5. Non verranno ammesse allo scomputo 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.
 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 Certificato di Regolare Esecuzione 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 del Certificato di Regolare Esecuzione.
 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 dal permesso di costruire, 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 nonché ogni altro ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione primaria degli insediamenti di progetto.

Art. 5: Prescrizioni in materia ambientale

1. Le aree oggetto di cessione al Comune o asservite 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..

1. La Parte Attuatrice, dichiara di aver presentato unitamente alla documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire, 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.

La Parte Attuatrice è altresì tenuta ad evidenziare, nei modi di legge, l'eventualità che successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione 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 della Città Metropolitana 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. 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 comprese eventuali strutture (condutture, fossati, invasi, etc..) di proprietà di soggetti privati diversi dai proponenti il Permesso di Costruire convenzionato.

In tal caso anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro della scheda 12, il rilascio del Permesso di Costruire sarà condizionato alla preventiva costituzione di una servitù a favore della Parte Attuatrice, 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 ordinaria e straordinaria.

La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica del permesso di costruire, alla loro gestione, manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria e pulizia, per la parte ricadente in proprietà privata e in asservimento, liberando l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità.

2. 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. 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.

4. 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 e successive modifiche ed integrazioni).

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite direttamente ai sensi dell'art. 16 co. 2bis del DPR 380/2001 con obbligo di acquisizione, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, del numero di CIG, secondo le disposizioni ANAC, tramite il sito della medesima.

Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere affidate, in base al loro importo, secondo le modalità di cui all'art. 36 co. 2 del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. acquisendo il relativo CIG.

L'impresa che le realizzerà dovrà possedere la qualificazione obbligatoria per lavori in categoria OG3.
5. 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;
6. 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.
7. 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. 13.
8. Durante l'esecuzione dei lavori il soggetto attuatore si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche e la gestione degli impianti compresi nel comparto, fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; il soggetto attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione. Fino alla consegna delle opere ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione del Comparto edificatorio sono a totale carico del

soggetto attuatore. A margine delle aree oggetto d'intervento, durante tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dovranno essere messi in atto tutti quegli accorgimenti atti a garantire il decoro, la pulizia e l'igiene in prossimità dell'abitato consolidato.

art. 9: 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 computo metrico estimativo..
3. Le visite e tutte le operazioni necessarie alle verifiche di regolarità delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
4. Ai fini dell'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione, 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 e di asservimento, come meglio descritte al precedente articolo 3, commi 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 regolare certificazione 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 Certificato di Regolare Esecuzione, entro il termine stabilito dal Direttore dei Lavori. 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. 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. Il permesso di costruire deve essere corredato da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente alla variante al P.I. n. 49, 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. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al deposito del C.R.E. delle opere di urbanizzazione.
3. 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

1. La Parte Attuatrice si impegna, con particolare riferimento all' articolo 38 del Regolamento Edilizio citato in premessa, nonché nel rispetto della vigente normativa, a realizzare gli interventi edilizi 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.

art. 12:- Modalità di cessione, asservimento e consegna delle aree e delle opere

1. Entro 6 mesi dal deposito del CRE dovrà avvenire la consegna e l'asservimento perpetuo all'uso pubblico al Comune delle aree di cui al precedente art. 3, comma 1, comprensive delle opere ivi realizzate, con apposito verbale sottoscritto dalle parti. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico delle aree e opere, avverrà con specifico atto notarile i cui oneri saranno a carico della parte attuatrice, comprensivi degli adeguati frazionamenti catastali, con individuazione dei relativi mappali e gli aggiornamenti catastali. In tali aree non dovranno essere inseriti elementi a servizio delle costruzioni private.
2. Le parti convengono con il presente atto, che le aree vengono cedute in piena proprietà e libere da persone e cose, libere da ipoteche e ogni altro peso e vincolo.
3. 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.
4. Il Comune assume l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale dalla Parte Attuatrice, a decorrere dal giorno successivo alla data della consegna delle stesse.

5. La Parte Attuatrice assume l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico perpetuo, comprensivo delle opere di invarianza idraulica ricadenti nelle aree destinate a standard.
6. Il Comune si riserva la facoltà di autorizzare la realizzazione di ulteriori sottoservizi di natura privata in aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, oltre a quelli previsti nella presente convenzione. 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.
7. Gli obblighi previsti dal presente articolo dovranno essere esplicitamente trascritti e inseriti in ogni successivo atto di trasferimento o di locazione delle aree ed opere.

art. 13: Garanzie

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la polizza fidejussoria bancaria n del con l'istituto, fino all'ammontare di €, che copre i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, calcolati sulla base del CME, maggiorati del 30% del valore delle opere stesse a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obligato.
La polizza dovrà inoltre garantire i seguenti obblighi relativi alla messa a dimora e al mantenimento degli alberi previsti dal progetto:
 - Adacquamento (prevedendo una somministrazione di 50 litri d'acqua per intervento per n. 20 interventi l'anno per n. 3 stagioni vegetative dal momento dell'impianto) o impianto di irrigazione opportunamente dimensionato;
 - Interventi fitosanitari qualora necessari e nel rispetto di quanto previsto dal PAN;
 - Interventi selvicolturali qualora necessari al mantenimento delle condizioni fisiologiche e statiche;
 - Nello stesso intervallo di tempo e valutando il periodo più opportuno (autunno per piante in zolla e/o primavera per le sole piante in vaso) si deve provvedere alla tempestiva sostituzione delle piante morte con soggetti della medesima specie o di pari valore ornamentale (previo assenso scritto del Settore Verde Pubblico) intendendosi piante di pari dimensioni e conformazione.
 - Al momento dello svincolo della quota parte della suddetta polizza, posta a copertura del mantenimento dei nuovi impianti (ossia a conclusione della terza stagione vegetativa dopo l'impianto), la Parte Attuatrice dovrà consegnare contestualmente una polizza a copertura delle sole piante sostituite in quanto morte (previo verbale di accertamento effettuato in loco dalle parti coinvolte) per la durata successiva corrispondente a tre stagioni vegetative intere.

Tale fidejussione dovrà contenere il vincolo espresso che "... è rilasciata a copertura dei possibili danni e morie che potrebbero verificarsi entro tre stagioni vegetative intere a partire dalla data indicata nel Verbale di accertamento effettuato allo scadere dei tre anni successivi all'impianto degli alberi..." e deve essere rilasciata per il valore intero corrispondente al costo relativo alla fornitura delle piante messe a dimora in sostituzione delle piante morte e al costo relativo alla posa in opera delle stesse secondo quanto riportato nel prezzario della Regione del Veneto e/o del Comune di Venezia

2. Qualora a seguito della redazione del CME, in sede di istruttoria dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione venisse accertato un maggiore importo delle opere, potrà essere richiesta dagli uffici competenti a valutare la congruità dei costi, una polizza fidejussoria bancaria integrativa a copertura della differenza di costo. In tale eventualità, il maggiore importo non costituirà comunque variante alla presente convenzione.
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.

La fidejussione sarà svincolata con l'approvazione (espressa o implicita) del certificato di regolare esecuzione... ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di cui al precedente art. 12, al rimborso degli eventuali onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 9, nonché al rimborso delle eventuali spese per le procedure di cui all'art. 8.

4. 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. 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: - Controversie

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

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

art. 17: - Prevenzione dell'infiltrazione della criminalità organizzata

1. Qualora il Comune riceva comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del P.d.C. convenzionato, procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.d.C. convenzionato;

art. 18: - Spese, trascrizioni e aspetti fiscali

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, 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.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342 (*non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto

lì _____

Il soggetto attuatore

Per il Comune di Venezia

i/La _____

Il Dirigente/Direttore _____

Clausole vessatorie

Il sottoscritto, nella qualità di _____ della Parte Attuatrice, dichiara di avere conoscenza e di essere informato di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, e per l'effetto dichiara di accettare tutte le condizioni e patti contenuti nella presente convenzione, in particolare:

- Artt. 4, 8, 12, 13