

Elab. C – Schema di Convenzione

Schema di Convenzione del PdL di iniziativa privata, sito in via Gobbi - località Campalto, in attuazione delle schede normative n.11-13 della Variante al P.I. n.49 approvata con DCC n. 78 del 29/07/2020.

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/Consiglio n. del avente per oggetto "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione delle schede norma n. 11-13 della Variante al P.I. n. 49 approvata con D.C.C. n. 78 del 29.07.2020, Campalto via Gobbi" (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:

- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) avente per oggetto "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione delle schede norma n. 11-13 della Variante al P.I. n. 49 approvata con D.C.C. n. 78 del 29.07.2020, Campalto via Gobbi" è entrato in vigore il ed è efficace per 10 anni (*ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004*);
- 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 pari a € 135.090,00 (centotrentacinquemilanovanta/00) in data a titolo di contributo straordinario per la realizzazione del P.U.A. oggetto della presente Convenzione, calcolato secondo le modalità contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" e risultante nell'Elaborato G approvato con D.G.C. n. del
- la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dai seguenti atti:
 - Atto: terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione FAVARO VENETO, Foglio 169, mappali nn. 800-801;
 - Atto: terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione FAVARO

Elab. C – Schema di Convenzione

VENETO, Foglio 169, mappali nn. 169-796-1033-1036;

- I suddetti terreni hanno superficie territoriale reale pari a 49.668,00 mq., come risulta dalla Tav. 2 Assetto catastale e delle proprietà approvata con D.G.C. n. del Gli elaborati del P.U.A. sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie territoriale reale di progetto;
- i terreni di cui al precedente punto sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale Variante al Piano degli Interventi n. 49, approvata con Deliberazione di C.C. n. 78 del 29.07.2020 Schede n. “ 11-13”;
- il Comune è dotato di “Regolamento Edilizio” approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 13.12.2019 con esecutivo dal 15.02.2020.
- il Comune è dotato di “Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici”, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario nelle Competenze del Consiglio Comunale n. 88 del 29.10.2014, successivamente modificato, per la sola parte relativa al calcolo della monetizzazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 “Allegato D” denominato “Valori unitari per la monetizzazione delle Aree a Standard”;
- 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 a verde e a parcheggio e, per tutti gli interventi in variante o in deroga, la definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell’art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/01;
- l’utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dalle Schede n. “ 11-13” della vigente variante al P.I. sopracitata; Il conseguente P.U.A. è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del (allegato A alla presente convenzione);
- gli elaborati facenti parte del P.U.A. approvato con D.G.C. n. del , che i comparenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso l’Amministrazione Comunale e costituiscono parte integrante della presente convenzione:

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 presso l’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

Elab. C – Schema di Convenzione

essa previsti.

2. La Parte medesima si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, dopo aver ottenuto il relativo Permesso di Costruire (P.d.C.) 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.

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

1. La Parte Attuatrice si impegna a cedere all'Amministrazione comunale le aree ed opere meglio dettagliate nella Tav. 5 Zonizzazione e Assetto patrimoniale e Elab. B Norme Tecniche di Attuazione approvati con D.G.C. n. del, destinate a:

- Standard primario a parcheggio 953 mq
- Standard primario a verde 594 mq
- Standard secondario 29.189 mq (di cui mq 1.146 destinati a passaggio mezzi di manutenzione del parco)
- Viabilità per circa 2903 mq
- Isola ecologica per circa 35 mq

oltre alla porzione del mappale 1036 interessata dalla sede stradale esistente di via Tiburtina, come prescritto dal parere del Servizio Tecnico Patrimoniale pg 604982 del 19.12.2023 allegato alle NTA.

L'ambito destinato ad ospitare la cabina Enel sarà ceduto direttamente all'Ente Gestore della rete o all'Amministrazione Comunale qualora non fosse necessario realizzare la cabina stessa.

2. Le aree destinate a standard secondario saranno cedute all'Amministrazione comunale, senza alcuna condizione o vincolo in merito al loro utilizzo. La suddetta cessione in proprietà e avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo art. 14.

3. In sede di frazionamento delle aree da cedere 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 per legge.

4. 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 dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 citati in premessa, si impegna a versare, prima del ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, l'importo di € 273.200 a titolo di monetizzazione dei seguenti standard:

- Standard secondario 2.732 mq (€ 273.200)

5. L'importo della monetizzazione è determinato secondo le modalità definite dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020, citata in premessa.

art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Elab. C – Schema di Convenzione

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, secondaria e le opere di attrezzamento dello standard secondario di cui al successivo comma.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto della presente Convenzione, nel rispetto della vigente normativa, sono:

- Attrezzamento a parcheggio
- Attrezzamento a verde
- Attrezzamento a viabilità pedonale e ciclabile
- Opere primarie di viabilità
- Isola ecologica
- Verde di arredo
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Rete di illuminazione pubblica
- Rete acque bianche
- Rete acque nere
- Rete acquedotto
- Rete di distribuzione elettrica
- Rete gas
- Rete fibre ottiche
- Rete telefonica
- Idrante antincendio
- Cabina Enel
- Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica
- Opere di attrezzamento dello standard secondario a pista bici-cross, area a gioco per bambini e area fitness

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.

art. 5 - Scomputo del contributo di urbanizzazione

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 (ad esclusione di tutte le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica entro e fuori ambito), 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 totale dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 ammonta ad € 1.891.764,12 (unmilioneottocentonovantunomilasettecentosessantaquattro/dodici) di cui € 1.432.835,57 (unmilionequattrocentotrentaduemilaottocentotrentacinque/cinquantesette) per le

Elab. C – Schema di Convenzione

opere di urbanizzazione generali come si evince dall'Elab. D – Computo Metrico Estimativo e € 458.928,55 (quattrocentocinquantottomilanovecentoventotto/cinquantacinque) per le opere di attrezzamento dello standard secondario come si evince dall'Elab. O – Computo Metrico Estimativo attrezzamento del secondario, entrambi gli elaborati sopra citati sono stati approvati con D.G.C. n. del, elaborati sulla base del prezzario regionale 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. Tale importo dovrà essere aggiornato a seguito della redazione del CME allegato ai relativi titoli abilitativi. La congruità dei costi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 dovrà essere acquisita in sede di presentazione dei titoli abilitativi relativi a dette opere di urbanizzazione.

3. Le opere di urbanizzazione ritenute definitivamente scomputabili verranno determinate dall'ufficio comunale competente ed il loro importo verrà accertato in sede di collaudo delle stesse. Qualora tali opere 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 relativi 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 valutazione della contabilità a consuntivo allegata ai documenti di collaudo.

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.

5. All'importo delle opere di urbanizzazione primaria, eseguite ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, verrà applicato dall'ufficio competente, in sede di congruaggio degli oneri di urbanizzazione, un ribasso d'asta pari alla media dei valori dei ribassi d'asta delle gare espletate dal Comune di Venezia, per categorie di lavori simili, nell'anno precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio.

Fuori delle ipotesi di cui all'art. 16 c. 2-bis del D.P.R. 380/2001 si applicherà il ribasso d'asta effettivamente praticato dall'offerente in sede di gara.

Art. 6 - Prescrizioni in materia ambientale

1. Le aree da cedere al Comune non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. 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 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.

Elab. C – Schema di Convenzione

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 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.

3. In tutto il territorio comunale si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N.T.G.A. della vigente V.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.

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

1. Il progetto e la realizzazione delle opere compensative volte 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 P.U.A.. In tal caso anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro del P.U.A., il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione saranno condizionati 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.

2. La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica, meglio dettagliato negli Elab. F - Valutazione di compatibilità idraulica approvati con D.G.C. n. del, alla loro gestione, manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria e pulizia, liberando l'amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità, nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli uffici competenti.

3. Qualora i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione modifichino sotto il profilo idraulico il progetto di invarianza idraulica già approvato dal Consorzio di Bonifica, o nel caso in cui siano intervenute nuove disposizioni in materia di compatibilità idraulica successivamente alla data di approvazione del P.U.A., 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 di un nuovo progetto di invarianza idraulica.

4. Nel caso si preveda la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati la Parte Attuatrice e i suoi aventi causa, 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*

Elab. C – Schema di Convenzione

abilitativi sotto i profili edilizio ed urbanistico” ed in ottemperanza a quanto previsto dall’art 61 del vigente Regolamento Edilizio citato in premessa, si obbligano con la presente Convenzione:

- 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.U.A., relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune di Venezia, della Città Metropolitana 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 previsti nel P.U.A. 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 nazionale, regionale e comunale in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Gli elaborati dei progetti da presentare in sede di richiesta di P.d.C. devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche delle opere di urbanizzazione degli edifici e degli spazi esterni, anche di uso pubblico, e devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali, come previsto dalla 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 - Opere di urbanizzazione - Modalità di esecuzione

1. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all’art. 14 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni dell’art. 14 comma 9 dello stesso decreto, funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l’art. 16 comma 2bis del D.P.R. n. 380/2001 secondo quanto disposto dall’art. 5 dell’allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023.
2. Nelle fattispecie di cui al punto precedente, l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il D.Lgs. n. 36/2023 permanendo tuttavia, in conformità alle direttive ANAC in materia, l’obbligo di acquisizione, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, del CIG tramite il sito della medesima.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria non funzionali o secondaria, entrambe di importo inferiore alla soglia di cui all’art. 14 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni dell’art. 14 comma 9 dello stesso decreto, si applicano le previsioni di cui all’art. 50 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 secondo quanto disposto dall’art. 4 dell’allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023.

Elab. C – Schema di Convenzione

4. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo pari o superiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni dell'art. 14 comma 9 dello stesso decreto, la Parte attuatrice indice una gara secondo le modalità di cui agli artt. 71 e 72 del D.Lgs. n. 36/2023 ai sensi del combinato disposto dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 3 comma 1 dell'allegato I.12 al codice.

art. 10 - Opere di urbanizzazione - Tempi di esecuzione e alta sorveglianza lavori

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. n. 380/2001 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.

3. La Parte Attuatrice si impegna:

a) almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori:

- 1) ad inviare all'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - Servizio Urbanizzazioni gli elaborati firmati digitalmente, con definizione pari a quella di un progetto esecutivo di cui all'art. 33 del D.P.R. 207/2010, conformemente a quanto previsto dall'art. 16 del "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati" citato in premessa;
- 2) a comunicare il n. 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 n. di CUP;
- 3) a richiedere sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di inizio lavori con la Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - Servizio Urbanizzazioni;

b) almeno 15 giorni prima della fine dei lavori:

- 1) a richiedere sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di fine lavori con l'Area Lavori Pubblici - Servizio Urbanizzazioni;
- 2) ad inviare all' Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - Servizio Urbanizzazioni gli elaborati "as built" firmati digitalmente con le certificazioni degli impianti e dei materiali;
- 3) ad inviare Computo Metrico a consuntivo, firmato digitalmente;
- 4) a consegnare i frazionamenti aggiornati.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori dovranno inoltre essere comunicate allo Sportello Unico Edilizia.

art. 11 - Opere di urbanizzazione – Collaudo/Certificato di Regolare esecuzione (CRE)

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro 30 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.

Il Comune si riserva la facoltà unilaterale di autorizzare il deposito del Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) in sostituzione al certificato di collaudo, nei casi previsti dalla normativa

Elab. C – Schema di Convenzione

vigente.

2. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto nel progetto di compatibilità idraulica, e di quanto prescritto nel parere del Consorzio di Bonifica a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo.

4. La Parte attuatrice è tenuta a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo entro 30 giorni dall'emissione del certificato di collaudo finale. Il rimborso è garantito dalla polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

5. 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, ovvero del CRE, entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Ai fini dell'emissione del certificato di collaudo, ovvero del CRE, la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built) in formato digitale, nonché il frazionamento delle aree da cedere, con oneri a carico della Parte attuatrice. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione delle aree e delle opere e alla successiva formale consegna al Comune delle aree e delle opere in cessione, che dovranno avvenire con le modalità di cui al successivo art. 14.

6. 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.

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 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 P.U.A., per il quale gli uffici e gli enti competenti esprimeranno parere di competenza, previo nulla osta di terzi, in caso di opere ricadenti in ambiti di altre proprietà.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 entro Dodici (12) 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 dei permessi di costruire per gli edifici privati sono subordinati alla previa efficacia degli atti abilitativi sopra menzionati relativi alle opere di urbanizzazione.

4. L'agibilità dei singoli edifici privati o delle singole porzioni o delle singole unità immobiliari è

Elab. C – Schema di Convenzione

subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione o, in alternativa, al Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.), se ne ricorre l'ipotesi, redatto dal direttore lavori.

5. I Permessi di Costruire relativi agli edifici privati sono assoggettati ad un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione da corrispondere secondo le modalità previste dall'art 16 del D.P.R. n. 380/2001; per la quota di 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 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. 14 - Modalità di cessione e successiva consegna delle aree e delle opere

1. Entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo o dal deposito del C.R.E. dovrà avvenire la cessione delle aree e delle opere realizzate, mediante atto notarile, nonché la successiva formale consegna al Comune delle stesse aree ed opere, mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. Fino al momento della formale consegna, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione rimangono nella disponibilità della Parte Attuatrice 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 ordinaria e straordinaria, nonché responsabilità di sorveglianza.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree e delle opere cedute, saranno a carico del Comune a partire dal giorno successivo alla data di redazione del verbale di consegna delle stesse.

art. 15 – 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 seguenti costi:

- € 1.862.686,24 a copertura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, calcolati sulla base dell'Elab. D – Computo Metrico Estimativo, 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'obbligato;

- € 596.607,12 a copertura dei costi per la realizzazione delle dell'attrezzamento dello standard secondario a pista bici-cross, area a gioco per bambini e area fitness di cui al precedente art. 4, calcolati sulla base dell'Elab. O – Computo Metrico Estimativo, 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'obbligato;

- € a copertura dei costi dei possibili danni e morie relative ai nuovi alberi messi a dimora che potrebbero verificarsi entro tre stagioni vegetative intere a partire dalla data indicata nel

Elab. C – Schema di Convenzione

verbale di accertamento effettuato allo scadere dei 3 anni successivi all'impianto degli alberi, secondo le indicazioni di cui al parere Servizio Tutela del Suolo e Verde Pubblico pg 603293 del 18.12.2023 allegato alle NTA, 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;

2. Qualora a seguito della redazione del CME, in sede di presentazione 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.

3. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre della polizza fidejussoria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

4. La fidejussione viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo/CRE, ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di cui al precedente art. 14, al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 11, nonché al rimborso delle eventuali spese per le procedure di cui all'art. 9.

6. 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, il subentrante dovrà presentare al Comune (per la verifica ed accettazione), prima dell'atto di trasferimento, adeguate nuove polizze fidejussorie a garanzia degli impegni assunti con il presente atto.

art. 17 - Durata della Convenzione

1. La presente Convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di entrata in vigore del P.U.A. citata in premessa.

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

2. Trascorso detto termine, gli edifici privati non ancora (in tutto o in parte) costruiti nonché le modifiche di quelli esistenti, potranno essere attuate nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. e 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

Elab. C – Schema di Convenzione

prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal P.U.A.

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), 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

Per la Parte Attuatrice