

DITTA PROPRIETARIA

Omnia Terziario Srl
Via Orsato, 38
30175 Marghera Venezia

**STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE**

Dott. Arch. Carlotta Franceschin
Via Manin 44/7 Mestre Venezia
Tel. - Fax 041/988816

**COMUNE DI VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE**

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione della Scheda Normativa n.6 della Variante al P.I. n. 49 approvata con D.C.C. 78/2020, sito in Mestre, tra Via Ricci e Via Bellotto, Fg.121, mapp. 593-594-595.

**Elab.
C****SCHEMA DI CONVENZIONE****DATA:
Ottobre 2022**

Ing. Pietro Franceschin
Arch. Carlotta Franceschin
Via Manin 44/7 Mestre Venezia
Tel.-Fax 041/988816

PROGETTISTI**DIRETTORE
LAVORI**

Omnia Terziario Srl
Via Orsato, 38
30175 Marghera Venezia
C.F. 02650380583
P.IVA 01646350270

**DITTA
PROPRIETARIA****IMPRESA
COSTRUTTRICE**

REV. 01

Marzo 2023

REV. 02

Aprile 2023

L'anno..... il giorno del mese di..... sono presenti:

il sig. nato a il e residente a il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente/ Responsabile del procedimento per il Comune di Venezia (C.F.), di seguito indicato come "Comune", ed in esecuzione della deliberazione di Giunta n. del avente per oggetto"....." (che si allega **sub A** al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.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 Normative n° 6 della Variante al Piano degli Interventi n. 49 approvata con deliberazione di C.C. n. 78 del 29.07.2020, sito in Mestre, tra via Ricci e via Bellotto*" 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 € 16.372 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 D Determinazione Contributo Straordinario allegato alla D.G.C. n. del
- la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dai seguenti atti: terreni contraddistinti al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Venezia, Sezione Zelarino, Foglio 121, mappali nn. 593, 594, 595;
- I suddetti terreni hanno superficie territoriale reale da Scheda Normativa n. 6 della Variante al P.I. n. 49 approvata con D.C.C. n. 78 del 29.07.2020, pari a 4116 mq., come risulta dalla tavola 2 allegata alla 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 Scheda Normativa n. 6 “ Zelarino – v. Ricci, v. Bellotto” come ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo;

- 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 standards 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;
- il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 inoltre ha approvato, 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 dalla Scheda Normativa n. “6” 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);
- i seguenti elaborati, già facenti parte del P.U.A., approvato con D.G.C. n. del, che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso l’Amministrazione Comunale e costituiscono parte integrante della presente convenzione:
 - Tav. n. 01 Assetto Normativo, Vincoli ed Assetto delle proprietà;
 - Tav. n. 02 Stato di fatto - Rilievo Area;
 - Tav. n. 03 Documentazione fotografica - Stato di fatto - Planimetria con Coni visuali;
 - Tav. n. 04 Zonizzazione e Assetto Patrimoniale delle aree;
 - Tav. n. 05 Assetto fisico-morfologico - Planimetria Generale;
 - Tav. n. 06 Planimetria - Indicazione dei sottoservizi Stato di Modifica Enel, Acquedotto, Gas;
 - Tav. n. 07 Planimetria - Verifica di Compatibilità Idraulica;
 - Tav. n. 08 Planimetria - Schema rete fognaria;
 - Tav. n. 09 Tavola Indicativa - Rendering dell’area a volo d’uccello e viste di

dettaglio;

- Elab. A Relazione Tecnico Illustrativa;
- Elab. B Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. C Schema di Convenzione;
- Elab. D Relazione di Stima e Verifica Congruità del Contributo Straordinario;
- Elab. E Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione del ramo di via Bellotto private;
- Elab. F Documentazione Vinca (che comprende Relazione Tecnica, Allegati E, F e G Dgr 1400/2017);
- Elab. G Relazione Tecnico Scientifica sulla qualità del suolo (+ rapporti di prova);
- Elab. H Valutazione di Compatibilità Idraulica (Relazione di Compatibilità Idraulica, Parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, Attestazione rispondenza elaborati, Attestato di Rischio Idraulico, Tav. 07 Verifica di Compatibilità Idraulica);
- Elab. I Documentazione V.A.S. ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi (comprende Studio Ambientale preliminare e Relazione Tecnica di Valutazione Clima);

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 essa previsti.

2. La Parte medesima si impegna, in particolare, a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3 a monetizzare gli standard non reperiti così come specificato al successivo art. 4 prima del ritiro del Permesso di Costruire (P.d.C.) dell'edificazione privata, 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 - 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 di cui al successivo comma.

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

- Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica
- Barriere fonoassorbenti

3. Resta a carico della Parte Attuatrice ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze 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. 4 - Monetizzazione delle Aree.

1. 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, si impegna a versare, prima del ritiro del Permesso di Costruire, l'importo di € 96.400 (novantaseimilaquattrocento/00 euro) a titolo di monetizzazione dei seguenti standard:

- Standard primario a verde 86 mq (€ 8.600)
- Standard primario a parcheggio 101 mq (€ 20.200)
- Standard secondario 676 mq (€ 67.600)

art. 5 - Scomputo del contributo di urbanizzazione

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 non avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
2. Qualora dovessero esserci opere o sottoservizi individuati in sede esecutiva su aree pubbliche saranno a scomputo compatibilmente con quanto riportato nel parere di congruità tecnica dell'ufficio LLPP (Servizio Urbanizzazioni).

art. 6 – 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..

2. La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica, meglio dettagliato nell'Elab. H , 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 modificano 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 del permesso di costruire sarà condizionato alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente di un nuovo progetto di invarianza idraulica.

Art. 7 - 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. 3, 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 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.

4. L'agibilità degli edifici privati o delle singole porzioni o delle singole unità immobiliari sarà subordinata al totale adempimento degli obblighi convenzionali.

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.

art. 8 - Garanzie

1. La parte attuatrice non dovrà costituire alcuna garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione in quanto i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 sono a proprio carico.

art. 9 - 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.

art. 10 - 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..

art. 11 - 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, 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. 12 - 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.

art. 13 – 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