

Citta' metropolitana di Venezia
 COMUNE di SPINEA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 PIANO NORMA N° 22

(Approvato con deliberazione Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

Prima Variante



TEMPO LIBERO s.r.l.
 Via Rossignolo, 89/H
 30038 SPINEA (VE)
 P.IVA e C.F. 01825310277

PROPONENTI: Tempo Libero S.R.L.
 Aspen S.R.L.

SCHEMA DI CONVENZIONE
 PER L'ATTUAZIONE
 DEL PIANO ATTUATIVO

PROG. ELABORATO

A-03

CODICE ELABORATO

1013 00 U
CODICE COMMESSA OPERA FASE

023 0 0 G C
PROGRESSIVO SUB REV ARG DIV

3					
2					
1	7ª EMISSIONE - Integrazioni	Aprile '21	A. Gabatel	A. Gabatel	V. Granzotto
0	6ª EMISSIONE - Variante PUA	Febb '21	A. Gabatel	A. Gabatel	V. Granzotto
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: arch. Valter Granzotto
 arch. Federico De Marzo
 arch. Andrea Gabatel

specialistica:



PROTECO engineering s.r.l.
 San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532
 www.protecoeng.com mail: protecoeng@protecoeng.com mail PEC: protecoengineering@legalmail.it P.I. 03952490278

SCALA: -
 FILE: -
 CTB: ARCHITETTURA.ctb

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DI
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO PIANO NORMA N. 22**

L'anno addì del mese di _____ (/ /2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____
notaio in
(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott., segretario comunale del Comune di Spinea, competente ai sensi
dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono
costituiti i Signori nella sua qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
Spinea (VE), individuata _____

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "ditta lottizzante" o anche "proponenti",
da una parte;

e _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile pro tempore del Comune
di Spinea, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del
decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18
agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con nel seguito del presente atto denominato semplicemente
"Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

- A) Che con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n.130 del 27/09/2018 il PUA in oggetto è stato approvato;
- B) che la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal piano attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ed in particolare:
 - che in forza di atto di compravendita _____
- C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq _____ e nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente approvata con deliberazioni della Giunta Regionale n. 2740 in data 7 luglio 2000 e successive varianti, sono classificate come ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo "Progetto Norma n. 22":
- D) che il presente Piano è stato redatto in applicazione alle norme della variante al P.I., conseguente all'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 25/03/2015 tra il Comune di Spinea, i Proprietari delle aree e la Regione del Veneto, finalizzato alla riqualificazione e riconversione dell'area definita come Piano Norma n 22, accordo che qui si intende richiamato;
- E) che l'Accordo di Pianificazione prevede di realizzare e gestire, in proprio o affidando a terzi, comunque a propria cura e spese, un impianto sportivo natatorio (piscina), cui è attribuito un importo fisso e invariabile di € 750.000,00 a titolo di beneficio pubblico, da collocare all'interno dell'area destinata ad attrezzature di interesse pubblico, in un lotto di circa 7.000 mq - che risulterà dalla differenza tra la superficie totale a servizi pubblici da realizzare (30.000 mq.) e le aree a parcheggio e viabilità;

- F) che l'Accordo di Pianificazione prevede di realizzare altre opere sempre a titolo di beneficio pubblico, il cui importo è definito in € 100.000,00, impegnandosi, fino alla concorrenza di tale somma, a completare i collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito d'intervento del Progetto Norma 22, raccordandosi con i percorsi esistenti ad ovest dell'intervento stesso;
- G) che l'attuazione delle opere di urbanizzazione è previsto possa avvenire per stralci funzionali, regolamentati dalla presente convenzione, e comunque il primo stralcio dovrà comprendere le opere necessarie all'ottenimento dell'agibilità della piscina (opera a beneficio pubblico).

VISTI

- A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata dai proprietari procedenti, al protocollo comunale n. . del _____
- B) la deliberazione della Giunta Comunale n ° _____ del _____ esecutiva, con la quale veniva adottato Piano di Lottizzazione;
- C) l'attestazione di avvenuto deposito del piano di Lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito al quale sono pervenute osservazioni;
- D) la Deliberazione del Consiglio Comunale.....con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. La ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti etutti solidalmente tra loro) si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La ditta lottizzante è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla ditta lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3

TERMINI DEGLI ADEMPIMENTI

1. Data la dimensione e complessità dell'intervento la Ditta Lottizzante intende realizzare le opere di urbanizzazione previste dal PUA per stralci funzionali secondo le indicazioni del progetto esecutivo

- approvato. Per ognuno di essi si applicheranno le disposizioni della presente convenzione, fermo restando il tempo massimo consentito per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.
2. Entro 12 mesi dall'approvazione del PUA, la ditta lottizzante si impegna ad iniziare i lavori del primo stralcio delle opere di urbanizzazione e della piscina previo rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo fatto salvo proroga motivata concessa dall'Amministrazione Comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.
 3. La ditta lottizzante si impegna a completare le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma, entro 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, e comunque completare i lavori della piscina e di tutte le opere pertinenziali entro 30 mesi dal loro inizio. La segnalazione certificata dell'agibilità dell'impianto natatorio e di tutte le opere ad essa pertinenziali è condizione principale e irrinunciabile per la segnalazione certificata dell'abitabilità/agibilità del primo edificio previsto dall'intervento.
 4. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Dirigente preposto può revocare il permesso di costruire o procedere all'esecuzione d'ufficio, con spese a carico dell'inadempiente, anche utilizzando la garanzia.
 5. L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno desunti dalle date delle relative comunicazioni depositate al protocollo comunale.
 6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
 7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.
 8. Fermo quanto previsto al successivo art.12 riguardo all'agibilità, la cessione della proprietà delle aree oggetto delle urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma 7. La consegna della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, e di seguito descritte:

Opere di urbanizzazione primaria:

- A.1. strade veicolari così come previste dallo strumento urbanistico attuativo;
- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
- B. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e bacini di laminazione;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- D. rete idrica per l'acqua potabile;
- E. rete di distribuzione del gas metano;

☒ rete distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

G. rete telefonica fissa;

H. spazi di verde pubblico (così come previsto dallo strumento urbanistico attuativo);

I. isole ecologiche interrato;

L. piazzola per approvvigionamento mezzi V.V.F.F.

Opere a beneficio pubblico previste dall'accordo di pianificazione:

A. Urbanizzazione secondaria: Impianto sportivo/ natatorio (piscina)

B. Urbanizzazione primaria: Ulteriori opere riguardanti interventi fuori ambito di collegamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA approvato a quelle esistenti.

La potenzialità minima dei servizi per l'utenza dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro oltre a quella derivante dalle autorizzazioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, di cui all'art. 6 - Servizi pubblici a rete -, è comunque a carico della ditta lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22 gennaio 2008 n. 3 e 4.
5. La ditta lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà della ditta

lottizzante, e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

7. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totale sua cura e spese le opere fuori ambito ma funzionali al PUA stesso e consistenti in: la rotatoria per l'innesto della viabilità di lottizzazione nord su via 11 Settembre 2001, la chiusura dei due accessi esistenti del parcheggio della SFMR su via 11 settembre 2001 e in sostituzione la realizzazione di nuovi posti auto, per un costo complessivo stimato pari a Euro 253.629,75. Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale/provinciale fuori ambito identificate nella planimetria TAV 008: "Progetto: Zonizzazione, limite di massimo inviluppo – individuazione stralci funzionali" in tratteggio azzurro che verranno consegnate in possesso alla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere previste; una volta collaudate le opere fuori ambito, le aree (su cui sono state realizzate le opere concordate) verranno restituite in possesso/gestione all'amministrazione comunale. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art.14 della presente convenzione.
8. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totale sua cura e spese le ulteriori opere a beneficio pubblico fuori ambito di collegamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a quelle esistenti e consistenti in: innesto della nuova viabilità di lottizzazione sud alla rotatoria di via Roma – S.P. 32, il completamento del parcheggio a servizio della Piscina in congiunzione con quello esistente a ovest in via Tintoretto, la prosecuzione della pista ciclabile in via Tintoretto per un costo complessivo stimato pari a Euro 33.023,18.
9. La ditta lottizzante si obbliga a monetizzare la parte di beneficio pubblico di 100.000,00 euro non realizzato dal proponente attraverso la realizzazione delle opere di cui al precedente comma contestualmente al collaudo delle opere a beneficio pubblico salva la facoltà previo accordo con il Comune di individuare ulteriori opere di collegamento alle urbanizzazioni esistenti in fase di presentazione del progetto esecutivo fino a totale esaurimento del beneficio pubblico di 100.000,00 Euro.
10. La ditta lottizzante si obbliga per almeno 750.000,00 Euro mediante la realizzazione e gestione dell'impianto sportivo – natatorio a beneficio pubblico. Qualora il valore dell'impianto risultasse superiore al valore di 750.000,00 Euro nulla sarà dovuto dal Comune a titolo di conguaglio. Qualora invece il costo dell'impianto risultasse inferiore la ditta lottizzante si obbliga ad eseguire altre opere pubbliche fino alla concorrenza dell'importo stesso, salva la facoltà previo accordo con il Comune di corrispondere monetariamente la differenza a conguaglio entro il termine previsto per l'ultimazione delle opere.
11. L'impianto sportivo/natatorio (piscina), computato ai fini del beneficio pubblico, avrà le caratteristiche dimensionali e tecnico-prestazionali descritte nell'allegato 1 della relazione tecnica illustrativa generale del P.U.A. approvato e dovrà comunque avere i seguenti requisiti minimi:
 - piscina coperta con n° 6 corsie di lunghezza minima mt. 2 inserita in una sala vasche di circa mq 900;
 - spogliatoi con relativi servizi per circa mq 425;
 - zona ingresso, hall per circa mq 255;
 - vani tecnici e di servizio strettamente necessari al funzionamento dell'impianto.

Detti parametri sono da considerarsi minimi, potendo essere introdotte opportune migliorie in fase di presentazione definitiva del progetto, e sono considerati tali da assolvere il beneficio pubblico convenuto.

ART. 5

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4 e 6, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 19, di seguito descritte:
 - A. Collegamento della condotta dell'acquedotto, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla condotta esistente;
 - B. Realizzazione del collettore fognario delle acque nere a servizio degli insediamenti del nuovo progetto;
 - C. Collegamento della rete telefonica, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, con la rete telefonica esistente;
 - D. Collegamento della rete gas, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla rete esistente;
 - E. Collegamento della rete di elettrificazione, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla rete elettrica esistente;
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 2.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA.

1. Le opere di cui ai punti D., E., F. 1, G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 comma 1 lettere A., C., D., E., sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

ART.7

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della ditta lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - b) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 4-5

1. La ditta lottizzante si impegna a dare attuazione alla esecuzione delle opere di cui al presente articolo sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'inizio lavori e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo come previsto dall'articolo 14 della presente convenzione. Viene precisato che tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale.
2. Qualora in fase di progetto esecutivo l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore a Euro 500.000,00 si procederà con il certificato di regolare esecuzione ai sensi del comma 30 dell'art. 141 del codice degli appalti approvato con D.lgs. n o 163/2006.

ART. 9

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD e SNP MASSIMA RELIZZABILE

3. Le aree di cessione in conto standard, previste dallo strumento urbanistico attuativo, sono così quantificate: aree di cessione totali pari a mq. 23.711 di cui mq. 5.020 mq di aree a verde pubblico, mq. 3.718 di aree a parcheggio pubblico, mq. 6.533 per viabilità (strade), mq. 1.970 di aree per aiuole e superficie tecnologica (isola ecologica interrata), mq. 2.590 di aree per raccolta acque meteoriche, mq. 1.340 di piazza, mq 2.540 di marciapiedi – pisteciclabili. Le superfici previste potranno subire modificazioni conseguenti alla definizione dell'area in fase esecutiva, in ogni caso dovrà essere garantito il totale delle aree in cessione per conto standard.
4. Per una più precisa definizione ed identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione tecnico illustrativa generale", alle "norme tecniche di attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo.
5. Sulle aree riservate all'edificazione è prevista una superficie netta di pavimento SNP di complessivi mq. 18.500 così suddivisi: mq 7.250,00 a destinazione residenziale, mq 5.250 a destinazione direzionale/alberghiero, 6.000 mq a destinazione commerciale così come stabilita nell'accordo di pianificazione in data 25 marzo 2015. Si da atto che in ogni caso deve essere assicurata l'invarianza dello jus aedificandi contenuta nell'accordo di pianificazione espressa in SNP calcolata al momento della firma dell'accordo di pianificazione. Per la conversione in Superficie Complessiva dello jus aedificandi attribuito come Superficie netta di pavimento si utilizzano i seguenti parametri: Superficie Complessiva a destinazione residenziale = **S.n.p. x 1,5**; Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = **S.n.p. x 1,0**.

ART. 10

COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

- I. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:
 - a) che il valore stimato delle opere di urbanizzazione primaria, secondo preventivo sommario quale delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, con esclusione dell'opera di urbanizzazione secondaria a beneficio pubblico (piscina), ammontano complessivamente ad € 2.238.886,50 costituiti da € 2.195.766,50 per costo opere ed € 43.120,00 per oneri per la sicurezza;

- b) che il costo attualmente stimato delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra risulta essere di gran lunga superiore all'importo tabellare del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria in rapporto agli interventi previsti.
 - c) che nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta lottizzante sarà in ogni caso dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.
2. Ove tuttavia il costo delle opere di urbanizzazione risultasse a consuntivo, dai pagamenti effettuati e fatturati dalle imprese esecutrici, inferiore al contributo tabellare dovuto, la Ditta lottizzante o l'avente causa verserà la relativa differenza al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.
 3. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, inoltre, la ditta lottizzante o l'avente causa interessato dovranno in ogni caso provvedere al pagamento di non più del 50% del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei singoli titoli edilizi. Il contributo di costruzione è escluso per la piscina in quanto opera di urbanizzazione secondaria prevista a beneficio pubblico dal PUA.
 4. La ditta lottizzante è tenuta al pagamento del contributo di costruzione secondo i criteri di cui ai precedenti commi per tutti gli edifici previsti dal presente strumento urbanistico attuativo.
 5. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione consiliare, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.
 6. Per le costruzioni comunque assentite prima del certificato di collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4 è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato, effettivamente sostenuto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 11

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione la ditta lottizzante, per sé stessa, suoi successori ed aventi causa, presenta al Comune almeno 7 giorni lavorativi precedenti la data della stipula, ed allega al presente atto la fideiussione/polizza fideiussoria emessa da quale Istituto abilitato ai sensi della l. n. 348/1982, per l'importo di €.

Detto importo è determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere del PUA Iva inclusa, delle spese per la cessione delle aree e delle opere, comprese quelle di frazionamento, delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e per la sicurezza. L'importo della fideiussione/polizza fideiussoria dovrà ricomprendere anche il beneficio pubblico previsto dall' accordo di pianificazione del 25 marzo 2015 connesso alla realizzazione dell'impianto sportivo-natatorio e delle opere aggiuntive pari ad Euro 850.000,00.

Nella polizza deve essere specificato che il foro competente deve essere quello in cui ha sede il Comune garantito.

2. Si dà atto che la garanzia è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e alla applicazione dell' articolo 1944, secondo comma, del codice civile nonché con rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta delta stazione appaltante.

3. La garanzia, incondizionata, dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della convenzione e comunque nei termini di cui al successivo comma 5. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà costituire elemento ostativo alla riscossione delle somme da parte del Comune.

4. La garanzia potrà essere adeguata su richiesta del Comune con cadenza biennale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "Fabbricati Residenziali"

5. La garanzia si estinguerà per l'80% (ottanta per cento) del suo importo al deposito in Comune del Certificato di Collaudo delle opere; la parte rimanente si estinguerà automaticamente decorsi ventiquattro mesi dalla data di deposito del collaudo qualora approvato, in mancanza dell'approvazione il periodo di garanzia si prolungherà di altri due mesi.

6. Si precisa che le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti, se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento e la fideiussione prevista può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.

7. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune, mediante determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio. Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante:

- 1) quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita, ovvero quando manchino al completamento delle opere solo il manto d'usura e la segnaletica stradale, e sempre che, previo Certificato di Collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 15;
- 2) quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

8. Ai fini dello svincolo parziale della garanzia, gli importi delle opere eseguite dovranno essere adeguatamente documentati prima del Certificato di Collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione nel rispetto della normativa statale in relazione alla tracciabilità bancaria dei pagamenti. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 10 sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le richieste di permesso di costruire (opere di urbanizzazione), potranno essere presentate dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione..

Gli aventi titolo, potranno presentare le richieste di permesso di costruire nel rispetto della normativa urbanistica vigente e adottata all'atto di approvazione del presente piano di lottizzazione e di quanto previsto dallo strumento urbanistico.

I permessi di costruire relativi ai nuovi edifici saranno rilasciati successivamente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o del relativo stralcio funzionale che rappresenta l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

2. La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati saranno successive a quella relativa all'impianto natatorio e autodichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e collaudo delle relative opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei fabbricati.

ART. 13

VARIANTI

1. E consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano di lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino significativamente il numero degli accessi ai lotti. In fase esecutiva le opere pubbliche previste potranno apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione ivi compreso il perimetro degli stralci funzionali delle OO.UU individuati, senza che questo comporti variante al PUA purché non vengano modificate le quantità a standard previste.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) lo spostamento e/o la limitata variazione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, purché nel rispetto della tipologia edilizia scelta e della relativa modalità insediativa. a condizione che tali variazioni non comportino una riduzione delle superfici a parcheggio e/o a verde previste dal piano approvato.

b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

c) l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari, le trasposizioni di S.N.P. e della Superficie fondiaria entro i limiti fissati dall'art. 8 delle NTA dello strumento attuativo oggetto della presente convenzione.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, tenendo conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune, è fatta salva la proroga espressa.

ART. 14

COLLAUDO DELLE OPERE DEL P.U.A.

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e adempita ogni obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenterà al Comune un certificato di avvenuta ultimazione dei lavori.
2. Le opere una volta ultimate saranno collaudate da un professionista abilitato che, su richiesta della ditta lottizzante, sarà nominato senza ritardo dal Responsabile del settore Pianificazione e Tutela del territorio nell'ambito dei professionisti iscritti all'Albo regionale dei collaudatori, prima dell'inizio dei lavori.
3. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso, ai sensi dell'art. 237 del D.P.R. n. 207 del 05/10/2010, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato entro tre mesi dal suo deposito in Comune con determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e pareri di regolare esecuzione dei sottoservizi. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta lottizzante.
5. Il certificato di collaudo di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del Decreto Legislativo n. 163/2006.
6. Il certificato di collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti, su supporto cartaceo e informatico: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi o attestazioni di regolarità eseguiti dai rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi.
7. Alla data del collaudo, gli impianti di acqua, gas ed illuminazione pubblica realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati, mentre quelli di Telecom ed Enel, la posa dei cavi sarà eseguita dagli enti stessi in funzione dei loro programmi.
8. Il certificato di collaudo approvato ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea; se alla scadenza di ventisei mesi dal suo deposito in Municipio non sia intervenuto l'atto formale di approvazione esso si intenderà approvato. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.
9. La ditta lottizzante, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.
10. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 11.

ART. 15

CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD e COSTITUZIONE DI VINCOLO AD USO PUBBLICO

11. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche e servizi previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre i termini già previsti dall' articolo 3.
 12. Altresì la Ditta lottizzante si impegna a costituire vincolo perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune di Spinea, mediante atto/i trascritto/i alla conservatoria dei registri immobiliari, sulle aree e sulle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo, legate al rispetto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto (piscina), sull'area a servizi previsti all'interno del macrolotto a destinazione commerciale, direzionale/alberghiero (parcheggi), e a favore dell'Ente Gestore sul sedime degli impianti tecnologici (cabina Enel). In sede di presentazione del progetto edilizio per la realizzazione della Piscina dovrà essere allegato Atto d'Obbligo o Convenzione d'Uso dell'impianto da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e Proprietà e/o terzo soggetto gestore dell'impianto della durata trentennale (30 anni). Altresì in sede di presentazione del progetto edilizio previsto nel macrolotto commerciale, direzionale/alberghiero dovrà essere presentata convenzione per l'uso/gestione delle aree assoggettate a vincolo ad uso pubblico (parcheggio).
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria "sub A", "Tavola che firmata ai sensi di legge si allega alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale come segue:
- aree in cessione
 - a) per lo standard a verde pubblico, per mq 5.020;
 - b) per lo standard a parcheggio e spazi di sosta, per mq. 3.718
 - c) per l'urbanizzazione, marciapiedi e piste ciclabili, per mq. 2.540
 - d) per aree per la raccolta delle acque meteoriche per mq. 2.590
 - e) per aiuole per mq. 1.970
 - f) per viabilità per mq. 6.533;
 - g) per aree destinate a piazza pubblica per mq. 1.340per un totale di mq 23.711
 - aree da vincolare all'uso pubblico
 - a) piscina e aree di pertinenza
 - b) aree per impianti tecnologici
3. Le aree in cessione sono cedute ad uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
 4. La cessione delle aree ad uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con lo strumento urbanistico attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
 5. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. E' a carico della ditta lottizzante, l'accorpamento catastale delle aree da cedere al Comune al fine di evitare un numero eccessivo di mappali.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune abbiano una consistenza totale in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la ditta lottizzante è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta lottizzante proceda alla loro monetizzazione.
7. La cessione dovrà avvenire, a completa cura e spese della ditta lottizzante.
8. In tale occasione la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:
 - tipi di frazionamento;
 - certificati di attuale intestazione.
9. Con il deposito del Collaudo il Comune provvederà a svincolare l'80% dell'importo della garanzia finanziaria di cui al precedente articolo 11. Il restante 20% sarà svincolato automaticamente al termine dei ventisei mesi dal deposito del Collaudo, in presenza o meno della sua approvazione.
10. La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione delle stesse.

ART. 16

MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della ditta lottizzante fino alla loro cessione formale al Comune.
2. La manutenzione delle essenze arboree piantumate resta a carico della ditta lottizzante per due anni dalla data di cessione.

ART. 17

CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Veneto, sede di Venezia.
3. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e la ditta lottizzante sono disciplinate da quanto stabilito dal relativo contratto tra le parti.

ART. 18

SPESE

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 della ditta lottizzante.

ART. 19

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La ditta lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La ditta lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Comune di Spinea da ogni responsabilità.

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 della Variante Generale al P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre

2000, n. 342, 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, e la ditta lottizzante si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Il Dirigente del settore Pianificazione e Tutela del Territorio del Comune di Spinea

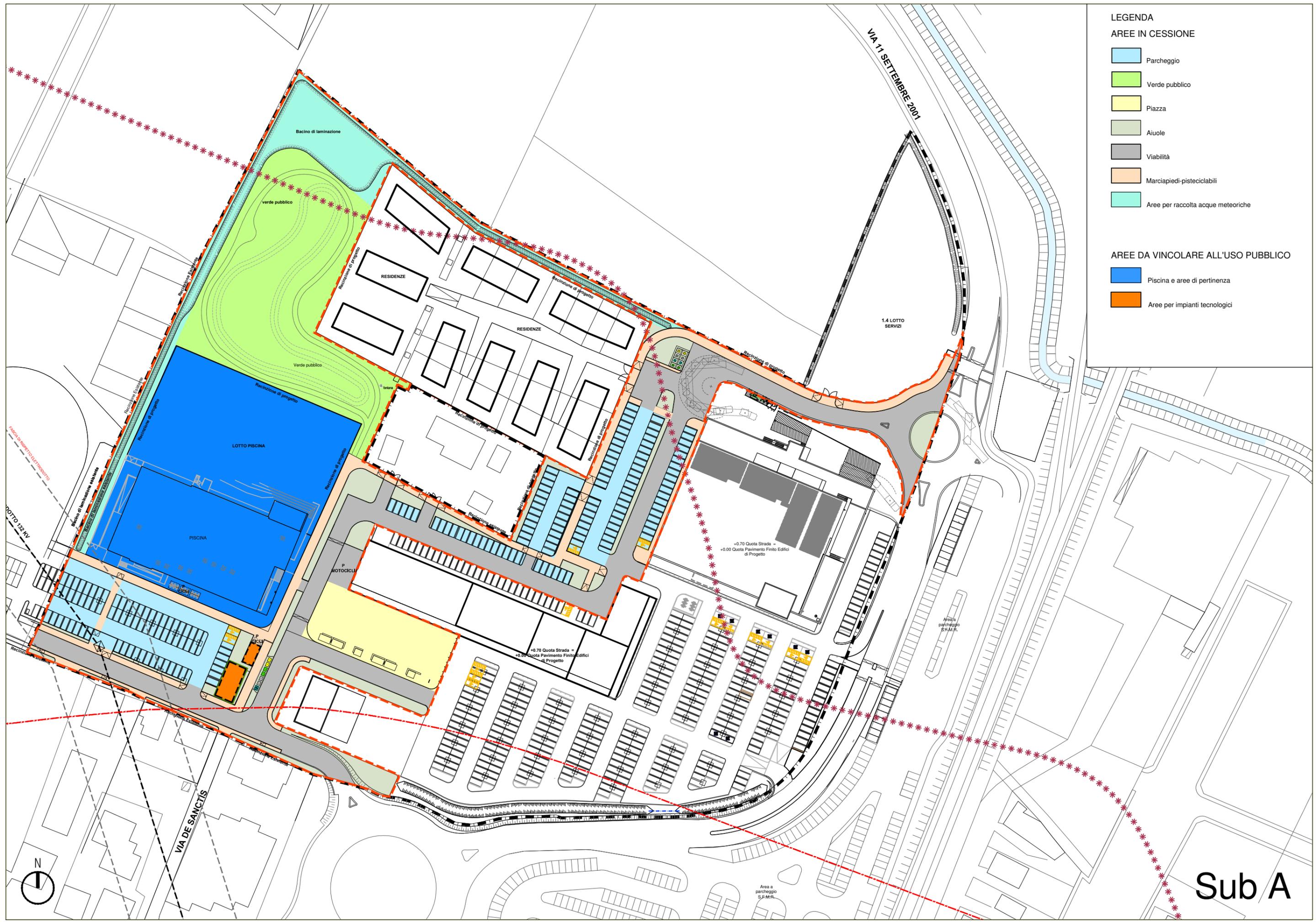
.....

Per la Ditta lottizzante

.....

Il Segretario Comunale

.....



- LEGENDA**
- AREE IN CESSIONE**
- Parcheggio
 - Verde pubblico
 - Piazza
 - Aiuole
 - Viabilità
 - Marciapiedi-pisteciclabili
 - Aree per raccolta acque meteoriche
- AREE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO**
- Piscina e aree di pertinenza
 - Aree per impianti tecnologici



Sub A