

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DI
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO PIANO NORMA N. 35 - SPINEA**

L'anno duemilaventuno, 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 proprietari 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 la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità della 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
- B) che il Comune si impegna a mettere a disposizione della ditta lottizzante l'area pubblica relativa alla porzione di superficie di Via Fermi identificata dai mappali 1756-1757 del foglio 8 per permettere di eseguire il collegamento con la strada in progetto del piano norma 35.
- C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq 3.177,14 e secondo l'attuale Piano degli Interventi approvato con Delibera n. 08 del 06/04/2018, sono classificate come ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo "Progetto Norma n. 35";
- D) che i proponenti hanno accettato di eseguire l'opera fuori ambito (piccola superficie all'estremità di Via fermi) di cui al punto B);
- E) che le opere relative alle recinzioni dei confinanti a nord sono a carico dei proponenti ed eseguite su suolo privato;

VISTI

- A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati al protocollo comunale.....;
- B) la deliberazione della Giunta Comunale n....., esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione, compresi i parametri del planivolumetrico indicati negli elaborati grafici riguardo alla futura edificazione del fabbricato;
- C) l'attestazione di avvenuto deposito del piano di Lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito al quale sono pervenute osservazioni;
- D) la Deliberazione della Giunta Comunale n. _____, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione, compresi i parametri del planivolumetrico indicati negli elaborati grafici riguardo alla futura edificazione del fabbricato;

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. La ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti e tutti 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. Entro 12 mesi dalla stipula della convenzione, la ditta lottizzante deve presentare la richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito previste dal piano di lottizzazione. La richiesta deve essere corredata di tutta la documentazione prevista per legge. I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio ai sensi art. 78 l.r. 61/85 e art. 15 del D.P.R. 380/2001 e svolti con continuità entro tre anni dal loro inizio. La realizzazione del solo tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione dell'edificio previsto all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 4.
2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto legittimante gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto legittimante può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse, in particolare il collegamento del fabbricato ai sottoservizi avverrà dai collettori esistenti di Via Cici.
4. 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.
5. Fermo quanto previsto al successivo art. 12 comma 5 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 4. 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 primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, e di seguito descritte:

Opere di urbanizzazione primaria:

- A.1. strade veicolari;
 - A.2 percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C. fognature per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali e smaltimento nella rete di fognatura consorziale.
 - D rete di pubblica di illuminazione completa di punti luce e colonnina elettrica ricarica auto;
 - E. spazi di verde pubblico e relativo arredo urbano;
 - F. isola ecologica fuori terra;
1. 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).
 2. 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.
 3. 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. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 4. 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, 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, salvo il fronte Via Cici dove verrà realizzata solo una cordona di divisione tra lo spazio privato ed il marciapiede pubblico di altezza non inferiore alla quota del marciapiede stesso, dovuto al vincolo di non edificazione imposto dal Consorzio di bonifica per una profondità di 4 metri dallo scolo Rietto tombinato.
 5. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totali sue cura e spese le opere fuori ambito consistenti nel collegamento tra la strada di lottizzazione e Via Fermi, per un costo complessivo stimato pari a Euro . Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale? fuori ambito identificate nella planimetria della tavola n. 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

possesto all'amministrazione comunale. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art. 14 della presente convenzione.

ART. 5

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. La ditta lottizzante provvederà ad eseguire gli allacciamenti del fabbricato ai sottoservizi direttamente dai collettori esistenti di Via Cici con la presentazione del permesso di Costruire per l'esecuzione dell'edificio.

La ditta lottizzante dovrà inoltre consegnare all'amministrazione comunale gli elaborati grafici di As Built in formato ".shp" (shape file) o DWG su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti.

Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al Comune che esercita l'alta vigilanza ed al collaudatore l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte dei tecnici comunali, del collaudatore e dei rappresentanti degli Enti gestori."

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Non sono previste opere in regime di esclusiva (vedi art. 5)

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 interno al lotto ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- b) verde privato in genere, interno al singolo lotto 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. Con la stipula della presente convenzione la ditta lottizzante e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5 della presente convenzione.

2. 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.

3. L'attuazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire sempre e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 del d.p.r. 380/2001 comma 2bis e dell'art. 35 del Codice dei Contratti d.lgs.50/2016;

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate conformi ai titoli edilizi abilitativi rilasciati.

Qualora ricorrano cause di sospensione del termine per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili al Soggetto Attuatore, il soggetto attuatore è obbligato a darne immediata comunicazione scritta e circostanziata al Comune; qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il

Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto soggetto attuatore, avvalendosi della cauzione di cui all'art. 11, comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e IVA;

5. Le opere eseguite in esecuzione diretta, pur non comportando l'applicazione del codice dei contratti, sono assoggettate all'obbligo della tracciabilità ridotta mediante acquisizione dello Smart Cig e CUP;

6. Qualora in fase di progetto esecutivo l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore a Euro 1.000.000,00 si procederà con il certificato di regolare esecuzione ai sensi del comma 2° dell'art.102 del codice degli appalti approvato con D.leg. N° 50/2016.

ART. 9

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree di cessione in conto standard, previste dallo strumento urbanistico attuativo, sono così quantificate: aree di cessione totali pari a mq. 1.967,03 di cui mq. 243,76 di aree a verde pubblico, mq. 971,40 di aree a parcheggio pubblico, mq. 725,87 per viabilità (strade e percorsi pedonali) e mq. 26 per superficie tecnologica (isola ecologica fuori terra);
2. Sulle aree riservate all'edificazione è prevista una superficie complessiva di mq. 1.140.
3. Per una più precisa definizione ed identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione illustrativa", alle "norme tecniche di attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo;

ART. 10

COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:
 - a) che il valore stimato, secondo computo metrico quale risulta dall'Allegato "quadro economico" del prot. , delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammonta complessivamente ad € 196.782,7 costituiti da € 187.412,10 per costo opere ed € 9.370,60 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.
 - d) che le opere eseguite fuori ambito a favore del comune di Spinea verranno detratte fino al 50% dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
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 del permesso di costruire, inoltre, la ditta lottizzante o l'avente causa interessato dovranno in ogni caso provvedere al pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi.
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.

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 [REDACTED] quale Istituto abilitato ai sensi della L.N. 348/1982, per l'importo di € 275.332,01 . Detto importo è determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere I.v.a. 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. 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 della 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 11.5. 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.
2. La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di stipula della presente convenzione.
3. 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. In ogni caso la richiesta di permesso di costruire relative al nuovo edificio, potrà essere presentata solo successivamente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione previste dal presente piano di lottizzazione. Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire ad edificare relativo al lotto, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti art. 4-5, purché siano stati eseguiti i lavori di spianamento, tracciato e costituzione della massicciata stradale a servizio del lotto stesso.
4. La segnalazione certificata di agibilità del fabbricato sarà autodichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità del fabbricato.

ART. 13

VARIANTI

1. È 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 al lotto.
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 al lotto;
 - c) l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari;
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 adempiuta ogni obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori; le opere sono collaudate a cura della Direzione lavori con la redazione del Certificato di regolare esecuzione che deve essere emesso, ai sensi dell'art. 208 del D.P.R. 554/1999, non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori.
2. 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.
3. 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.
4. Il certificato di regolare esecuzione di cui al presente articolo deve intendersi assorbito ed unificato al collaudo delle opere di cui all'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'art. 8 della presente convenzione, a tal fine dovranno essere presi in considerazione e verificate tutte le obbligazioni convenzionali. Il certificato di regolare esecuzione è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti, su supporto informatico: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato.
5. Il certificato di regolare esecuzione assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea; esso si intenderà approvato, ancorchè l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

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. 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 certificato di regolare esecuzione e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.
7. 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

1. 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.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria "Tavola n. ", che firmata ai sensi di legge **si allega alla presente convenzione**, per farne parte integrante e sostanziale come segue:
 - a) per lo standard a verde pubblico, per mq 243,76;
 - b) per lo standard a parcheggio e spazi di sosta, per mq. 971,40;
 - c) per l'urbanizzazione, percorsi pedonali, strade, mq. 725,87;
 - d) per l'isola ecologica mq. 26,00;per un totale di mq. 1967,03.

3. Le aree 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.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune abbiano una consistenza 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.

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. **La ditta stessa dovrà garantire il corretto attecchimento delle alberature e del verde alla data della cessione delle aree in base alle varie essenze con relazione sottoscritta da un agronomo. Se il tempo per ottenere il corretto attecchimento dovesse avvenire oltre la data di cessione delle aree, la committenza si impegna a garantire la manutenzione fino al raggiungimento dello stesso.**

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.
2. 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.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione 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.