



Città Metropolitana di  
VENEZIA  
COMUNE DI SPINEA

OGGETTO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

**P.U.A. di dettaglio "AP/11 - Piano Norma 29"**  
Zona situata tra via Roma e via Palladio a Spinea [VE]

RICHIEDENTI

**FINANCE S.R.L.**

p.i. 02467030272

via Roma, 60  
30038 - Spinea [VE]

PROGETTISTI

**Ing. Andrea Berro**



**Berro & Sartori ingegneria S.r.l.**

via Roma, 130  
30030 - Pianiga [VE]

t. [+39] 041 5195480  
f. [+39] 041 5199098  
P. IVA 04095420271

www: www.bs-eng.net  
pec: info@pec.bs-eng.net  
e-mail: info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO

Arch. Andrea Sartori

COLLABORATORI

Arch. Marta Defaci

| REV.n° | DATA           | DESCRIZIONE                                     |
|--------|----------------|-------------------------------------------------|
| 00     | giugno 2018    | Richiesta approvazione P.U.A.                   |
| 01     | luglio 2018    | Integrazioni                                    |
| 02     | settembre 2018 | Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali |
| 03     | dicembre 2018  | Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali |
| 04     | marzo 2019     | Adeguamento prescrizioni uffici comunali        |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |
|        |                |                                                 |

|         |            |           |    |   |   |   |   |   |                 |
|---------|------------|-----------|----|---|---|---|---|---|-----------------|
| MD      | AS         | AB        | BS | 0 | 1 | 5 | 1 | 1 | 4               |
| Redatto | Verificato | Approvato |    |   |   |   |   |   | Codice commessa |

ELABORATO

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

SCALA

N. TAVOLA

**SC**

PRELIMINARE

**DEFINITIVO  
AUTORIZZATIVO**

ESECUTIVO

AS BUILT

## **COMUNE DI SPINEA**

### **CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL "PIANO NORMA 29"**

L'anno <\_\_> il giorno <\_\_> del mese di <\_\_> in Spinea-Venezia, Palazzo Municipale, Piazza del Municipio, 1,

Innanzi a me <\_\_> Segretario Comunale del Comune di Spinea, autorizzato a ricevere, in qualità di Ufficiale Rogante, gli atti in forma pubblica amministrativa nei quali il Comune stesso è parte, a norma dell'art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono personalmente comparsi i signori:

<\_\_> nato a <\_\_> il <\_\_> domiciliato ave appresso che interviene al presente atto quale Responsabile <\_\_> del "COMUNE DI SPINEA", ai sensi dell'art 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e pertanto in nome, per conto ed interesse del Comune presso la cui sede è per la carica domiciliato, dichiarando che al Comune è stato attribuito il Codice fiscale <\_\_> esclusa pertanto ogni sua diretta e personale responsabilità;

**- D'ORA IN POI PER BREVIÀ "IL COMUNE"-**

la dott.ssa Giovanna CAMPA, nata a Mestre-Venezia il 07/05/1979, residente in Mestre-Venezia P.za XXVII Ottobre, n. 34, la quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante pro tempore della società FINANCE S.r.l., con sede legale in Spinea - Venezia, C.A.P. 30038, Via Roma, n. 60,

**- D'ORA IN POI PER BREVIÀ "DITTA LOTTIZZANTE" -**

Detti comparenti, della cui identità personale, piena capacità giuridica, qualifica e poteri io Segretario Rogante sono certo, rinunciando concordemente e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

### **PREMESSOCHE**

–con nota depositata in data 18/06/2018al prot. Comunale n. <\_\_> la ditta Finance S.r.l.ha presentato domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione prevista all'art. 8 della Legge 06.08.1967 n° 765 (art. 28 della Legge Urbanistica) a lottizzare il terreno sito in Spinea censito al catasto terreni al Foglio 9 mappali nn. 61, 65, 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204 2187,2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625,

2765, 2767, 2769, 2771, della superficie reale complessiva di mq. 20.158 (superficie territoriale);

- detti terreni sono interamente di proprietà della Ditta Lottizzante in forza di <\_\_>;
- i mappali sopraindicati formano tutti insieme un comparto classificato nel vigente P.I. (già P.R.G.) come zona territoriale omogenea A.P.11, in virtù delle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico generale, sottoposto a strumento urbanistico attuativo riguardante l'ambito interessato dal Piano Norma n. 29;
- il presente Piano è stato redatto in applicazione alle norme della variante al P.I., conseguente all'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 29/05/2018 Rep. n. 2765 tra il Comune di Spinea e Finance S.r.l. finalizzato alla riqualificazione e riconversione dell'area definita come Piano Norma n. 29, accordo che qui si intende richiamato;
- il Piano Urbanistico Attuativo, di cui la presente convenzione, è stato approvato con delibera di <\_\_>n <\_\_> del <\_\_>;
- l'attestazione di avvenuto deposito del P.U.A. nelle forme di legge;
- la D.C.C. n <\_\_> del <\_\_> con la quale è stato approvato definitivamente il P.U.A.
- l'attuazione delle opere di urbanizzazione è previsto possa avvenire per stralci funzionali, regolamentati dalla presente convenzione;

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 – PREMESSE ED ELABORATI**

---

a Ditta Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi nascenti dalla presente Convenzione precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato ai sensi della presente Convenzione.

Le premesse su esposte e gli elaborati progettuali e atti sopra richiamati, che le parti dichiarano di ben conoscere e di approvare, sono regolarmente depositati agli atti del Comune e formano parte integrante della presente convenzione ancorché formalmente non allegati.

### **ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

---

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

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.

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**

---

Entro 12 mesi dalla stipula della convenzione, la ditta lottizzante deve presentare la richiesta di permesso di costruire – o titolo equipollente - per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito previste dal piano di lottizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione può avvenire per stralci funzionali relativamente ai Lotti di Intervento previsti dal PUA.

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 degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di dieci anni della stipula della convenzione medesima, di cui ai paragrafi successivi.

Le opere di urbanizzazione 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.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Tutte le lavorazioni del PUA devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.

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 ultimo ed inderogabile di dieci anni della stipula della convenzione medesima. 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 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

---

La Ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal piano urbanistico attuativo, per esserne divenuta proprietaria in virtù degli atti meglio precisati in premessa al presente atto.

La Ditta lottizzante, anche qualora trasferisca a terzi le intere aree o loro porzioni, sarà comunque ritenuta responsabile, unitamente agli aventi causa, per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti con la presente Convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto di Convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta lottizzante non ancora adempiuti si trasferiscono anche agli acquirenti. È consentito il trasferimento degli obblighi assunti e lo svincolo degli impegni di cui al secondo comma previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

**ART. 5 – CESSIONE E COSTITUZIONE DI VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

La Ditta lottizzante si impegna a cedere al Comune di Spinea le aree e le opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico attuativo, così come individuate alle Tavv. U07, U08.0, U08.1 e U10 degli elaborati di Piano.

In particolare, saranno cedute le aree destinare a:

- Verde attrezzato: mq. 4.905;
- Verde di mitigazione: mq 320;
- Attrezzature di interesse collettivo (pista ciclopedonale): mq 471;
- Viabilità: mq 128;

Saranno invece asserviti ad uso pubblico:

- parcheggi ad uso pubblico e viabilità di accesso: mq 4.755;

Il tutto come meglio precisato nella Tav. U08.0 degli elaborati di Piano come aree da cedere e/o da asservire ad uso pubblico.

Le aree saranno cedute e/o asservite libere da iscrizioni, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, fatte salve le servitù eventualmente costituite a favore degli Enti pubblici gestori dei servizi.

La Ditta lottizzante si impegna a costituire vincolo 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 e a favore dell'Ente Gestore del lotto e al sedime degli impianti tecnologici (cabina Enel).

La cessione delle aree e l'asservimento ad uso pubblico è fatto con vincolo di mantenimento della destinazione loro impressa con la firma dell'Accordo di Pianificazione di cui in premesse.

In sede di presentazione del progetto edilizio previsto con le destinazioni d'uso, di cui all'Accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. 11/04 di cui in premessa, dovrà essere presentata apposita Convenzione per l'uso e la manutenzione delle aree assoggettate a vincolo ad uso pubblico, che sarà sottoscritta tra il Comune di Spinea ed il Soggetto Lottizzante, e i suoi eventuali aventi causa, con separato atto. In particolare, la predetta Convenzione regolerà la gestione e la manutenzione delle aree verdi ad uso pubblico, delle aiuole, della viabilità interna, dei percorsi ciclopedonali, della rete di illuminazione pubblica ed altre reti tecnologiche, nonché la gestione e la manutenzione del bacino di laminazione, ancorché interno all'area privata. Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria allegata sub <\_\_> al presente atto.

Le superfici sopra riportate sono indicative e stimate su base reale, e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento.

In sede di frazionamento delle aree da cedere e/o vincolare, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, sarà ammessa, rispetto alle superfici suindicate, una tolleranza massima del 10% (dieci per cento), comunque nel rispetto delle quantità minime previste dalle norme per le categorie a standard.

Le spese di frazionamento, l'atto di cessione e di vincolo a uso pubblico saranno a carico della Ditta lottizzate.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire contestualmente rispetto alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

La cessione delle aree e delle opere avrà luogo, a semplice richiesta della parte più diligente, entro 6 (sei) mesi dalla conclusione delle opere stesse.

In tale occasione la Ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione;
- tipi di frazionamento.

Il trasferimento della proprietà al Comune delle opere avviene contestualmente alla loro consegna, il quale sarà certificato con apposito verbale di consegna.

---

**ART. 6 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

---

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, anche per stralci, a totali proprie cure e spese, secondo le indicazioni del progetto definitivo esecutivo approvato con provvedimento edilizio ai sensi del DPR 380/01, le opere di urbanizzazione primaria sotto elencate, sebbene eseguite direttamente dagli enti gestori:

- strade, marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali;
- segnaletica stradale;
- fognatura;
- rete approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione di energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del gas-metano;
- cunicoli per posa di condutture telefoniche e linee dati;
- rete pubblica illuminazione;
- bacino di laminazione prima pioggia;
- verde attrezzato;
- parcheggi ad uso pubblico.

Sono comprese tra le opere di cui sopra gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere fuori ambito ma funzionali all'intervento e ulteriori opere a beneficio pubblico, quest'ultime previste dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto.

In particolare, le opere fuori ambito riguardano:

- la realizzazione degli attraversamenti pedonali in sicurezza lungo via Roma e lungo via Palladio.
- l'ispessimento dell'area verde compresa nel perimetro del P.N. 13 posta in adiacenza al cavalcavia al fine di mitigare il livello acustico dell'abitato generato dal traffico su Strada Provinciale n. 32-Via Roma;
- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale ad uso promiscuo, realizzata in ghiaio compatto e rullato, lungo l'argine del Cimetto creando un corridoio ecologico dall'area verde del P.N. 13.

Le caratteristiche tecniche ed esecutive delle opere e degli interventi sono definite negli elaborati del progetto esecutivo e dal relativo Capitolato Speciale d'appalto.

Il Comune si impegna a dare disponibilità delle aree per l'esecuzione delle opere fuori ambito, ed è propria cura ottenere il nulla osta di tutti gli enti interessati dalle lavorazioni stesse. La disponibilità delle aree sarà comunicata con congruo anticipo alla Ditta Lottizzante, e sarà garantita per il tempo necessario alla realizzazione delle opere previste a regola d'arte.

Durante l'esecuzione dei lavori potranno essere apportati, per giustificati motivi, aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione o a seguito di prescrizioni degli Enti/Aziende erogatori dei servizi, senza che a ciò consegua variante al P.U.A.

Viene precisato che tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale.

Si prevede l'installazione e l'allacciamento di n. 1 colonnina di ricarica per auto elettriche, a servizio di n. due posti auto asserviti ad uso pubblico, e di pertinenza dell'immobile commerciale (Edificio A). La gestione dell'utenza sarà completamente a carico dell'attività commerciale di riferimento.

Le parti convengono che la realizzazione del tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico potrà essere differita fino all'ultimazione degli edifici insistenti sui Lotti di Intervento L1 e L2, fermo restando quanto indicato all'art. 3, ovvero che tutte le opere di urbanizzazione devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione.

#### **ART. 7 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA - QUOTA ONERI – SCOMPUTO**

---

In ossequio a quanto definito dall'art. 4 c. 2 dell'Accordo di Pianificazione (sottoscritto in data 29/05/2018 rep. comunale n. 2765 registrato a Venezia il 15/06/2018 e trascritto a Venezia il 18/06/2018 al reg. generale n. 20268), i costi per la realizzazione delle opere a verde all'interno dell'ambito potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, quest'ultimi limitatamente alla quota non superiore al 50% degli oneri tabellari.

Qualora l'importo delle opere sia superiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione non provvederà al congruaggio degli stessi. Qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore al valore degli oneri dovuti, la ditta lottizzante in sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici ne pagherà la differenza.

Le parti convengono che secondo il computo metrico ivi Allegato sub <\_\_> il valore stimato delle OO.UU. ammonta a complessivi Euro <\_\_> per costo delle opere e ad Euro <\_\_> per oneri per la sicurezza.

Le parti convengono che ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016, l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie non funzionali all'intervento e secondarie a scomputo, essendo di importo inferiore alla soglia comunitaria, è assoggettato alle procedure ordinarie.

Le parti convengono inoltre che, fermo il richiamo alla disciplina dettata dall'art. 16, co. 2-bis del DPR n. 380/2001 per le urbanizzazioni primarie a scomputo funzionali all'intervento, non si applica la disciplina in materia di contratti pubblici essendo il valore di quest'ultime di importo inferiore alla soglia comunitaria.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione non comporta l'applicazione del Codice dei Contratti (art. 35 comma 1 Dlgs 50/2016), pur trattandosi di interventi sempre assoggettati all'obbligo della tracciabilità ridotta mediante acquisizione dello Smart CIG.

L'Amministrazione concedente ha la responsabilità di richiedere il CUP, affidando direttamente l'esecuzione dei lavori al soggetto concessionario.

#### **ART. 8 – TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI**

---

Con la stipula della presente convenzione le parti si danno atto della congruità, completezza ed adeguatezza del progetto esecutivo definitivo del P.U.A.

La Ditta lottizzante si impegna a presentare la richiesta di permesso a costruire per l'esecuzione delle OO.UU. entro 1 anno dalla stipula della Convenzione Urbanistica., fatto salvo proroga motivata concessa dall'Amministrazione Comunale.

Si impegna ad avviare i lavori della OO.UU. entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e a completare i lavori predetto entro 3 anni dall'inizio lavori, fatto salvo proroga motivata concessa dall'Amministrazione Comunale.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno desunti dalle date delle relative comunicazioni depositate al protocollo comunale.

#### **ART. 9 – ESECUZIONE PER STRALCI FUNZIONALI**

---

Data la dimensione e complessità dell'intervento la Ditta Lottizzante si riserva la facoltà di realizzare le opere di urbanizzazione previste dal PUA per stralci funzionali.

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 precedente art. 8, riferito ad ogni stralcio funzionale, e comunque entro e non oltre i tempi di validità del PUA.

#### **ART. 10 – COLLAUDO DELLE OPERE**

---

Ultimate le opere di urbanizzazione e adempiuta ogni obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenterà al Comune un certificato di avvenuta ultimazione dei lavori.

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.

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.

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 esecutiva dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con partico - lare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i 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.

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.

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.

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.

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 17.

#### **ART. 11 – MANUTENZIONE DELLE OPERE**

---

Durante l'attuazione delle opere previste nel PUA e fino al trasferimento della proprietà all'Amministrazione Comunale e/o costituzione di servitù delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso della lottizzazione, saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante.

In caso di cattiva manutenzione il Dirigente ordinerà alla Ditta lottizzante di provvedere alla manutenzione, delle aree da cedere all'Amministrazione e delle opere realizzate, entro i termini indicati nell'ordinanza.

Qualora detti termini vengano disattesi, il Dirigente provvederà alla manutenzione escutendo parte della polizza fidejussoria depositata a garanzia dell'esecuzione dei lavori.

Come già riportato nell'art. 4 della presente Convenzione Urbanistica – limitatamente alle aree che saranno asservite ad uso pubblico - dovrà essere sottoposto al Soggetto Lottizzante a cura del Comune apposito Accordo per l'uso e la manutenzione delle aree assoggettate a vincolo ad uso pubblico, che sarà sottoscritta tra il Comune di Spinea ed il Soggetto Lottizzante, e i suoi eventuali aventi causa, con separato atto.

In particolare, il predetto Accordo tra le parti regolerà la gestione e la manutenzione delle aree verdi asservite ad uso pubblico, delle aiuole, della viabilità interna, dei percorsi ciclopeditoni, della rete di illuminazione pubblica ed altre reti tecnologiche, nonché la gestione e la manutenzione del bacino di laminazione, ancorché interno all'area privata.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria allegata sub <\_\_> al presente atto.

#### **ART. 12 – TITOLI EDILIZI**

---

Le richieste di rilascio del titolo autorizzativo (permesso di costruire o titolo equivalente) delle opere di urbanizzazione, potranno essere presentate solo dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.

La richiesta di permesso di costruire o Scia alternativa la Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Le richieste di permesso di costruire, o titolo equivalente, relative ai nuovi edifici, potranno essere presentate contestualmente alla presentazione del titolo edilizio autorizzativo relativa alle opere di urbanizzazione previste dal presente piano di lottizzazione, ma rilasciate solo successivamente alla dichiarazione di inizio lavori delle relative opere di urbanizzazione.

La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati sarà auto-dichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione funzionali ai fabbricati anche con collaudi parziali.

#### **ART. 13 – VARIANTI**

---

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva Variante al Piano Urbanistico Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del PUA, 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.

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:

- lo spostamento e/o 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

- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti

- l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari, le trasposizioni di SC entro i limiti fissati dall'art. 7 comma 5 delle NTA dello strumento attuativo oggetto della presente convenzione.

Gli interventi in Variante saranno valutati sul profilo paesaggistico solo in fase di presentazione di specifica istanza.

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.

Eventuali modifiche planivolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal Piano stesso, oltre ad eventuali modifiche che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, potranno essere richieste con specifica e separata istanza presso gli Enti Competenti, con riferimento al singolo fabbricato oggetto di modifica o al singolo Lotto di Intervento, senza interessare l'intero Piano Urbanistico Attuativo.

Eventuali modifiche planivolumetriche di edifici, o parte di essi, che alterino i parametri generali del dimensionamento e le modifiche per la variazione planimetrica dei singoli Lotti di Intervento, ferme restando le carature urbanistiche concesse ed il reperimento degli standard urbanistici necessari, saranno richieste in Variante alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, senza determinare variante alla presente Convenzione Urbanistica, sottoscritta dal Soggetto Attuatore e la Pubblica Amministrazione a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico Attuativo.

#### **ART. 14 – EFFICACIA E DURATA DEL PIANO**

---

Il piano oggetto della presente convenzione è divenuto efficace trascorsi dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio (comma 7 art 20 L.R. 11/2004) e avrà la validità di 10 anni dalla sua efficacia. Prima della scadenza del Piano il Comune può prorogare la validità per un periodo non superiore a 5 anni. Ai sensi dell'art 20 11° comma della L.R. 11/2004, è comunque prevista la possibilità di presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito.

#### **ART. 15 – VIGILANZA**

---

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegati alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, l'Autorità comunale diffida le Ditte lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 8.

#### **ART. 16 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

---

La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, fatto salvo quanto previsto al comma 3 dell'articolo 3.

#### **ART. 17 – GARANZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

---

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 del 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 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.

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

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 all'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.

La garanzia, incondizionata, dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della convenzione e comunque nei termini di cui in appresso.

Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà costituire elemento ostativo alla riscossione delle somme da parte del Comune.

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.

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.

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 incasso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante:

–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 5;

–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.

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 7 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. 18 – REGIME FISCALE**

---

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a totale carico della Ditta lottizzante, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare i benefici della legge 28.06.1943 n° 666 nonché dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive proroghe, modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 19 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

---

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione della presente convenzione nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

---

La presente convenzione è impegnativa per le parti dalla data di sottoscrizione.

#### **ART. 21 – ALLEGATI**

---

Formano parte integrante della presente convenzione, anche se non materialmente allegati alla stessa il progetto esecutivo approvato con provvedimento edilizio ai sensi del DPR 380/01.

\* \* \*

Viene allegata al presente atto copia della Tavola (allegato A) indicante le aree da cedere all'Amministrazione comunale ad avvenuta approvazione del collaudo finale.

Le parti dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura dell'allegato.

Il presente contratto scritto da persona di mia fiducia è stato da me Segretario letto senza l'allegato già noto alle parti le quali, dietro mia interpellanza per averne prima d'ora preso visione, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Occupi <\_\_> intere facciate di altrettanti fogli resi legali e fino a qui della presente, oltre le sottoscrizioni.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SPINEA**

<\_\_>

**PER LA DITTA LOTTIZZANTE**

<\_\_>

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

<\_\_>