

## **SCHEMA DI CONVENZIONE PRELIMINARE**

## Convenzione

---

### ***Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica PN 18 "COMPARTO \_B"*** ***Schema di Convenzione Urbanistica Attuativa (e/o Atto Unilaterale d'Obbligo)***

#### **PREMESSE**

L'anno ..... il giorno ..... il mese ....., avanti a me .....sono comparsi i Signori :

-....., che qui interviene in nome e per conto del Comune di SPINEA, denominato di seguito Comune, giusta Deliberazione \_\_\_\_ n° .....,

e

-....., in qualità di legale rappresentante di....., proprietario dell'area di intervento compresa nel Piano Particolareggiato in epigrafe, di seguito denominato Soggetto Attuatore,

#### **premesse**

- che il comune di SPINEA con deliberazione del consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo riguardante le aree comprese entro il Perimetro di Intervento del comparto "B" del PN18 così come individuati dallo strumento urbanistico generale vigente, rappresentato dalla Variante al PRG approvata con Deliberazione n. 16 del Consiglio Comunale del 29 gennaio 2007;

- che il soggetto attuatore è proprietario / aggiudicatario dell'area ricompresa nel Comparto "B" del Piano Particolareggiato;

- che il soggetto attuatore, in data ..... ha presentato all'approvazione del Comune il Progetto Unitario del comparto urbanistico succitato di proprietà/aggiudicato per una superficie totale di mq ....., a scopo edilizio, conforme alle previsioni del P.R.G. e del Piano Particolareggiato approvato;

- che il soggetto attuatore dichiara di essere proprietario/aggiudicatario di tutti gli appezzamenti di terreno costituenti il Comparto Urbanistico siti in Comune di SPINEA, meglio indicato nell'estratto di mappa che, in scala 1:2000, che si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lett. A;

- che il Progetto Unitario, conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato e alle N.T.A. del P.P., redatto da

-----;

è costituito dai seguenti elaborati:

- *DF* Documentazione fotografica con planimetria dei con visuali;
- *RT* Relazione tecnico illustrativa;
- *NTA* Norme tecniche di attuazione;
- *PSS* Preventivo Sommario di spesa;
- *SCP* Schema di Convenzione Preliminare;
- Tav. 01* Stato di fatto: Estratto mappa catastale, estratto mappa P.R.G., aerofotogrammetrico;
- Tav. 02* Stato di fatto: Planimetria generale con rilievo dendrologico, Planimetria vincoli;
- Tav. 03* Stato di fatto: Edificio da demolire, Piante prospetti e sezioni, Ex edificio scolastico G. Pascoli;
- Tav. 04* Stato di fatto: Edificio da demolire, Piante prospetti e sezioni, Edificio proprietà del Comune (pasticceria);
- Tav. 05* Stato di fatto: Planimetria quotata;
- Tav. 06* Stato di fatto: Reti tecnologiche: Fognatura bianca, nera, acquedotto;
- Tav. 07* Stato di fatto: Reti tecnologiche Illuminazione pubblica, rete telefonica, gas, energia elettrica;
- Tav. 08* Progetto: Uso dei suoli e ambiti di massimo inviluppo;
- Tav. 09* Progetto: Reti tecnologiche: Illuminazione pubblica, energia elettrica;
- Tav. 10* Progetto: Reti tecnologiche: Fognatura bianca, nera, acquedotto;
- Tav. 11* Progetto: Reti tecnologiche: rete telefonica, Gas;
- Tav. 12* Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete elettrica Enel;
- Tav. 13* Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete telefonica Telecom;
- Tav. 14* Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete Acquedotto;
- Tav. 15* Progetto: Planimetria di arredo urbano;
- Tav. 16* Progetto: Planimetria Sezioni piazza AA-BB, Particolari pavimentazione marciapiede, Sede stradale e piazza;
- Tav. 17* Progetto: Planimetria con attacco a terra, Planimetria con coperture;;
- Tav. 18* Progetto: Prospetti nord, sud, est, ovest, Prospetto nord edificio ex-scuola, Sezione longitudinale C-C';
- Tav. 19* Progetto: Vista notturna longitudinale, Vista notturna della piazza;
- Tav. 20* Progetto: Viste generali;
- Tav. 21* Progetto: Dettagli piazza 01, Dettagli piazza 02.

agli atti della deliberazione della Giunta Comunale deliberazione n°..... del....., e che le parti dichiarano di conoscere;

- che la Commissione Edilizia Comunale Integrata, con voto in data ..... ha espresso parere favorevole in merito al Progetto Unitario e in data ..... è stata rilasciata l'autorizzazione n° .....o emesso il Decreto n° ..., ai sensi della Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- che la Giunta Comunale con delibera n..... del ....., riconoscendo che Progetto Unitario soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto concerne la costruzione di edifici compatibili con le caratteristiche di zona e del P.P, e di conseguenza ha approvato il Progetto Unitario e lo schema di convenzione con la deliberazione sopra richiamata, regolarmente esecutiva, allegata sub ...e sub....., dando mandato al Dirigente del Settore Urbanistico la presente convenzione;

- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- *DF* Documentazione fotografica con planimetria dei con visuali;
- *RT* Relazione tecnico illustrativa;
- *NTA* Norme tecniche di attuazione;
- *PSS* Preventivo Sommario di spesa;

- SCP *Schema di Convenzione Preliminare;*
- Tav. 01 *Stato di fatto: Estratto mappa catastale, estratto mappa P.R.G., aerofotogrammetrico;*
- Tav. 02 *Stato di fatto: Planimetria generale con rilievo dendrologico, Planimetria vincoli;*
- Tav. 03 *Stato di fatto: Edificio da demolire, Piante prospetti e sezioni, Ex edificio scolastico G. Pascoli;*
- Tav. 04 *Stato di fatto: Edificio da demolire, Piante prospetti e sezioni, Edificio proprietà del Comune (pasticceria);*
- Tav. 05 *Stato di fatto: Planimetria quotata;*
- Tav. 06 *Stato di fatto: Reti tecnologiche: Fognatura bianca, nera, acquedotto;*
- Tav. 07 *Stato di fatto: Reti tecnologiche Illuminazione pubblica, rete telefonica, gas, energia elettrica;*
- Tav. 08 *Progetto: Uso dei suoli e ambiti di massimo inviluppo;*
- Tav. 09 *Progetto: Reti tecnologiche: Illuminazione pubblica, energia elettrica;*
- Tav. 10 *Progetto: Reti tecnologiche: Fognatura bianca, nera, acquedotto;*
- Tav. 11 *Progetto: Reti tecnologiche: rete telefonica, Gas;*
- Tav. 12 *Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete elettrica Enel;*
- Tav. 13 *Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete telefonica Telecom;*
- Tav. 14 *Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete Acquedotto;*
- Tav. 15 *Progetto: Planimetria di arredo urbano;*
- Tav. 16 *Progetto: Planimetria Sezioni piazza AA-BB, Particolari pavimentazione marciapiede, Sede stradale e piazza;*
- Tav. 17 *Progetto: Planimetria con attacco a terra, Planimetria con coperture;;*
- Tav. 18 *Progetto: Prospetti nord, sud, est, ovest, Prospetto nord edificio ex-scuola, Sezione longitudinale C-C';*
- Tav. 19 *Progetto: Vista notturna longitudinale, Vista notturna della piazza;*
- Tav. 20 *Progetto: Viste generali;*
- Tav. 21 *Progetto: Dettagli piazza 01, Dettagli piazza 02.*

- che le parti dichiarano di conoscere ed approvare;

- che l'attuazione degli standard del Progetto Unitario non comporta alcun onere per il Comune, in quanto le opere previste sono a carico del soggetto attuatore. Gli standards primari e secondari sono previsti dalle vigenti leggi in rapporto alle superfici e/o volumi edificabili espressi dall'ambito. Gli eventuali maggiori oneri che derivassero per la specificità delle opere da realizzare ( Vedi la piazza con le caratteristiche indicate negli elaborati progettuali allegati) dovranno essere realizzati dal soggetto attuatore restando inteso che la differenza per la maggior spesa dovrà essere quantificata e posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

- che il Piano Particolareggiato sovraordinato al presente Progetto Unitario è divenuto efficace ed è entrato in vigore ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale Veneto del 23/04/2004, n° 11;

- che l'area di intervento urbanistico-edilizio, oggetto della presente Convenzione, è identificata, presso il Ministero delle Finanze - Ufficio del Territorio di SPINEA, al foglio n°....., mappali n° .....

- che con Deliberazione G.M. n°....., esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del PN 18- Comparto "B";

- che per tutto quanto riguarda le modalità di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area d'intervento si fa riferimento agli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato stesso;

- che in conformità alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore devono essere stabilite con la presente Convenzione.

**si conviene e si stipula quanto segue**

**CAPO I –GENERALITÀ**

**ART. 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

- 1 Oggetto della presente Convenzione è la realizzazione, da parte del Soggetto Attuatore, delle previsioni urbanistico-edilizie relative all'area d'intervento, stabilite e dettagliate dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica PN 18 – Comparto "B", come approvato in via definitiva.
- 2 Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione.
- 3 Per realizzare le opere urbanistico-edilizie nell'area d'intervento, con l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi, il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori ed aventi causa al completo assolvimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa.
- 4 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si applicano le norme vigenti del Piano Particolareggiato, del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale.

**ART. 2. VALIDITÀ E DURATA**

- 1 La presente Convenzione ha validità di pubblico strumento, e dovrà essere regolarmente registrata alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, e trascritta in occasione dei trasferimenti successivi, per tutto il periodo della sua durata.
- 2 Il regolare assolvimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione dovrà essere attestato dal Comune con appositi atti deliberativi, determinativi e/o certificativi.
- 3 La durata della Convenzione è stabilita in dieci anni, a far tempo dalla data della sua stipula.

**ART. 3. TRASFERIMENTO DELLE AREE**

- 1 In caso di trasferimento, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono pro-quota agli aventi causa, salve diverse ed espresse clausole eventualmente contenute nella Convenzione stessa.
- 2 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore, come previste dalla presente Convenzione, non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

#### **ART. 4. RIFERIMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- 1 Le realizzazioni urbanistico-edilizie relative all'area d'intervento dovranno essere quelle corrispondenti alle previsioni del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato in via definitiva, come contenute negli Elaborati Grafici e nelle Norme di Attuazione.
- 2 Il Soggetto Attuatore prende atto del fatto che l'area d'intervento si configura come Comparto Urbanistico ai sensi del Piano Particolareggiato, e che pertanto le relative potenzialità edificatorie a tale Comparto afferenti, come pure le relative opere di urbanizzazione, non possono essere modificate, né trasferite.
- 3 Il Soggetto Attuatore prende atto del fatto che le previsioni del Piano Particolareggiato approvato non potranno essere successivamente modificate salvo limitati casi previsti dalle NTA del Piano Particolareggiato e/o tramite la variante allo Piano Attuativo Urbanistico.

#### **ART. 5. PROGETTO UNITARIO**

- 1 Il Soggetto Attuatore, per dar corso alle realizzazioni previste dal Piano Particolareggiato, ha preventivamente presentato al Comune un Progetto Unitario relativo all'intera area d'intervento, secondo quanto stabilito delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato stesso.
- 2 L'approvazione del Progetto Unitario è condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi e le Opere di Urbanizzazione.
- 3 Le previsioni del Progetto Unitario approvato sono vincolanti anche per il rilascio di titoli abilitativi.
- 4 Insieme al Progetto Unitario, il Soggetto Attuatore propone al comune il presente atto convenzionale debitamente sottoscritto come Atto Unilaterale d'Obbligo, contenente tutti gli impegni ai quali esso è obbligato; dopo l'approvazione del Progetto Unitario l'atto stesso, sottoscritto anche dal Comune, assume pienamente il valore di Convenzione Urbanistica attuativa.
- 5 Il Progetto Unitario approvato è allegato alla presente Convenzione Urbanistica, e ne fa parte integrante e sostanziale.

### **CAPO II – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **ART. 6. INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE**

- 1 Le opere di urbanizzazione primaria nell'area d'intervento, secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato, e meglio specificato nel Progetto Unitario, sono le seguenti:

- strade di impianto edilizio;
- parcheggi pubblici stradali alberati;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- fermate dei mezzi di trasporto pubblico urbano;
- impianto di illuminazione pubblica;
- verde di arredo e di protezione;
- isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche;
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche;
- fognatura per lo smaltimento delle acque nere;
- rete e sottostazioni di distribuzione idrica;
- rete e sottostazioni di distribuzione del gas;
- rete e sottostazioni di distribuzione elettrica;
- canalizzazioni e sottostazioni delle linee telefoniche e telematiche, e infrastrutture di comunicazione elettronica.

2 Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma precedente saranno realizzate, a cura e spese del Soggetto Attuatore, con le modalità precisate al presente Capo II. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. D.P.R. n° 503 del 24 luglio 1996 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

3 Gli standards primari sono previsti dalle vigenti leggi in rapporto alle superfici e/o volumi edificabili espressi dall'ambito. Gli eventuali maggiori oneri che derivassero per la specificità delle opere da realizzare ( Vedi la piazza con le caratteristiche indicate negli elaborati progettuali allegati) dovranno essere realizzati dal soggetto attuatore restando inteso che la differenza per la maggior spesa dovrà essere quantificata e posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 7. GARANZIE FINANZIARIE E PERMESSO DI COSTRUIRE**

1 Le caratteristiche funzionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del Soggetto Attuatore risulteranno definite dal relativo progetto definitivo (allegato al Progetto Unitario), per il quale sarà rilasciato il Permesso di Costruire.

2 Per gli impianti tecnici a rete il Progetto dovrà risultare preventivamente approvato dall'Ente gestore del servizio tecnico di cui trattasi.

3 Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

- a) alla presentazione ed approvazione da parte degli uffici comunali competenti e degli enti gestori dei pubblici servizi in apposita conferenza di servizi del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità con le previsioni delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche in quanto applicabili;
- b) alla stipula della presente Convenzione;
- c) al versamento di garanzia di entità corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante da computo metrico estimativo sottoscritto da tecnico abilitato; tale garanzia potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o di polizza assicurativa;
- d) alla presentazione del frazionamento catastale, al Ministero delle Finanze Ufficio del Territorio di Venezia, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria corrispondenti al progetto approvato;
- e) al deposito di Polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi conforme alle previsioni delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche;
- f) al deposito di Polizza di assicurazione indennitario decennale, conforme alle previsioni delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

4 Ai fini di cui al precedente comma, si precisa che:

- a) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità con le previsioni delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche in quanto applicabili, è stato presentato in data \_\_\_\_\_ ed è stato approvato nell'ambito di apposita conferenza di servizi in data \_\_\_\_\_;
- b) A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante da computo metrico estimativo, è stata depositata fideiussione bancaria /di polizza assicurativa dell'importo di Euro \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
- c) E' stato depositato il frazionamento catastale, approvato dal Ministero delle Finanze - Ufficio del Territorio di Venezia n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria corrispondenti al progetto approvato;
- d) A garanzia per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi è stata depositata Polizza di assicurazione rilasciata da \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, conforme alle previsioni delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche;
- e) Quale garanzia indennitaria decennale è stata depositata la Polizza di assicurazione rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, conforme alle previsioni delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

5 Su richiesta del soggetto attuatore, l'importo della garanzia di cui al precedente punto 4, lett. b) potrà essere svincolata sino al 75% per stati d'avanzamento di importo almeno pari al 25% dell'importo complessivo dell'opera, previa autorizzazione scritta del collaudatore in corso d'opera. Il rimanente 25% potrà essere svincolato solo dopo il collaudo con esito favorevole, in conformità con la vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

## **ART. 8. REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

- 1 Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate ed ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire.
- 2 Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di:
  - eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dei competenti Uffici Tecnici Comunali, in conformità al progetto definitivo ed esecutivo approvati, per i quali sia stato rilasciato regolare Permesso di Costruire;
  - includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue, a favore degli Enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi tecnici, che ed in quanto interessino l'area di intervento;
  - cedere gratuitamente al Comune o a sottoporre a vincolo di uso pubblico tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate e le relative aree di pertinenza, come definite nel progetto esecutivo delle opere stesse;
  - nel caso di trasferimento frazionato dell'area d'intervento, non trasferire a terzi le aree e le opere di urbanizzazione primaria, né le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle opere stesse;
  - consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria anche a finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi, anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dall'Ente preposto.

## **ART. 9. ALLACCIAMENTI ALLE RETI**

- 1 Il Soggetto Attuatore realizzerà a propria cura e spese i necessari allacciamenti alle pubbliche reti tecnologiche dei servizi preesistenti, ancorché questi vengano a trovarsi all'esterno dell'area d'intervento, ma tali da risultare al suo diretto servizio.
- 2 A tali opere di allacciamento sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi tecnologici a rete.
- 3 È facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire l'area d'intervento, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto.

## **ART. 10. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

- 1 Poiché le opere di urbanizzazione primaria hanno una destinazione pubblica, anche se vengono realizzate su aree inizialmente di proprietà privata, la loro esecuzione - da parte del convenzionatario direttamente o per affidamento ad altri - dovrà comunque essere eseguita

da soggetti in possesso dei requisiti di capacità morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione dei lavori pubblici. Nell'ipotesi in cui le opere rientrino per tipologia e/o importo nell'ambito della disciplina di direttive comunitarie e/o disposizioni nazionali e/o regionali che coordinano le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, il soggetto attuatore è obbligato al rispetto dei procedimenti di affidamento, di esecuzione e di collaudo ivi prescritti. A tal fine si applica la normativa vigente alla data di stipula della presente convenzione.

- 2 In ogni caso, anche ai fini dell'esercizio di vigilanza e controllo, i documenti afferenti l'esecuzione dei lavori, di contabilità e di collaudo dovranno essere compilati in conformità con quanto previsto dal Regolamento di cui al D.P.R. n° 554/1999 in quanto applicabile, e messi a disposizione e consegnati in copia al collaudatore delle opere nominato dal Comune ed agli uffici comunali; in caso di inottemperanza, a seguito di apposita diffida, i lavori potranno essere sospesi.
- 3 Entro trenta giorni dalla data di inizio-lavori delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere consegnati al collaudatore delle opere nominato dal comune le copie dei contratti sottoscritti con le Ditte esecutrici per la realizzazione delle opere stesse; in caso di inottemperanza i lavori potranno essere sospesi.

## **ART. 11. MODIFICAZIONI IN CORSO D'OPERA**

- 1 Eventuali modificazioni ai percorsi e/o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria, che siano richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per sopravvenute esigenze tecnologiche, e che rientrino nella nozione di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 della legge 109/94 e succ. modificazioni., saranno eseguite dal Soggetto Attuatore senza modifica della presente Convenzione, previo parere favorevole del collaudatore nominato dal Comune. Resta fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo, qualora le varianti richieste rientrino nelle ipotesi per le quali il rilascio del titolo è obbligatorio prima della loro esecuzione.
- 2 Nei casi di modificazioni che superino le previsioni di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare apposita variante per l'approvazione comunale ed a stipulare convenzione accessiva al presente atto, che definirà le modalità di finanziamento delle eventuali maggiori spese o la monetizzazione a favore del comune della eventuali minori spese.

## **ART. 12. PROGRAMMA DI ESECUZIONE**

- 1 Il programma di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini stabiliti nel Permesso di Costruire per la loro ultimazione, dovrà essere correlato all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini.
  - a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
    - picchettamento di strade, parcheggi, ciclabili, pedonali e spazi verdi, mediante picchetti fissi, risultanti da apposita planimetria con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche.

- b) Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:
- massicciata delle sedi stradali;
  - reti fognanti, con imbocchi per le singole immissioni;
  - condutture di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica;
  - cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
  - canalizzazioni per le reti telefoniche/telematiche;
  - allacciamenti di utenza a tutti i suddetti servizi a rete, in relazione allo stato di avanzamento dei singoli edifici.
- c) Opere da realizzare prima del completamento del programma edilizio e/o della richiesta del primo certificato di agibilità:
- pavimentazioni delle sedi stradali, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa la relativa segnaletica orizzontale e verticale;
  - impianto di illuminazione pubblica, completo di tutti i relativi accessori e funzionante;
  - sistemazione e piantumazione delle aree a verde pubblico;
  - completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria, che dovranno in ogni caso risultare ultimate e funzionanti alla fine lavori degli edifici.

Il soggetto attuatore s'impegna in ogni caso ad iniziare i lavori di cui sopra ed a completarli nel rispetto del programma di attuazione di cui alle N.T.A. del P.P.

### **ART. 13. VIGILANZA E CONTROLLO**

- 1 Durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, il Comune eserciterà ogni forma di vigilanza e di controllo necessaria a verificare la corretta esecuzione delle opere stesse, anche effettuando direttamente collaudi in corso d'opera.
- 2 La completa manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree di pertinenza comprese nell'area d'intervento, la vigilanza e la responsabilità per danni a persone e/o cose fino al momento in cui le stesse passeranno in carico al Comune, dovrà avvenire a cura e spese del Soggetto Attuatore.

### **ART. 14. DIFETTO DI ESECUZIONE**

- 1 In caso di difetto di esecuzione, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune ne chiederà la regolarizzazione, entro un termine stabilito, che comunque non potrà superare i sessanta giorni a far tempo dal completamento del programma edilizio.
- 2 Trascorso detto termine, il Comune procederà a far realizzare quanto mancante o a far correggere quanto mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia, e facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggior spesa.

- 3 Si applicano in ogni caso le vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche, in quanto applicabili.

#### **ART. 15. FRAZIONAMENTO E SERVITÙ**

- 1 Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, che saranno cedute al Comune, e che il Comune assumerà in carico previo collaudo favorevole, sarà eseguito a cura e spese del Soggetto Attuatore o dei suoi successori o aventi causa.
- 2 La costituzione di servitù immobiliari di qualunque tipo, che eventualmente si rendessero necessarie, dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore o dei suoi successori o aventi causa.

#### **ART. 16. COLLAUDO E PRESA IN CARICO**

- 1 Il Soggetto Attuatore comunicherà al Comune la fine-lavori delle opere di urbanizzazione, chiedendone il relativo collaudo e la presa in carico da parte del Comune; le spese del collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.
- 2 Il Comune verificherà la completa e perfetta esecuzione delle opere, acquisirà ed approverà il collaudo tecnico-funzionale e/o il verbale di regolare esecuzione delle stesse da parte degli enti gestori di pubblici servizi, e procederà alla stipula e registrazione dell'atto pubblico di trasferimento delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime.
- 3 Quindi il Comune libererà la garanzia, e prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria.
- 4 Per quanto riguarda gli impianti tecnologici a rete e le relative sottostazioni, al collaudo tecnico-funzionale parteciperà un incaricato degli Enti gestori preposti; gli impianti stessi, poi, passeranno in carico direttamente agli Enti gestori preposti.
- 5 Nel caso in cui l'esecuzione delle opere a rete e delle relative sottostazioni sia stata direttamente affidata al competente Ente gestore, la comunicazione di fine lavori da parte dello stesso è considerata come certificato di regolare esecuzione.
- 6 Per le modalità ed i termini di collaudo e di presa in carico delle opere, si applica la legislazione vigente in materia di opere pubbliche in quanto applicabile.

### **CAPO III – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

## **ART. 17. AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- 1 Il Piano Particolareggiato, approvato in via definitiva, individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, necessarie per soddisfare gli standard urbanistici richiesti, nonché gli ulteriori obiettivi di qualità urbana, stabiliti per la realizzazione dell'intero intervento urbanistico in oggetto.
- 2 Nei casi in cui dette aree sono già interamente di proprietà del Comune e risultano completamente al di fuori del Comparto Urbanistico del Soggetto Attuatore, il Comune può chiedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie in esse previste a scemuto degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 3 Gli standards secondari sono previsti dalle vigenti leggi in rapporto alle superfici e/o volumi edificabili espressi dall'ambito. Gli eventuali maggiori oneri che derivassero per la specificità delle opere da realizzare ( Vedi la piazza con le caratteristiche indicate negli elaborati progettuali allegati) dovranno essere realizzati dal soggetto attuatore restando inteso che la differenza per la maggior spesa dovrà essere quantificata e posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 18. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- 1 Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate dal Piano Particolareggiato definitivamente approvato, e saranno realizzate dal Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato in conformità all'articolo 10 del Regolamento Edilizio Vigente.
- 2 Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria si applica la disciplina prevista dal presente atto per le opere di urbanizzazione primaria.

## **ART. 19. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- 1 L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti per l'attuazione del Comparto Urbanistico è stabilita in sede di Progetto Unitario.
- 2 All'atto di stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore è tenuto al pagamento della quota dovuta di oneri di urbanizzazione secondaria, salve nel caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione secondaria da parte del soggetto attuatore, per la quale prevista lo scemuto totale o parziale del contributo previsto dalle N.T.A. del PUA.

## **ART. 20. ONERE AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

- 1 Al ritiro dell'Atto Abilitativo relativo per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario, secondo l'avanzamento del programma edilizio, ed in ragione delle

relative superfici utili nette realizzabili, il Soggetto Attuatore è tenuto anche al pagamento dell'onere afferente al costo di costruzione, nella misura dovuta per legge.

## **ART. 21. QUALITÀ URBANA**

- 1 Gli oneri di urbanizzazione secondaria versati dai Soggetti Attuatori saranno comunque impiegati nell'area di intervento del Piano Particolareggiato e/o nel suo intorno immediato, allo scopo di conseguire una migliore qualità urbana, secondo un progetto urbanistico complessivo di elevato impegno qualitativo in senso ambientale, funzionale ed architettonico, con il risultato di una complessiva valorizzazione degli interventi che si collocano in tale ambito urbanistico.
- 2 Il Soggetto Attuatore prende atto del fatto che in sede di approvazione del Progetto Unitario relativo all'area d'intervento, il Comune potrà richiedere impegno progettuale e soluzioni adeguate per garantire la qualità voluta nel rapporto fra edifici privati e spazi pubblici.

## **CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI**

### **ART. 22. INTERVENTI EDILIZI**

- 1 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare gli interventi edilizi previsti per l'area d'intervento dal Piano Particolareggiato, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche e tipologiche, come meglio dettagliate nel Piano Particolareggiato e nel Progetto Unitario d'intervento.
- 2 Il Soggetto Attuatore prende atto della disposizione contenuta nella presente Convenzione, per la quale le previsioni edificatorie del Piano Particolareggiato non rappresentano soltanto una potenzialità massima realizzabile, ma devono essere effettivamente realizzate per intero, con una tolleranza di variazione in meno non superiore al 10% (dieci per cento) del s.n.p. massimo realizzabile nel comparto urbanistico.

### **ART. 23. ATTI ABILITATIVI**

- 1 Gli Atti Abilitativi degli interventi edilizi, sono rilasciati in seguito all'approvazione del Progetto Unitario e nel rispetto delle sue previsioni.
- 2 I soggetti titolari dell'esecuzione delle opere afferenti ai titoli abilitativi ed aventi causa del soggetto attuatore, si dovranno obbligare nell'atto di acquisto a ripristinare le opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori di realizzazione degli interventi.

## **ART. 24. REQUISITI DI EDILIZIA BIOECOLOGICA**

- 1 Per tutti gli interventi edilizi previsti nel Progetto Unitario, devono essere specificati i livelli di soddisfacimento dei principali requisiti di edilizia bioecologica.
- 2 In particolare, sono richieste soluzioni edilizie idonee al raggiungimento di adeguati livelli di risparmio energetico e di risparmio idrico.

## **ART. 25. ESECUZIONE DELLE OPERE**

- 1 Il Soggetto Attuatore si impegna alla completa esecuzione di tutte le opere previste nel Progetto Unitario, nel pieno rispetto degli Atti Abilitativi ottenuti, del Regolamento Edilizio e di tutte le altre disposizioni vigenti in materia, con particolare riferimento all'igiene degli edifici e delle attività, ed all'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro.
- 2 Per l'esecuzione delle opere edilizie, l'impianto di cantiere non dovrà interessare le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo che la soluzione di accantieramento sia stata preventivamente concordata, e quindi autorizzata dal Comune.

## **ART. 26. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

- 1 La completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità con le previsioni del PUA, è condizione necessaria e presupposto inderogabile per il rilascio dei Certificati di agibilità edilizia dei edifici privati.
- 2 Lo stesso dicasi nel caso che si rendano necessari ripristini di opere eventualmente danneggiate nel corso delle realizzazioni edilizie.
- 3 A tal fine all'istanza di rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere allegata copia della dichiarazione di fine lavori da parte del direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, controfirmata per conferma dal collaudatore nominato dal Comune di SPINEA.

## **ART. 27. MANCATA ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA EDILIZIO**

- 1 Il Soggetto Attuatore prende atto del fatto che, ai sensi di legge, in caso di mancata attuazione del programma dell'intervento nei termini previsti dalla presente Convenzione, il Comune, dopo aver assegnato un ulteriore termine di novanta giorni per la presentazione dei progetti, potrà procedere all'esproprio delle aree interessate.

## **CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 28. ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI**

- 1 In ogni atto di alienazione degli immobili compresi nell'area d'intervento, entro il periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
  - di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ed alla relativa Convenzione con allegato Progetto Unitario;
  - di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo della parte acquirente nei confronti del Comune, derivante dall'ottemperanza alla presente Convenzione.
- 2 Per eventuali inadempimenti ai patti, il venditore e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune, a tutti gli effetti, e per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

### **ART. 29. SPESE DEGLI ATTI**

- 1 Le spese di collaudo, degli atti di cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, nonché le spese del presente atto, come ogni altra inerente e dipendente, sono a carico del Soggetto Attuatore.

### **ART. 30. CONTROVERSIE**

- 1 Qualunque eventuale controversia sull'interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente Convenzione, se non composta in modo bonario, dovrà essere risolta mediante arbitrato rituale di diritto.
- 2 La nomina e l'attività del collegio arbitrale sono disciplinate dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici. Il collegio sarà composto di tre arbitri, dei quali due nominati dalle parti, ed il terzo, con funzioni di presidente, dalla Camera Arbitrale per i lavori pubblici.
- 3 Nel caso in cui una delle parti contraenti non provvedesse alla nomina del proprio arbitro entro il termine di sessanta giorni dalla notifica della richiesta dell'altra parte, vi provvederà, su istanza della parte interessata, il Presidente del Tribunale di Venezia.
- 4 L'arbitrato ha natura rituale, e sarà secondo diritto. Il collegio arbitrale giudicherà anche in merito all'entità ed all'accollo delle spese di giudizio.

Spinea, \_\_\_\_\_

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Soggetto Attuatore

Il Comune di SPINEA