



DOTT. GIUSEPPE RASULO
NOTAIO IN SPINEA

**CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.N. 8**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e che viene trattenuta nella raccolta del notaio autentificante ai sensi del terzo comma dell'art. 72 della Legge Notarile,

i sottoscritti

- **BOZZATO Gino, nato a Mira il 1 gennaio 1944** e residente in Spinea, via Frassinelli n. 2/D, codice fiscale BZZ GNI 44A01 F229Z, e

- **CAVALLIN Maria, nata a Vedelago il 21 agosto 1943** e residente in Spinea, via Frassinelli n. 2/D, codice fiscale CVL MRA 43M61 L706Z, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale;

- **CAMPANALE Marco, nato a Mirano il 5 febbraio 1977** e residente in Spinea, via Fornase n. 53/D, codice fiscale CMP MRC 77B05 F241P, il quale dichiara di essere di stato libero;

- **CAMPANALE Roberta, nata ad Occhiobello il 28 dicembre 1972** e residente in Salzano, via Comelico n. 136/A, codice fiscale CMP RRT 72T68 F994K, la quale dichiara di essere di stato libero;

- **CAMPANALE Roberto, nato a Ferrara il 9 luglio 1975** e residente in Spinea, via Fornase n. 53/D, codice fiscale CMP RRT 75L09 D548U, il quale dichiara di essere di stato libero;

- **MARTINELLO Onorina, nata ad Arquà Polesine il 10 marzo 1944** e residente in Spinea, via Fornase n. 53/D, codice fiscale MRT NRN 44C50 A435C, la quale dichiara di essere di stato libero;

- **CASARIN Alessandra, nata a Mirano il 14 luglio 1973** e residente in Spinea, piazza Rosselli n. 13, codice fiscale CSR LSN 73L54 F241P, la quale dichiara di essere separata consensualmente dal proprio coniuge;

- **CASARIN Enrico, nato a Mirano il 12 aprile 1971** e residente in Spinea, via Luneo n. 25/B, codice fiscale CSR NRC 71D12 F241V, il quale dichiara di essere di stato libero;

- **ANOE' Alessia, nata a Mirano il 9 giugno 1979** e residente in Spinea, via Rossignago n. 92/C, codice fiscale NAO LSS 79H49 F241Y, la quale dichiara di essere di stato libero;

- **ANOE' Arianna, nata a Mirano il 27 agosto 1975** e residente in Spinea, via A. Costa n. 19, codice fiscale NAO RNN 75M67 F241C, la quale dichiara di essere di stato libero;

- **DA LIO Giuseppe, nato a Mirano il 19 settembre 1961** e residente in Spinea, via Matteotti n. 86/E, codice fiscale DLA GPP 61P19 F241U, il quale dichiara di essere separato consensualmente dal proprio coniuge;

- **VANIN Teresa, nata a Venezia il 13 marzo 1934** e residente in Spinea, via Matteotti n. 117, codice fiscale VNN TRS 34C53 L736G, la quale dichiara di essere di stato libero;

- **BRESSANIN Mario** nato a Campagna Lupia il 30 giugno 1945 e residente in Campagna Lupia, via Tevere n. 36, il quale di-

Rep. _____ 58187 _____
Racc. _____ 24178 _____

REGISTRATO AGENZIA
ENTRATE **VENEZIA 2**

IL 28/02/2013

AL N. 2067

€. 526,00

TRASCritto A
VENEZIA

IL 05/03/2013

AL N. 6716 R.G.

AL N. 4423 R.P.

chiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società **"COSTRUZIONI MAGI S.R.L."** con sede a **Campolongo Maggiore, via Roma n. 50/A, codice fiscale e numero di iscrizione 03094820275 al Registro delle Imprese di Venezia,** con capitale sociale di Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) interamente versato, munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi del vigente statuto e in forza del verbale del Consiglio in data 7 febbraio 2013;

- **PALMIERI Gino, nato a Bondeno il 17 novembre 1943** e residente in Spinea, via Fornase n. 33, codice fiscale PLM GNI 43S17 A965S, e

- **BERGAMINI Maria, nata a Bondeno l'11 febbraio 1947** e residente in Spinea, via Fornase n. 33, codice fiscale BRG MRA 47B51 A965J, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;

- **PALMIERI Loris, nato ad Este il 1° maggio 1973** e residente in Spinea, via Fornase n. 35, codice fiscale PLM LRS 73E01 D442P, il quale dichiara di essere di stato libero;

- **PALMIERI Stefano, nato a Bondeno il 14 dicembre 1965** e residente in Spinea, via Fornase n. 37, codice fiscale PLM SFN 65T14 A965E, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- **GENOVESE don Antonio, nato a Treviso l'8 settembre 1958,** domiciliato in Spinea Piazza Marconi n. 64, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto, nella propria qualità di parroco pro-tempore, e rappresentante legale della **"PARROCCHIA DEI SANTI VITO E COMPAGNI MARTIRI"** con sede in Spinea, piazza Marconi n. 64, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto quale persona giuridica con Decreto del Ministro dell'Interno del 12 gennaio 1987, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 gennaio 1987 e già regolarmente iscritto nel R.P.G. del Tribunale di Venezia al n. 226 ora iscritto presso la Prefettura al n.257 **codice fiscale 90017650277,** a quanto infra autorizzato dall'Ufficio Amministrativo Diocesano della Curia Vescovile di Treviso con nulla osta in data 2 dicembre 2011 n. prot. n. 2038/11/PG, che in originale **si allega al presente atto sotto la lettera "A",**

tutti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "DITTA LOTTIZZANTE", da una parte;

e

- **DAL ZOTTO Fiorenza, nata a Mirano il 20 febbraio 1964** e domiciliata per la carica in Spinea, piazza Municipio n. 1, in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia del **COMUNE DI SPINEA,** con sede legale in Spinea, piazza Municipio n. 1, codice fiscale 82005610272, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107,

commi 2 e 3, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzata con Decreto del Sindaco n. 31 del 29 dicembre 2010, protocollo n. 0037937/2010, ai sensi dell'articolo 50, comma 10 del citato Decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "COMUNE" dall'altra parte.

PREMESSO

A) che la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal piano attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ed in particolare:

- che in forza di atto di compravendita a rogito notaio A. LAMAGNA di Mirano in data 28 febbraio 1978 repertorio n. 78288, registrato a Mestre il 17 marzo 1978 al n. 1448 e trascritto a Venezia il 10 marzo 1978 ai nn. 4995/4476, i coniugi BOZZATO Gino e CAVALLIN Maria, sono comproprietari in regime di comunione legale degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **945** di Ha. 0.12.39

particella **946** di Ha. 0.00.61

particella **947** di Ha. 0.01.23

particella **948** di Ha. 0.00.87

(**derivanti dalla particella 776** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011 in atti dal 2 settembre 2011 protocollo n. VE0166953 presentato il 1 settembre 2011 derivante a sua volta dall'originaria particella **433**);

- che in forza di

* atto di compravendita a rogito notaio M. LAMAGNA di Mirano in data 31 maggio 1984 repertorio n. 20948, registrato a Mestre il 15 giugno 1984 al n. 4079 e trascritto a Venezia il 15 giugno 1984 ai nn. 12009/9710, nonché

* successione legittima in morte di CAMPANALE Giovanni apertasi il 1° giugno 1988 (dichiarazione di successione n. 44 vol. 330 in data 24 novembre 1988 Ufficio del Registro di Mestre), trascritta a Venezia il 6 agosto 1990 ai nn. 11123/15774, per la quale è intervenuta accettazione di eredità col beneficio dell'inventario avanti il Cancelliere presso la pretura di Mestre in data 5 dicembre 1988, trascritta a Venezia il 12 dicembre 1988 ai nn. 25503/17908,

i signori MARTINELLO Onorina per la quota indivisa di 6/9 (sei noni) e CAMPANALE Marco, CAMPANALE Roberta e CAMPANALE Roberto, ciascuno per la quota indivisa di 1/9 (un nono) ed insieme solidalmente per l'intero sono comproprietari in piena proprietà, degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **972** di Ha. 0.01.10

particella **973** di Ha. 0.04.27

particella **974** di Ha. 0.08.07

particella **975** di Ha. 0.00.36

(**derivanti dalla particella 46** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011 in atti dal 2 settembre 2011 protocollo n. VE0166953 presentato il 1 settembre 2011)

particella **955** di Ha. 0.14.59

particella **956** di Ha. 0.12.01

(**derivanti dalla particella 454** giusta il sopracitato tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011);

- che in forza di atto di compravendita a rogito notaio B. PELLEGRINO di Spinea in data 16 gennaio 1998 repertorio n. 58634, registrato a Mestre il 27 gennaio 1998 al n. 331 e trascritto a Venezia il 27 gennaio 1998 ai nn. 1895/1326, i signori CASARIN Alessandra, CASARIN Enrico, ANOE' Alessia e ANOE' Arianna, sono comproprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) ed insieme solidalmente per l'intero, degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **949** di Ha. 0.00.42

particella **950** di Ha. 0.09.25

particella **951** di Ha. 0.08.86

particella **952** di Ha. 0.11.04

particella **953** di Ha. 0.05.15

particella **954** di Ha. 0.05.48

(**derivanti dalla particella 775** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011, in atti dal 2 settembre 2011 protocollo n. VE0166953 presentato il 1 settembre 2011);

- che in forza di

* atto di trasferimenti immobiliari a rogito notaio A. LAMAGNA di Mirano in data 18 dicembre 1976 repertorio n. 71489, registrato a Mestre il 3 gennaio 1977 al n. 22 e trascritto a Venezia il 13 gennaio 1977 ai nn. 700/592, nonché

* successione legittima in morte di DA LIO Carlo apertasi il 15 maggio 2005 (dichiarazione di successione n. 1267 volume 2005 in data 29 giugno 2005 ufficio Registro di Mestre) trascritta a Venezia il 1 settembre 2005 ai nn. 21871/37195, i signori VANIN Teresa per la quota indivisa di 3/4 (tre quarti) e DA LIO Giuseppe per la restante quota indivisa di 1/4 (un quarto), ed insieme solidalmente per l'intero sono comproprietari in piena proprietà, degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **957** di Ha. 0.01.33

particella **958** di Ha. 0.00.81

particella **959** di Ha. 0.06.55

particella **960** di Ha. 0.09.88

particella **961** di Ha. 0.09.83

(**derivanti dalla particella 425** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011, in atti dal 2 settembre 2011 protocollo n. VE0166953 presentato il 1 settembre 2011);

- che giusta atto di compravendita a rogito notaio G. RASULO di Spinea in data odierna repertorio n.58186

in corso di registrazione e di trascrizione perchè nei termini, la società "COSTRUZIONI MAGI S.R.L." è proprietaria, per l'intero in piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **962** di Ha.0.00.14

particella **963** di Ha.0.00.61

particella **964** di Ha.0.08.27

particella **965** di Ha.0.02.80

particella **966** di Ha.0.10.14

particella **967** di Ha.0.03.91

particella **968** di Ha.0.01.14

particella **969** di Ha.0.00.09

(**derivanti dalla particella 426** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011 in atti dal 2 settembre 2011 (protocollo n. VE0166953) presentato il 1 settembre 2011,

CATASTO FABBRICATI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **970**, area urbana di 505 mq.

(**derivante dalla particella 910** giusta VARIAZIONE del 12 dicembre 2011 n. 112845.1/2011 in atti dal 12 dicembre 2011 (protocollo n. VE0264354) DIVISIONE,

particella **971**, area urbana di 115 mq.,

((ALTRE) del 12 dicembre 2011 n. 5083.1/2011 in atti dal 12 dicembre 2011 (protocollo n. VE0264355) STRALCIO AREA URBANA DA EX MP. 910);

- che

* giusta atto di compravendita a rogito notaio G. RASULO di Spinea in data 8 luglio 2002 repertorio n. 42857, registrato a Mestre il 16 luglio 2002 al n. 4039 e trascritto a Venezia il 16 luglio 2002 ai nn. 24477/16666,

* seguito da atto di costituzione di usufrutto a titolo gratuito a rogito notaio G. RASULO di Spinea in data 27 luglio 2005 repertorio n. 48577, registrato a Venezia il 30 luglio 2005 al n. 7765 e trascritto a Venezia il 1° agosto 2005 ai nn. 19634/33267,

i signori PALMIERI Gino e BERGAMINI Maria sono usufruttuari generali loro vita natural durante in comunione ordinaria in parti uguali tra loro e pro indiviso e i signori PALMIERI Stefano e PALMIERI Loris sono comproprietari in comunione ordinaria in parti uguali tra loro e pro indiviso dei restanti diritti di nuda proprietà, dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Spinea, attualmente così identificato e censito

in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **69** di Ha. 0.06.40;

- che giusta atto a rogito notaio G. RASULO di Spinea in data 8 settembre 2008 repertorio n. 53222, registrato a Venezia 2 l'11 settembre 2008 al n. 12479 e trascritto a Venezia il 12 settembre 2008 ai nn. 32803/20314, essi signori PALMIERI Stefano e PALMIERI Loris sono comproprietari in comunione ordinaria in parti uguali tra loro e pro indiviso degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **979** di Ha. 0.00.24

particella **980** di Ha. 0.00.25

particella **981** di Ha. 0.06.51

(**derivanti dalla particella 346** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011, in atti dal 2 settembre 2011 protocollo n. VE0166953 presentato il 1 settembre 2011);

- che giusta atto di compravendite a rogito notaio A. LAMAGNA di Mirano in data 6 maggio 1993 repertorio n. 110607, registrato a Mestre il 21 maggio 1993 al n. 2093 e trascritto a Venezia il 21 maggio 1993 ai nn. 6841/9562, la "PARROCCHIA DEI SANTI VITO E COMPAGNI MARTIRI" è divenuta proprietaria degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, attualmente così identificati e censiti in catasto:

CATASTO TERRENI-COMUNE DI SPINEA-FOGLIO 12

particella **976** di Ha. 0.18.21

particella **977** di Ha. 0.00.09

particella **978** di Ha. 0.01.90

(**derivanti dalla particella 345** giusta tipo di frazionamento del 2 settembre 2011 n. 166953.1/2011, in atti dal 2 settembre 2011 protocollo n. VE0166953 presentato il 1 settembre 2011);

particella **48** di Ha. 0.20.20;

- ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, dichiarano che per il terreno oggetto del presente atto è stato rilasciato dal Comune di Spinea 22 gennaio 2013 prot. n. 0002480/2013, pratica CDU2013-002, il certificato di destinazione urbanistica, che in copia certificata conforme dal notaio G. RASULO di Spinea composta da due fogli **si allega al presente atto sotto la lettera "B"**, e che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernino tale terreno e che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

B) che il Comune si impegna a mettere a disposizione della ditta lottizzante le aree interessate dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo;

C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq 20.947 e nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente approvata con deliberazioni della Giunta Regionale n. 2740 in data 7 luglio 2000 e successive varianti, sono classificate come ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo "Progetto Norma n. 8";

VISTI

A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale n. 33709 del 14 novembre 2007, seguita da integrazioni protocollo n. 971 del 14 gennaio 2009, protocollo n. 10480 del 12 aprile 2010 e protocollo n. 5453 del 25 febbraio 2011,

B) la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 in data 18 marzo 2011, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;

C) l'attestazione di avvenuto deposito del piano di Lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito al quale sono pervenute osservazioni;

D) la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 20 giugno 2011, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione,

la Deliberazione della Giunta Comunale n. 123 in data 18 ottobre 2012 con la quale è stata adottata la variante allo schema di convenzione del Progetto Norma n. 8,

la Deliberazione della Giunta Comunale n. 157 in data 13 dicembre 2012, con la quale è stata approvata la variante allo schema di convenzione del Progetto Norma n. 8, relativo all'Art. 11-Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali,

deliberazioni tutte esecutive;

E) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'art. 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli artt. 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. La ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente tra loro) **BOZZATO Gino, CAVALLIN Maria, CAMPANALE Marco, CAMPANALE Roberta, CAMPANALE Roberto, MARTINELLO Onorina, CASARIN Alessandra, CASARIN Enrico, ANOE' Alessia, ANOE' Arianna, DA LIO Giuseppe, VANIN Teresa, società "COSTRUZIONI MAGI S.R.L.", PALMIERI Gino, BERGAMINI Maria, PALMIERI Loris, PALMIERI Stefano e "PARROCCHIA DEI SANTI VITO E COMPAGNI MARTIRI"**, 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. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di inizio dei relativi lavori ovvero dalla data della formale stipula della convenzione, a seconda di quanto specificamente stabilito.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro 6 (sei) mesi dalla formale stipula della presente convenzione. 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 cui al comma 6.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro 6 (sei) mesi dalla formale stipula della presente convenzione.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 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.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o con-

testualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. 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.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. 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 e secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 19 e di seguito descritte:

Opere di urbanizzazione primaria:

A.1. strade veicolari così come previste dallo strumento urbanistico attuativo;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. pista ciclabile (entro ambito);

B. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D. rete idrica per l'acqua potabile;

E. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

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

G. rete telefonica fissa;

H. spazi di verde pubblico (fino a 9 mq/ab);

Opere di urbanizzazione secondaria:

I. spazi di verde pubblico (oltre i 9 mq/ab);

L. isola ecologica interrata;

M. percorsi pedonali e marciapiedi esterni all'ambito;

N. Pista ciclabile nel verde pubblico.

La potenzialità minima dei servizi per l'utenza dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro oltre a quella derivante dalle autorizzazioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, di cui all'art.6 - Servizi pubbli-

ci a rete -, è comunque a carico della ditta lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22 gennaio 2008 n. 3 e 4.

5. La ditta lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà della ditta lottizzante, e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere

previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4 e 6, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 19, di seguito descritte:

A. Collegamento della condotta dell'acquedotto a servizio degli insediamenti del nuovo progetto alla condotta esistente;

B. Realizzazione del collettore fognario delle acque nere a servizio degli insediamenti del nuovo progetto;

C. Collegamento della rete telefonica a servizio degli insediamenti del nuovo progetto con la rete telefonica esistente;

D. Collegamento della rete gas a servizio degli insediamenti del nuovo progetto alla rete esistente;

E. Collegamento della rete di elettrificazione a servizio degli insediamenti del nuovo progetto alla rete elettrica esistente;

2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 2, terzo periodo.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

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

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti D., E., F.1, G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 comma 1 lettere A., C., D., E, la ditta lottizzante provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori,

operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. La ditta lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico della ditta lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della ditta lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- b) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8

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

1. 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, ad ecce-

zione di quelle relative alle lettere A (rete acquedotto) e D (rete del gas) dell'art. 5 della presente convenzione perché direttamente eseguite dagli Enti Erogatori dei rispettivi servizi, in applicazione di quanto specificatamente prescritto dal Codice dei contratti D.Lgs. 163/2006 e ss.m.ii., secondo la modalità della procedura negoziata sulla base del combinato disposto degli art. 32 comma 1 lett. g), art. 122 comma 8 e articolo 57 comma 6 del d. lgs. 163/2006. Alla procedura negoziata dovranno applicarsi le norme del Codice dei contratti in tema di requisiti di ammissione e cause di esclusione (artt. 38, 39, 40, 48 e 49), termini di presentazione delle offerte (artt. 70 e 72), cauzione provvisoria (art. 75), criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, artt. 81 - 84), disciplina delle offerte anomale (artt. 86 - 88), pubblicità delle sedute, acquisizione del CIG (codice identificativo gara) presso il sito dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante/ditta lottizzante, sia da parte dei soggetti concorrenti.

3. La ditta lottizzante assume il ruolo di stazione appaltante e dovrà pertanto rispondere di tutto quanto stabilito e prescritto dalla specifica normativa di settore.

4. Le opere di urbanizzazione oggetto del presente articolo dovranno essere eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e relativo regolamento di attuazione, selezionata dai proponenti mediante procedura negoziata.

5. Ai sensi del comma 6 art. 57 e comma 8 art. 122 del d. lgs. 163/2006 e s.m. e int., la ditta lottizzante - quale stazione appaltante - individua gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa adeguati in base alle categorie e agli importi dei valori da eseguire.

6. La ditta lottizzante dovrà individuare almeno 5 (cinque) operatori economici, da invitare simultaneamente a presentare offerta di negoziazione con apposita lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta ai sensi art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Il criterio dell'offerta potrà essere scelto dalla ditta lottizzante. L'apertura dei plichi, la verifica della loro integrità e l'esame della documentazione prodotta devono avvenire in seduta pubblica.

7. La ditta lottizzante si impegna a depositare presso il Comune la documentazione relativa alle disposizioni di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m. e int., in particolare dovrà depositare copia delle lettere d'invito trasmesse ad almeno cinque imprese idonee e copia del verbale delle operazioni della gara ufficiosa, indicante l'elenco delle imprese concorrenti,

le relative offerte e l'impresa aggiudicataria, la verifica del possesso dei requisiti di qualificazione ed alla congruità economica delle offerte.

8. Non potrà in alcun modo partecipare alla procedura di affidamento dei lavori la ditta lottizzante che assume il ruolo di stazione appaltante nella procedura disciplinata dal primo periodo dell'art. 32, comma 1, lett. g), non potendo svolgere nella medesima procedura i ruoli tra loro "contrapposti" di stazione appaltante e di soggetto concorrente. Deve escludersi qualsiasi incompatibilità tra la ditta lottizzante (stazione appaltante) e l'impresa selezionata per la esecuzione delle opere e qualora le imprese invitate alla procedura negoziata siano collegate alla ditta lottizzante, dovrà essere dimostrata l'inesistenza inequivocabile di comunanza di interessi e l'autonomia di giudizio da parte della ditta lottizzante (stazione appaltante) rispetto al soggetto assegnatario dell'incarico.

9. La progettazione, a qualsiasi livello, dovrà essere coerente con le previsioni della presente convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti; prima dell'indizione della procedura negoziata, deve essere disponibile la progettazione al livello necessario (preliminare, definitivo o esecutivo) e, prima dell'inizio dei lavori, deve in ogni caso essere disponibile la progettazione esecutiva. Il controllo della coerenza tra la progettazione e le obbligazioni assunte con la presente convenzione urbanistica verrà effettuato durante i controlli di natura urbanistico-edilizia effettuati con l'istruttoria del permesso di costruire avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

10. L'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è disciplinata dal contratto stipulato tra ditta lottizzante e impresa affidataria senza l'intervento del Comune che resta estraneo ai rapporti economici tra le parti; il Comune verificherà la corretta esecuzione delle opere mediante il Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'articolo 15 della presente convenzione.

11. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere eseguite sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 15 della presente convenzione. Il certificato di collaudo è sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione poiché l'importo dei lavori è inferiore ad € 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), ai sensi dell'art.141, comma 3° del D.Lgs n. 163 del 2006.

ART. 9

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree di cessione in conto standard, che competono dallo strumento urbanistico attuativo, sono così quantificate: aree di cessione totali pari a mq. 9.321,99, di cui mq. 6.483,01 di aree a verde pubblico, mq. 1.022,72 di aree a parcheggio pubblico, mq. 1.783,03 per viabilità (strade e percorsi pedonali) e mq. 33,23 per superficie tecnologica (isola ecologica interrata); sulle aree riservate all'edificazione è prevista una superficie netta di pavimento di complessivi mq. 3.388,48 di cui mq. 1.380,00 destinati ad E.R.P.

2. Per una più precisa definizione e identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione tecnica" ed 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 C del 12 aprile 2010 prot. 10480, delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammonta complessivamente ad Euro 474.314,12 (quattrocentosettantaquattromilatrecentoquattordici virgola dodici) costituiti da € 451.727,77 (euro quattrocentocinquantunomilasettecentoventisette virgola settantasette) per costo opere ed € 22.586,35 (euro ventiduemilacinquecentoottantasei virgola trentacinque) per oneri per la sicurezza);

che l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione secondaria corrisponde a Euro 94.703,28 (novantaquattromilasettecentotre virgola ventotto) come da estratto del computo metrico agli atti depositato in data 24 gennaio 2011 prot. 1831.

b. che il costo stimato delle opere di urbanizzazione di cui sopra risulta essere superiore agli oneri di urbanizzazione che sarebbero dovuti in forza della deliberazione Consiliare attualmente in vigore;

c. che nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta lottizzante risulta dovuto per oneri di urbanizzazione primaria;

d. in ottemperanza alla deliberazione n. 148/2009 del 30 luglio 2009 della Corte dei Conti Sezione regionale di controllo per il Veneto, nel caso in cui l'esito della gara determini un prezzo più basso rispetto a quanto indicato al precedente punto a., lo scomputo dal contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà commisurato al costo delle opere determinato dall'esito della gara;

e. che al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la ditta lottizzante provvederà al pagamento dell'eventuale somma pari alla differenza tra il valore stimato per

la realizzazione delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, di cui alla precedente lettera a., ed il valore di tali opere come determinato a seguito dell'esito della gara, quale quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria; tale somma sarà richiesta dal Comune alla ditta lottizzante solo nel caso in cui il costo effettivo delle opere (come determinato a seguito dell'esito della gara) risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti;

f. che ai sensi dell'articolo 12 comma 4 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e art.10 comma 4 del Regolamento Edilizio, la ditta lottizzante ha chiesto ed ottenuto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria del costo delle opere di urbanizzazione eccedente la quota minima di 9 mq. di verde/abitante e di altre opere funzionalmente connesse con l'intervento, esterne all'ambito di intervento;

g. che al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la ditta lottizzante provvederà al pagamento di una somma pari alla differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi e l'importo di cui al precedente punto a., essendo comunque obbligata a versare almeno il 50% (cinquanta per cento) degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

2. Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della ditta lottizzante, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

3. 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.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, 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.

5. Per le costruzioni comunque assentite prima del Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'articolo 15 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 ai sensi dell'articolo 11 comma 7.

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 sè stessa, suoi successori ed aventi causa, stipula a favore del Comune una o più polizze fidejussorie, emesse da Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i.

2. L'importo preventivato per la realizzazione delle opere da eseguirsi a cura e spese della ditta lottizzante e dei relativi oneri accessori e pari ad Euro 660.277,23 (seicentotossantamiladuecentosettantasette virgola ventitre), come risulta dal quadro economico agli atti prot. 10480 del 12 aprile 2010, approvato unitamente allo strumento urbanistico attuativo, comprensivo dei costi di costruzione delle opere da computo metrico estimativo, per la sicurezza, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 2, il tutto maggiorato del 10% a titolo di adeguamento prezzi delle opere da eseguire, con polizza fidejussoria n. 96/81791605 per un importo pari ad Euro 726.304,95, con scadenza annuale ed automaticamente rinnovabile, da emettersi alla sottoscrizione (l'ultima) del presente atto, da UNIPOL Assicurazioni, Agenzia di Villorba, incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Le fideiussioni potranno essere adeguate su richiesta dell'Amministrazione, con cadenza biennale sulla base delle variazioni dell'Indice ISTAT "Fabbricati Residenziali"

4. La garanzia si estingue per l'80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione Favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorso 1 (uno) anno dal predetto Certificato di Regolare Esecuzione Favorevole.

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.

5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di regolare esecuzione 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 Urbanistica e edilizia di autorizzazione allo svincolo della garanzia prestata dalla ditta lottizzante.

Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre che, previo Certificato di Regolare Esecuzione, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 16.

6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta della ditta lottizzante, 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.

7. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile nonchè con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile.

In ogni caso la ditta lottizzante è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione 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.

8. Gli importi di cui al comma 2 devono essere adeguatamente documentati prima del Certificato di Regolare Esecuzione; la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione nel rispetto della normativa statale in relazione alla tracciabilità bancaria dei pagamenti.

9. 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 Certificato di Regolare Esecuzione devono 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 ed edifici), potranno essere presentate dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.

2. 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 le richieste di permesso di costruire relative ai nuovi edifici, potranno essere presentate solo successivamente alla presentazione della denuncia di i-

nizio dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione previste dal presente piano di lottizzazione.

3. La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

4. Il certificato di agibilità di ogni edificio potrà essere rilasciato solo successivamente alla cessione delle aree ed opere oggetto di urbanizzazione di cui agli articoli 4 e 5 della presente convenzione.

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 modificano significativamente il numero degli accessi ai lotti.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, 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, sempre a condizione che tali modifiche non comportino eccessivo asservimento della pubblica utilità;

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

c) l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari, le trasposizioni di S.N.P. e della Superficie fondiaria entro i limiti fissati dall'art. 4 delle NTA dello strumento attuativo oggetto della presente convenzione.

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

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

ART. 14

EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Nei lotti nn. 4, 5, 6, 7, 8 e 10, ai piani terra e primo degli edifici, sono ammesse destinazioni di "terziario diffuso" (come definite ai sensi dell'art. 5 delle vigenti norme tecniche di attuazione a condizione che la superficie netta di pavimento complessiva di tali attività non residenziali non superi il 30% (trenta per cento) della superficie netta di pavimento complessiva (incluse le superfici a terziario) assegnata ad ogni singolo lotto. Per l'insediamento di tale attività, si considerano già soddisfatti gli standards a parcheggio di cui all'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG e quelli destinati a servizi ai sensi art. 25 della L.R. 61/85.

2. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore della ditta lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, nè in termini di quantità di area, nè in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonchè in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 15

COLLAUDO DELLE OPERE DEL P.U.A.

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; 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 DPR 554/1999, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori.

2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e delle'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 6, comma 2. 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 Regolare Esecuzione di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del Decreto Legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 8 della presente convenzione, a tal fine dovranno essere presi in considerazione e verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

4. 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 cartaceo e informatico: planimetrie, piante, se-

zioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corre-dati dai collaudi o attestazioni di regolarità esecutiva dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresen-tare esattamente quanto realizzato con particolare riferimen-to alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi. Alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'interven-to dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.

5. Il certificato di collaudo è sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione, come prevede il 3° comma dell'art.141 del "Codice degli Appalti" approvato con D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i. ed è confermato dal Responsabile del Settore Urbanistica ex comma 1., art. 208 DPR 544/99. Il Certificato di Re-golare Esecuzione assume carattere definitivo decorsi due an-ni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea. Esso si intenderà approvato ancorché 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.

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 prescri-zioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Re-sponsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata, su in-dicazione conforme fornita dal collaudatore.

7. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inademp-ienza della ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesi-ma, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 11.

ART. 16

CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E

DI STANDARD E COSTITUZIONE DI VINCOLO D'USO PUBBLICO

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 planimetria "TAV. n. 2", che firmata *ai sensi di legge si allega alla presente convenzione sotto la lettera "C"*, per farne parte integrante e sostanziale come segue:

a) per lo standard a verde pubblico, per mq 6.483,01 (seimi-laquattrocentottantatre virgola zero uno);

b) per lo standard a parcheggio e spazi di sosta, per mq. 1.022,72 (milleventidue virgola settantadue);

c) per l'urbanizzazione, percorsi pedonali, strade, pista ci-clabile (mq 1.783,03) e isola ecologica (mq 33,23)), per un totale di mq 1.816,26 (milleottocentosedici virgola ventisei);

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 confini 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, fermo restando ogni risarcimento del danno.

7. La cessione dovrà avvenire, a completa cura e spese della ditta lottizzante.

8. In tale occasione la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- tipi di frazionamento;
- certificati di attuale intestazione.

9. Con la cessione delle aree il Comune provvederà a svincolare l'80% dell'importo della garanzia finanziaria di cui al precedente articolo 11. Il restante 20% sarà svincolato automaticamente al termine dei ventisei mesi dal deposito del Certificato di Regolare Esecuzione in presenza o meno della sua approvazione.

10. La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione delle stesse.

ART. 17

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico della ditta lottizzante fino all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione o, in assenza di detta approvazione, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 5.

ART. 18

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. 19

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di strumento urbanistico attuativo è composto dai seguenti elaborati:

All. A - Relazione illustrativa - Prontuario per la mitigazione ambientale - Prot. 971 del 14 gennaio 2009,

All. B - Norme Tecniche di Attuazione - Prot. 971 del 14 gennaio 2009,

All. C - Computo metrico estimativo, elaborato con il prezziario dei lavori pubblici della Regione Veneto - Prot. 10480 del 12 aprile 2010,

All. D - Documentazione fotografica - Prot. 33709 del 14 novembre 2007,

All. E - Schema di convenzione - Prot. 5453 del 25 febbraio 2011,

Quadro economico - Prot. 10480 del 12 aprile 2010,

Tav. 1 - Stato di fatto: Rilievo planoaltimetrico delle aree, viabilità, illuminazione, reti fognarie, ripartizione delle proprietà - Prot. 971 del 14 gennaio 2009,

Tav. 2 - Stato di progetto: Viabilità, distribuzione dei lotti, verde pubblico, parcheggi, segnaletica stradale - Prot. 971 del 14 gennaio 2009,

Tav. 3 - Stato di progetto: Reti fognatura bianca e nera - Prot. 971 del 14 gennaio 2009,

Tav. 4 - Stato di progetto: planimetrie sottoservizi gas, telefono, acqua, enel e pubblica illuminazione - planivolumetrico - Prot. 971 del 14 gennaio 2009.

Pareri acquisiti:

a. parere Settore ambiente e patrimonio acquisito dall'ufficio Tecnico Comunale internamente,

b. parere del Settore Lavori pubblici, viabilità e mobilità acquisito dall'ufficio Tecnico Comunale internamente,

c. parere RFI, in merito alla linea di elettrodotto, del depositato in data 28 aprile 2009 prot. 2211;

d. parere Terna S.p.A. in merito alla linea elettrodotto, del parere in data 28 aprile 2009 prot. 2211,

e. parere Genio Civile di Venezia acquisito dall'ufficio Tecnico Comunale internamente,

f. parere del Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta in data 11 novembre 2008 prot. 10799,

g. parere Veritas S.p.A. in merito all'esecuzione della re-

te fognaria in data 21 gennaio 2008 prot. 4766,
h. parere Veritas S.p.A. in merito alla rete idrica depositato in data 16 aprile 2009 prot. 24615,
i. parere Enel rete gas in data aprile 2009 prot. 2832206,
j. parere Enel distribuzione n. 7717917 in data 26 luglio 2007,
k. parere Telecom n. 17096P in data 22 maggio 2008;
2. Il progetto di strumento urbanistico attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la ditta lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici del Comune depositati unitamente agli originali delle delibere di adozione e di approvazione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ART. 20

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. 21

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.

F.to PALMIERI Gino
" BERGAMINI Maria
" PALMIERI Loris
" PALMIERI Stefano
" CAMPANALE Marco
" Roberta CAMPANALE

" CAMPANALE Roberto
" MARTINELLO Onorina
" Enrico CASARIN
" CASARIN Alessandra
" ANOE' Arianna
" Alessia ANOE'
" DA LIO Giuseppe
" VANIN Teresa
" BRESSANIN Mario
" BOZZATO Gino
" CAVALLIN Maria
" don Antonio GENOVESE
" Fiorenza DAL ZOTTO

Repertorio 58174

Certifico io sottoscritto dottor Giuseppe RASULO, Notaio in Spinea, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Venezia, dai comparenti della cui identità personale sono io Notaio certo, la presente scrittura in sette fogli è stata firmata alla mia presenza in calce, a margine dei fogli intermedi e sugli allegati, da:

- **PALMIERI Gino, nato a Bondeno il 17 novembre 1943** e residente in Spinea, via Fornase n. 33,
 - **BERGAMINI Maria, nata a Bondeno l'11 febbraio 1947** e residente in Spinea, via Fornase n. 33,
 - **PALMIERI Loris, nato ad Este il 1° maggio 1973** e residente in Spinea, via Fornase n. 35,
 - **PALMIERI Stefano, nato a Bondeno il 14 dicembre 1965** e residente in Spinea, via Fornase n. 37,
- cittadini italiani.

Spinea, tredici febbraio duemilatrecenti

F.to Giuseppe RASULO Notaio

Repertorio 58187

Raccolta 24178

Certifico io sottoscritto dottor Giuseppe RASULO, Notaio in Spinea, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Venezia, dai comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono io Notaio certo, la presente scrittura in sette fogli è stata firmata alla mia presenza in calce, a margine dei fogli intermedi e sugli allegati, da:

- **CAMPANALE Marco, nato a Mirano il 5 febbraio 1977** e residente in Spinea, via Fornase n. 53/D,
- **CAMPANALE Roberta, nata ad Occhiobello il 28 dicembre 1972** e residente in Salzano, via Comelico n. 136/A,
- **CAMPANALE Roberto, nato a Ferrara il 9 luglio 1975** e residente in Spinea, via Fornase n. 53/D,
- **MARTINELLO Onorina, nata ad Arquà Polesine il 10 marzo 1944** e residente in Spinea, via Fornase n. 53/D,
- **CASARIN Enrico, nato a Mirano il 12 aprile 1971** e residente in Spinea, via Luneo n. 25/B,
- **CASARIN Alessandra, nata a Mirano il 14 luglio 1973** e residente in Spinea, piazza Rosselli n. 13,

- **ANOE' Arianna**, nata a Mirano il 27 agosto 1975 e residente in Spinea, via A. Costa n. 19,

- **ANOE' Alessia**, nata a Mirano il 9 giugno 1979 e residente in Spinea, via Rossignago n. 92/C,

- **DA LIO Giuseppe**, nato a Mirano il 19 settembre 1961 e residente in Spinea, via Matteotti n. 86/E,

- **VANIN Teresa**, nata a Venezia il 13 marzo 1934 e residente in Spinea, via Matteotti n. 117,

- **BRESSANIN Mario** nato a Campagna Lupia il 30 giugno 1945 e residente in Campagna Lupia, via Tevere n. 36, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società **"COSTRUZIONI MAGI S.R.L."** con sede a Campolongo Maggiore, via Roma n. 50/A, codice fiscale e numero di iscrizione 03094820275 al Registro delle Imprese di Venezia, con capitale sociale di Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) interamente versato,

- **BOZZATO Gino**, nato a Mira il 1 gennaio 1944 e residente in Spinea, via Frassinelli n. 2/D,

- **CAVALLIN Maria**, nata a Veduggio il 21 agosto 1943 e residente in Spinea, via Frassinelli n. 2/D,

- **GENOVESE don Antonio**, nato a Treviso l'8 settembre 1958, domiciliato in Spinea Piazza Marconi n. 64, nella qualità di parroco pro-tempore, e rappresentante legale della **"PARROCCHIA DEI SANTI VITO E COMPAGNI MARTIRI"** con sede in Spinea, piazza Marconi n. 64, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto quale persona giuridica con Decreto del Ministro dell'Interno del 12 gennaio 1987, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 gennaio 1987 e già regolarmente iscritto nel R.P.G. del Tribunale di Venezia al n. 226 ora iscritto presso la Prefettura al n.257 **codice fiscale 90017650277**,

- **DAL ZOTTO Fiorenza**, nata a Mirano il 20 febbraio 1964 e domiciliata per la carica in Spinea, piazza Municipio n. 1, in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia del **COMUNE DI SPINEA**, con sede legale in Spinea, piazza Municipio n. 1, codice fiscale 82005610272.

Spinea, quattordici febbraio duemilatredici.

F.to Giuseppe RASULO Notaio