

**APPENDICE DI INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE REP. 62323 DEL
09/07/2018 PER ATTUAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.N. 10**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e che viene trattenuta nella raccolta del, segretario comunale i sottoscritti:

- **ZABARELLA Stefano, nato a Mirano il 28 marzo 1972** e residente in Spinea, via Canarini n. 51/A, codice fiscale ZBR SFN 72C28 F241F, il quale dichiara di essere di stato civile libero,
- **TESSARI Andrea, nato a Mirano il 15 settembre 1951** e residente in Spinea, via Della Costituzione n. 147, codice fiscale TSS NDR 51P15 F241W, il quale dichiara di essere di stato civile libero,
- **TESSARI Andreina, nata a Mirano il 24 febbraio 1947** e residente in Spinea, via Zigaraga n. 9/A, codice fiscale TSS NRN 47B64 F241T, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale,
- **TESSARI Daniela, nata ad Mirano il 13 novembre 1955** e residente in Mira, via Fossa Donne n. 36/b, codice fiscale TSS DNL 55S53 F241E, la quale dichiara di essere di stato civile libero,
- **TESSARI Emilia, nata a Mirano il 2 ottobre 1949** e residente in Spinea, via Crea n. 23/b, codice fiscale TSS MLE 49R42 F241J, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni,
- **TESSARI Valeria, nata ad Mirano il 2 febbraio 1948** e residente in Martellago, via Olmo n. 295, codice fiscale TSS VLR 48B42 F241W, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale,
- **FOFFANO Erminio, nato a Mirano il 10 maggio 1953** e residente in Spinea, via Prati n. 19/A, codice fiscale FFF RMN 53E10 F241Q, e
- **ROCCO Flavia, nata a Camposampiero il 7 dicembre 1958** e residente in Spinea, via Prati n. 19/A, codice fiscale RCC FLV 58T47 B563Y, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale;
- **FOFFANO Adriano, nato a Mirano il 18 agosto 1951** e residente in Preganziol, via M. Polo n. 3, codice fiscale FFF DRN 51M18 F241R, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;
- **FOFFANO Aurelio, nato a Mirano il 5 aprile 1944** e residente in Spinea, via Cici n. 26/E, codice fiscale FFF RLA 44D05 F241V, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale,
- **RIGHETTO Sergio, nato a San Martino di Lupari il 11 ottobre 1941** e residente in Spinea, via Tommaseo n. 17, codice fiscale RGH SRG 41R11 I008G, la quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni,
- **RIGHETTO Alessio, nato a Mirano il 27 marzo 1986**, residente in Salzano, via Guglielmo Marconi n. 24, codice fiscale RGH LSS 86C27 F241F, il quale dichiara di essere di stato libero,
- **ZAMPIERI Susanna, nata a Mirano il 10 luglio 1959**, residente in Salzano, via Guglielmo Marconi n. 24, codice fiscale ZMP SNN 59L50 F241F, la quale dichiara di essere di stato libero e di intervenire al presente atto in proprio e in nome e per conto e quindi in legale rappresentanza, nella sua qualità di procuratore generale, della signora:
- **RIGHETTO Irene, nata a Padova il giorno 1 gennaio 1996**, domiciliata in Salzano, via Guglielmo Marconi n. 24, codice fiscale RGH RNI 96A41 G224A, giusta procura generale a rogito notaio P.

DORIA di Mestre, registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Venezia 1 in data 3 luglio 2018 repertorio n. 14965, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"; nonché procura speciale autenticata dal Notaio G. Rasulo di Spinea in data 3 luglio 2018 repertorio n. 62309 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- **FOFFANO Franco, nato a Mirano l'11 maggio 1942** e residente in Spinea, via Prati n. 15, codice fiscale FFF FNC 42E11 F241P, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;
- In riferimento all'atto notarile stipulato il 10/10/2018 rep. n° 62502 Notaio Giuseppe Rasulo il signor Righetto Sergio ha acquisito la potenzialità edificatoria del signor Rossi Donato il quale non fa più parte del consorzio dei proprietari come descritto nell'art. 9 dell'atto notarile di Costituzione del Consorzio rep. n°62324 del 09/07/2018 Notaio Giuseppe Rasulo

"DITTA LOTTIZZANTE", riunitasi in consorzio con atto notaio G. Rasulo rep. n°62309 del 09/07/2018 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 prot. n. 37694 del 30/11/2015, 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 che

A) la ditta lottizzante ha presentato richiesta di variante al P.U.A. prot. n° del in cui ha richiesto anche la possibilità di eseguire un bacino di laminazione da eseguirsi fuori dall'ambito della lottizzazione con parere favorevole dell'Ente preposto. L' opera verrà realizzata nel terreno di proprietà dei signori Righetto Sergio - Righetto Alessio - Righetto Irene - Zampieri Susanna già facenti parte del Consorzio.L'identificazione catastale è la seguente: Foglio n°13 mappale 148 (porzione) e 1067 (porzione)

e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ed in particolare:

- in forza atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio G. CALVANI di Mestre in data 28 marzo 1973 repertorio 136484, registrato a Mestre il 4 aprile 1973 al n. 7097 e trascritto a Venezia in data 11 aprile 1973 ai nn. 8316/6957 seguito da dichiarazione di successione legittima n° del in morte del signor RIGHETTO Piergiorgio, nato a San Martino di Lupari il 10 aprile 1948, i **signori RIGHETTO Sergio**, è proprietario per la

quota di 3/6 (tre sest) e **ZAMPIERI Susanna, RIGHETTO Alessio, RIGHETTO Irene**, sono comproprietari per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Spinea, così individuati e censiti

* al Catasto Terreni:

COMUNE DI SPINEA FOGLIO 13

particella **148 (porzione)**

particella 1067 (porzione)

- per i suddetti terreni è stato rilasciato dal Comune di Spinea in data pratica (Domanda protocollo n.) il certificato di destinazione urbanistica, che composto da 3 (tre) fogli in originale **si allega al presente atto sotto la lettera " "**, relativamente al quale le parti dichiarano ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, 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 la ditta lottizzante si impegna a realizzare il bacino di laminazione (opera fuori ambito) entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione,
- C) che tutta l'area adibita a quest'opera anche se sarà a servizio della lottizzazione, rimarrà di proprietà ai privati senza alcun onere verso l'amministrazione comunale.

VISTI

- A) la Convenzione prot. rep. n° 62323 del 09/07/2018
- B) la richiesta di variante al P.U.A. prot. n° del
- C) che le aree da destinare a standard e da trasferire al Comune di Spinea, comprensive di opere, pari a mq. 4.605,94 come da tavola n°6 sono state oggetto di assestamento ma sempre nel rispetto dell'art. 13 della convenzione come descritto nella lettera G) delle premesse della stessa.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. La ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente tra loro), assumono 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. Ai sensi della delibera di Giunta Comunale n° del Entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della appendice di integrazione della convenzione, la ditta lottizzante deve presentare la richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito previste dal piano di lottizzazione. La richiesta deve essere corredata di tutta la documentazione prevista per legge. I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio ai sensi art. 78 l.r. 61/85 e art. 15 del D.P.R. 380/2001 e svolti con continuità entro tre anni dal loro inizio. La realizzazione del solo tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 4.

2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto legittimante gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto legittimante può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

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

4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.

5. Fermo quanto previsto al successivo art. 12 comma 5 riguardo all'agibilità, la cessione della proprietà delle aree oggetto delle urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma 4. La consegna della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Opere di urbanizzazione primaria:

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

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

- B. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- 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 (così come previsto dallo strumento urbanistico attuativo);
- I. isola ecologica;
- L. piazzola per approvvigionamento mezzi VV.F.

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

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

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

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

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

- A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a

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

7. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totali sue cura e spese le opere fuori ambito consistenti nel rifacimento dell'incrocio stradale in via Prati fronte ingresso della lottizzazione, per un costo complessivo stimato pari a Euro 17.307,75 (diciassettemilatrecentosette virgola settantacinque). Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale fuori ambito (via Prati) identificate nella planimetria della "Tavola n°3", che firmata ai sensi di legge **si allega alla presente convenzione sotto la lettera "D"** che verranno consegnate in possesso alla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere previste; una volta collaudate le opere fuori ambito, le aree (su cui sono state realizzate le opere concordate) verranno restituite in possesso all'amministrazione comunale. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art. 14 della presente convenzione.
7. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totali sue cura e spese le opere fuori ambito consistenti nell'esecuzione di un bacino di laminazione nella zona sud-est della lottizzazione per un costo complessivo stimato pari a Euro (). Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà privata fuori ambito identificate nella planimetria della "Tavola n°3", che firmata ai sensi di legge **si allega alla presente convenzione sotto la lettera "?"** una volta collaudate le opere fuori ambito, le aree (su cui sono state realizzate le opere concordate) resteranno in proprietà privata. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art. 14 della presente convenzione.

ART. 5

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

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

- A. Collegamento della condotta dell'acquedotto, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla condotta esistente;
- B. Realizzazione del collettore fognario delle acque nere a servizio degli insediamenti del nuovo progetto;

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

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

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

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

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

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

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

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 sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'inizio lavori e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo come previsto dall'articolo 14 della presente convenzione. Viene precisato che tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale.

3. Qualora in fase di progetto esecutivo l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) si procederà con il certificato di regolare esecuzione ai sensi del comma 3° dell'art. 141 del codice degli appalti approvato con D. Leg. n. 163/2006.

ART. 9

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree di cessione in conto standard, previste dallo strumento urbanistico attuativo, sono ora così quantificate: aree di cessione totali pari a mq. 4.605,94 (quattromilaseicentocinque virgola novantaquattro) di cui mq. 1.043,50 (millezeroquarantasei virgola quarantatre) di aree a verde pubblico, mq. 531,70 (cinquecentotrentuno virgola settanta) di aree a parcheggio pubblico, mq. 3.006,74 (tremila zerotre virgola ottantuno) per viabilità (strade e percorsi pedonali) e mq. 24,00 (ventiquattro) per superficie tecnologica (isola ecologica);

2. Sulle aree riservate all'edificazione è prevista una superficie netta di pavimento di complessivi mq. 2.551,57 (duemilacinquecentocinquantuno virgola cinquantasette) di cui mq. 1.020,63 (milleventi virgola sessantatré) destinati ad E.R.P. I relativi titoli edilizi potranno essere rilasciati solo successivamente alla stipula della relativa convenzione edilizia che regola i prezzi di cessione;

3. Per una più precisa definizione ed identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione illustrativa", alle "norme tecniche di

attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo.

ART. 10

COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

a) che il valore stimato, secondo computo metrico quale risulta dall'Allegato "quadro economico" del 11 agosto 2017 prot. 25618, delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammonta complessivamente ad € ? (?) costituiti da € ? (?) per costo opere ed € ? per oneri per la sicurezza;

b) che il costo attualmente stimato delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra risulta essere di gran lunga superiore all'importo tabellare del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria in rapporto agli interventi previsti.

c) che nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta lottizzante sarà in ogni caso dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

2. Ove tuttavia il costo delle opere di urbanizzazione risultasse a consuntivo, dai pagamenti effettuati e fatturati dalle imprese esecutrici, inferiore al contributo tabellare dovuto, la Ditta lottizzante o l'avente causa verserà la relativa differenza al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

3. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, inoltre, la ditta lottizzante o l'avente causa interessato dovranno in ogni caso provvedere al pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi.

4. La ditta lottizzante è tenuta al pagamento del contributo di costruzione secondo i criteri di cui ai precedenti commi per tutti gli edifici previsti dal presente strumento urbanistico attuativo.

5. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione consiliare, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

6. Per le costruzioni comunque assentite prima del certificato di collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4 è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato, effettivamente sostenuto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 11

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla Convenzione stipulata il 09/07/2018 la ditta lottizzante, per sé stessa, suoi successori ed aventi causa, aveva presentato al Comune la polizza fideiussoria emessa in data odierna numero 1/34068/96/162929211 da UNIPOL SAI Assicurazioni S.p.A. - Codice Subagenzia 100, quale Istituto abilitato ai sensi della L.N. 348/1982, in per

l'importo di € 845.914,94

(ottocentoquarantacinquemilanovecentoquattordici virgola novantaquattro). Detto importo è stato determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere I.v.a. inclusa, delle spese per la cessione delle aree e delle opere, comprese quelle di frazionamento, delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e per la sicurezza.

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

2. Ai sensi della delibera di Giunta Comunale n° del è stata concordata la sospensione della polizza sopracitata e la sua ri-attivazione al momento dell'inizio dei lavori con il nuovo importo determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere I.v.a. inclusa, delle spese per la cessione delle aree e delle opere, comprese quelle di frazionamento, delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e per la sicurezza.

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

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

3. La garanzia, incondizionata, dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della convenzione e comunque nei termini di cui al successivo comma 11.5. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà costituire elemento ostativo alla riscossione delle somme da parte del Comune.

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

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

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

7. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune, mediante determinazione del Responsabile del

Settore Pianificazione e Tutela del territorio. Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante:

1) quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita, ovvero quando manchino al completamento delle opere solo il manto d'usura e la segnaletica stradale, e sempre che, previo Certificato di Collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 15;

2) quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

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

ART. 12

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

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

3. Gli aventi titolo, potranno presentare le richieste di permesso di costruire nel rispetto della normativa urbanistica vigente e adottata all'atto di approvazione del presente piano di lottizzazione e di quanto previsto dallo strumento urbanistico. In ogni caso le richieste di permesso di costruire relative ai nuovi edifici, potranno essere presentate solo successivamente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione previste dal presente piano di lottizzazione. Il titolo edilizio relativo al lotto n. 7 (E.R.P.) sarà rilasciato successivamente alla stipula, registrazione e trascrizione della relativa convenzione che regola i prezzi di cessione.

4. Il Comune rilascerà i singoli Permessi di Costruire ad edificare relative ai lotti, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti art. 4-5, purché siano stati eseguiti i lavori di spianamento, tracciato e costituzione della massicciata stradale a servizio dei lotti stessi.

5. La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati sarà autodichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei

fabbricati.

ART. 13

VARIANTI

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano di lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino significativamente il numero degli accessi ai lotti.

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

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

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

c) l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari, le trasposizioni di S.N.P. e della Superficie fondiaria entro i limiti fissati dall'art. 4 delle N.T.A. dello strumento attuativo oggetto della presente convenzione.

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

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

ART. 14

COLLAUDO DELLE OPERE DEL P.U.A.

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

2. Le opere una volta ultimate saranno collaudate da un professionista abilitato che, su richiesta della ditta lottizzante, sarà nominato senza ritardo dal Responsabile del settore Pianificazione e Tutela del territorio nell'ambito dei professionisti iscritti all'Albo regionale dei collaudatori, prima dell'inizio dei lavori.

3. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso, ai sensi dell'art. 237 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato entro tre mesi dal suo deposito in Comune con determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio.

4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e

dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e pareri di regolare esecuzione dei sottoservizi. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta lottizzante.

5. Il certificato di collaudo di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del Decreto Legislativo n. 163/2006.

6. Il certificato di collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti, su supporto cartaceo e informatico: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi o attestazioni di regolarità esecutiva dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi.

7. Alla data del collaudo, gli impianti di acqua, gas ed illuminazione pubblica realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati, mentre quelli di Telecom ed Enel, la posa dei cavi sarà eseguita dagli enti stessi in funzione dei loro programmi.

8. Il certificato di collaudo approvato ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea; se alla scadenza di ventisei mesi dal suo deposito in Municipio non sia intervenuto l'atto formale di approvazione esso si intenderà approvato. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

9. La ditta lottizzante, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

10. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 11.

11. Qualora in fase di progetto esecutivo l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore a Euro 500.000,00 si procederà con il certificato di regolare esecuzione ai sensi del comma 3° dell'art. 141 del codice degli appalti approvato con D. Leg. n. 163/2006.

ART. 15

CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche e servizi previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria "Tavola n. 6", che firmata ai sensi di legge **si allega alla presente convenzione sotto la lettera "E"**, per farne parte integrante e sostanziale come segue:

a) per lo standard a verde pubblico, per mq 1.043,50

(millequarantatre virgola, cinquanta);

b) per lo standard a parcheggio e spazi di sosta, per mq. 531,70 (cinquecentotrentuno virgola settanta);

c) per l'urbanizzazione, percorsi pedonali, strade, mq. 3.006,74 (tremilatre virgola ottantuno);

d) per l'isola ecologica mq. 24,00 (ventiquattro);

per un totale di mq 4.605,94 (quattromilaseicentocinque virgola novantaquattro).

3. Le aree sono cedute ad uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree ad uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con lo strumento urbanistico attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. E' a carico della ditta lottizzante, l'accorpamento catastale delle aree da cedere al Comune al fine di evitare un numero eccessivo di mappali.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune abbiano una consistenza in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la ditta lottizzante è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta lottizzante proceda alla loro monetizzazione.

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

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

- tipi di frazionamento;

- certificati di attuale intestazione.

9. Con il deposito del Collaudo il Comune provvederà a svincolare l'80% (ottanta per cento) dell'importo della garanzia finanziaria di cui al precedente articolo 11. Il restante 20% sarà svincolato automaticamente al termine dei ventisei mesi dal deposito del Collaudo, in presenza o meno della sua approvazione.

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

ART. 16

MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della ditta lottizzante fino alla loro cessione formale al Comune. I

proponenti accettano la proposta dell'amministrazione comunale di provvedere alla manutenzione del solo verde pubblico escluse tutte le opere attinenti alla manutenzione della piazzola giochi, la pavimentazione antitrauma e panchine. Il piano di manutenzione del verde sarà concordato con il settore infrastrutture comunale.

1. La manutenzione, la conservazione delle aree e delle opere della zona del bacino fuori ambito resta a carico della ditta lottizzante; in particolare in sede di cessione delle aree al Comune verrà istituito un vincolo di asservimento di servizio pubblico in modo che la proprietà privata garantisca la continuità del servizio idraulico a beneficio dell'intera lottizzazione.

2. ART. 17

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

1. Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Progetto Norma n. 10" oggetto della presente convenzione è costituito dagli allegati già agli atti del Settore Pianificazione e Tutela del territorio il cui elenco firmato ai sensi di legge si **allega sotto la lettera "F"**.

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

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. 20

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.