

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA  
D'INTERVENTO: AMBITO N. 2/P.S. N. 6 BATTERIA PENZO LOCALITA'  
EX BATTERIA PENZO SOTTOMARINA  
ACCORDO INTEGRATIVO-MODIFICATIVO  
A CONVENZIONE URBANISTICA P.U.A.  
(rep. 158529 Notaio A. Caputo)**

**AMBITO 2 AREA "EX FORTE PENZO" LOCALITA' SOTTOMARINA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Il [REDACTED], in Chioggia e nel mio studio al [REDACTED]

Innanzi a me [REDACTED], Notaio in Chioggia, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia,

SONO PRESENTI:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato ai fini del presente atto in Chioggia presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del

- "COMUNE DI CHIOGGIA", con sede in Chioggia (VE), Corso del Popolo n. 1139, Codice Fiscale e numero di Partita IVA 00621100270, nella sua qualità di Dirigente Settore Urbanistica, tale nominato con decreti sindacali n. 7 del 3.3.2020 e n. 9 in data 11.3.2020 e autorizzato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, che nel seguito del presente atto verrà denominato semplicemente "Comune";

Cestaro Mario, nato a Schio il 6 marzo 1942, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e rappresentante della società:

- [REDACTED] con unico socio, con sede in [REDACTED], Via [REDACTED], capitale sociale Euro [REDACTED] i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza con Codice Fiscale e numero di iscrizione [REDACTED], REA [REDACTED], autorizzato al presente atto in virtù del verbale del Consiglio di Amministrazione in data 20.6.2019, al fine di dare attuazione all'intervento Ambito n. 2/Progetto Speciale n. 6 Batteria Penzo - Comparto Ovest (come di seguito definito), Z.T.O. "Zona mista B1 e Sc Sb Sa P" del V.P.R.G.;

[REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e rappresentante della società:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] (VE), Via [REDACTED], capitale sociale Euro [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con Codice Fiscale e numero di iscrizione [REDACTED], REA [REDACTED], autorizzato al presente atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo statuto sociale, al fine di dare attuazione all'intervento Ambito n. 2/Progetto Speciale n. 6 Batteria Penzo - Comparto Est (come

di seguito definito), Z.T.O. "Zona mista B1 e Sc Sb Sa P" del V.P.R.G.,

d'ora in avanti indicate rispettivamente con il termine di "Ditta Attuatrice Comparto Ovest" e "Ditta Attuatrice Comparto Est" e, complessivamente, con il termine di "Ditte Attuatrici".

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 196 del 3.12.2020 è stato approvato il P.U.A. dell'area di intervento Ambito n. 2/Progetto Speciale n. 6 "Batteria Penzo" di iniziativa privata e con Delibera della Giunta Comunale n. 48 del 18.3.2021 sono state apportate lievi modifiche allo schema di convenzione;

- con convenzione 24.03.2021 a mio repertorio n° 158529, registrata a Venezia il 01.04.2021 al n° 8122 Serie 1T, trascritta a Chioggia in data 02.04.2021 al n° 1888 Reg. Gen. e n° 1369 Reg. Part., in allegato sub A al presente accordo integrativo-modificativo, le Ditte Attuatrici si sono impegnate a dare esecuzione all'intervento di cui alla medesima convenzione, secondo gli elaborati di progetto del P.U.A.;

- l'attuazione degli obblighi e degli impegni di cui alla predetta convenzione risulta garantito, ai sensi dell'articolo 7 della medesima, dal rilascio in favore del Comune di Chioggia di polizza fideiussoria n° 10377/00010443, in allegato sub B al presente accordo integrativo-modificativo;

- tra le opere oggetto dell'intervento edilizio era prevista, tra le altre: (i) la destinazione di un'area di metri quadrati 198 ad orti urbani, da cedere e/o vincolare ad uso pubblico; (ii) la realizzazione di un parco ludico da realizzarsi su porzione della copertura della media struttura di vendita anch'essa oggetto del programmato intervento edilizio, e da vincolare ad uso pubblico e perpetuo;

- in sede di progettazione esecutiva, emergevano delle criticità con riferimento alla allocazione del parco ludico, sia per quanto concerne le necessarie garanzie di sicurezza da assicurare ai futuri fruitori dello stesso in relazione alla sua realizzazione in quota, sia in ordine alle difficoltà e agli oneri manutentivi che una simile realizzazione avrebbe comportato per la pubblica amministrazione;

- nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal P.U.A., fermi altresì i vincoli di destinazione dallo stesso previsti, le ditte Attuatrici si sono dichiarate disponibili a realizzare opere sostitutive del parco ludico, in conformità alle indicazioni e alle esigenze della pubblica amministrazione, rispondenti alle medesime finalità

ricreative e sportive;

- in collegamento funzionale rispetto alla tipologia delle opere individuate in sostituzione del parco ludico, la pubblica amministrazione valutava altresì come maggiormente rispondente al pubblico interesse la realizzazione in luogo degli orti urbani, di una struttura per la pratica amatoriale del gioco delle bocce, ferma restando la previsione della cessione della relativa area in favore del Comune di Chioggia;

- il Comune di Chioggia individuava ed indicava l'area sita in -----, catastalmente censita -----, di proprietà dell'ente pubblico, quale area idonea, per contiguità rispetto a quella oggetto dell'intervento edilizio previsto dal P.U.A., oltre che per natura e destinazione, alla realizzazione di parte delle opere sostitutive del parco ludico;

Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Art.1 Premesse ed ambito di operatività della presente convenzione**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Per quanto non modificato dal presente atto, rimangono valide e vincolanti tutte le premesse e le clausole della convenzione 24.03.2021 a mio repertorio n° 158529, registrata a Venezia il 01.04.2021 al n° 8122 Serie 1T, trascritta a Chioggia in data 02.04.2021 al n° 1888 Reg. Gen. e n° 1369 Reg. Part., di cui all'Allegato A.

Il lottizzante si impegna a mantenere per quanto possibile alberi e verde esistenti anche valutando e proponendo modeste soluzioni progettuali da concordare con il Dirigente del Settore Urbanistica.

Le soluzioni progettuali proposte se non sostanziali potranno essere concesse direttamente con permesso di costruire dal Dirigente del Settore Urbanistica senza che ciò costituisca modifica o integrazione alcuna alla convenzione.

**Art.2 Modifica dell'Art. 2 della Convenzione 24.03.2021**

A parziale modifica ed integrazione di quanto previsto dall'articolo 2 della convenzione sottoscritta in data 24.03.2021, le Ditte Attuatrici si impegnano a dare esecuzione all'intervento di cui alla convenzione, secondo gli elaborati di progetto del P.U.A. approvato con Delibera Giunta Comunale n. 196 del 3.12.2020 nonché, per quanto attiene alla realizzazione delle opere oggetto del presente accordo integrativo-modificativo, secondo gli elaborati di progetto Tavole 1 e 2 allegate sub C quale parte integrante di esso.

**Art.3 Modifica dell'Art. 4 della Convenzione 24.03.2021**

L'articolo 4 della convenzione sottoscritta in data

24.03.2021, è sostituito dal seguente:

**Art.4 Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno dell'ambito del piano di lottizzazione**

Le Ditte Attuatrici si impegnano, ciascuna per quanto al relativo comparto, a cedere e a vincolare ad uso pubblico, senza corrispettivo alcuno, mediante atto pubblico e con spese a proprio esclusivo carico, le aree corrispondenti a metri quadrati 5425(cinquemilaquattrocentoventicinque) circa di cui:

- metri quadrati 2242 (duemiladuecentoquarantadue) circa, con destinazione strada pubblica;
- metri quadrati 2124(duemilacentoventiquattro) circa, con destinazione marciapiedi e aree verdi;
- metri quadrati 495 (quattrocentonovantacinque) circa, con destinazione pista ciclabile;
- metri quadrati 220 (duecentoventi) circa, con destinazione campo di pallacanestro;
- metri quadrati 344 (trecentoquarantaquattro) circa, con destinazione parcheggi pubblici.

Le Ditte Attuatrici si impegnano a realizzare, in sostituzione del parco ludico di cui in premesse, uno skate park, un'area teatro, aree giochi per bambini, un manufatto ad uso activator, come rappresentati graficamente negli allegati sub C al presente accordo integrativo-modificativo; si precisa che parte di dette opere sarà realizzata sull'area di proprietà comunale di cui in premesse, e quindi automaticamente acquisito in proprietà al Comune di Chioggia, mentre quanto realizzato sulle aree di proprietà delle Ditte Attuatrici sarà oggetto di cessione in proprietà in favore del Comune di Chioggia, secondo le modalità e i tempi previsti dalla Convenzione 24.03.2021.

Le Ditte Attuatrici si impegnano a realizzare, in sostituzione degli orti urbani di cui in premesse, una struttura per la pratica outdoor amatoriale del gioco delle bocce, come rappresentata graficamente negli allegato sub C al presente accordo integrativo-modificativo, su sedime che sarà oggetto di cessione in proprietà in favore del Comune di Chioggia, secondo le modalità e nei tempi dalla Convenzione 24.03.2021.

Le Ditta Attuatrici si impegnano altresì: (i) a cedere e a vincolare ad uso pubblico, senza corrispettivo alcuno, un'area di metri quadrati 167 (centosessantasette) circa, per la realizzazione di uno spazio ricreativo adiacente alla parete nord del fabbricato commerciale di futura realizzazione, come evidenziato negli elaborati di progetto Tavole 1 e 2 allegate sub C al presente accordo integrativo-modificativo; (ii) a riqualificare l'area di superficie pari a metri quadrati 490 (quattrocentonovanta) circa facente parte dei giardini pubblici, così come evidenziato negli

elaborati di progetto Tavole 1 e 2 allegate sub C al presente accordo integrativo-modificativo.

La Ditta Attuatrice Comparto Ovest si impegna a vincolare ad uso pubblico fino a quando permarrà la destinazione urbanistica commerciale, senza corrispettivo alcuno, con atto pubblico successivo e con tutte le spese a suo esclusivo carico, le aree di metri quadrati 4.555 (quattromilacinquecentocinquantacinque), stimate su base catastale, destinate a parcheggio interrato comparto 1, come stabilito dal Piano Attuativo, ad esclusione delle aree di pertinenza della porzione a destinazione residenziale, e fatta salva, con riferimento alle aree a parcheggio afferenti la porzione commerciale, la possibilità di successiva regolamentazione delle modalità di utilizzo dei parcheggi, anche mediante limitazione del tempo di sosta nei giorni di apertura ed esercizio dell'attività commerciale.

Quanto da realizzarsi ai sensi dei precedenti commi è individuato negli elaborati progettuali allegati sub C al presente accordo integrativo-modificativo.

Le Ditte Attuatrici si impegnano altresì a realizzare, senza corrispettivo alcuno, le opere extra ambito, così come previsto dal progetto del Piano Attuativo e meglio precisato nei successivi paragrafi.

Richiamata l'osservazione n. 1 parzialmente accolta con D.C.G. n. 110 del 24.5.2019 di esecuzione alternativa alla viabilità prevista dal piano, la ditta, previa richiesta alla P.A. formalizzata dopo l'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e finalizzata ad avere conoscenza circa l'operatività del piano attuativo n. 3, in assenza di riscontro da parte di quest'ultima entro 45 (quarantacinque) giorni procederà alla realizzazione della rotatoria successivamente alla realizzazione delle altre opere viarie. L'esecuzione della rotatoria non condizionerà la presentazione della SCIA per l'agibilità degli immobili soggetti a permesso di costruire, che potrà in ogni caso essere presentata secondo quanto precisato al successivo art. 12.

L'eventuale operatività della previsione di esecuzione alternativa della viabilità, si intende limitata quanto agli obblighi economici assunti dalle Ditte Attuatrici sino a concorrenza del valore delle corrispondenti opere previste dal Piano Attuativo.

Il Comune di Chioggia, a partire dal momento in cui il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione assumerà carattere definitivo ai sensi del successivo art. 9, curerà la manutenzione, limitatamente alle aree che saranno cedute. La manutenzione delle opere extra ambito sarà parimenti assunta dal Comune di Chioggia, o comunque dall'ente pubblico proprietario, a partire dal momento in cui il certificato di regolare esecuzione delle

opere di urbanizzazione extra ambito assumerà carattere definitivo.

#### **Art.4 Garanzie**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, le Ditte Attuatrici consegnano al Comune di Chioggia, la cui sottoscrizione a valere anche quale ricevuta, dichiarazione di estensione della validità e dell'efficacia della polizza fideiussoria n° 10377/00010443, anche alle opere previste dal presente accordo integrativo-modificativo, copia della quale viene allegata sotto la lettera D.

#### **Art.5 Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Ditte Attuatrici.

#### **Art.6 Validità della convenzione**

Il presente atto ha validità di anni 10 (dieci) dalla data della sottoscrizione della convenzione 24.03.2021, fermi restando i termini temporali previsti dai diversi titoli edilizi.

#### **Art.7 Trascrizione**

Le ditte Attuatrici autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art.8 Allegati**

Si allegano al presente accordo integrativo modificativo:

- A) copia convenzione 24.03.2021 rep. n° 158529 Not. Caputo
- B) copia polizza fideiussoria n° 10377/00010443
- C) elaborati di progetto Tavole 1 e 2
- D) integrazione polizza