



studio tecnico associato di progettazione - stap

ing. luigi gamba - arch. roberto signoretto - arch. dino zennaro

via marco polo 68/b 30015 chioggia (ve) tel. 041491406 fax 0415542042 c.f./p.iva 01585000274 posta elettronica int_stap@stap.191.it

COMMITTENTE

IGD - SIIQ s.p.a.

via Agro Pontino, 13 - Ravenna



PROGETTO PRELIMINARE

DESIGNAZIONE DELL'OPERA

P.U.A. ai sensi della Variante Urbanistica D3P/8 - D2.2/5

ELABORATO

STATO DI PROGETTO
Bozza di Convenzione

TAVOLA N.

C

PROGETTISTA

VISTO IL COMMITTENTE

CODICE	DOC. E PROG.	REVISIONE	FASE	SCALA		
553	Def C	0	1	PERCORSO FILE	C:\-553 - P.U.A. (marzo 2014)\553 - PROGETTO (marzo 2014).rvt	
3						
2						
1	REVISIONE					
0	EMISSIONE			marzo 2014	arch.signoretto	
REV.	DESCRIZIONE			DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

07.05.2014
BOZZA

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"ZONA D3P/8 E D2.2/5"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici il giorno ____ (____) del mese di _____ in Chioggia, nel mio studio sito in _____.

Innanzi a me _____ Notaio in _____, iscritto nel Ruolo del distretto Notarile di _____

si sono costituiti si signori:

_____ nato a _____ (____) il _____ domiciliato per la carica in Chioggia, Corso del Popolo n. 1193, che agisce in atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Urbanistica, e quindi in nome, per conto e nell'interesse del "**COMUNE DI CHIOGGIA**", Corso del Popolo n. 1193, Codice Fiscale 00621100270, all'uopo autorizzato sulla base del regolamento di disciplina dei rapporti negoziali del Comune di cui all'art. 107 della Legge 18 agosto 2000 n. 267, nonché dell'art. 14 del Regolamento Comunale di Attuazione ed in esecuzione della Determinazione n. _____ del _____

(Il Comune)

Roberto Zoia, nato a Mantova il 18 giugno 1961, in qualità di Procuratore Speciale, di **Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (IGD SiiQ Spa)**, con sede legale in 48100 Ravenna, Via Agro Pontino 13, e con sede operativa in 40127 Bologna (BO), Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, C.F. e P. IVA 00397420399, domiciliato presso la sede operativa societarie, a quanto appresso autorizzato in virtù di atto a ministero della Dott.ssa Daniela Cenni notaio in Castenaso, e registrato a Bologna III Ufficio delle Entrate al n. 10164-1T in data 04/09/2008,

(IGD)

_____ nato a _____ (____) il _____ in qualità di _____ di **COOP ADRIATICA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede legale in Castenaso (BO), frazione Villanova, Via Villanova n° 29/7, Partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00779480375, domiciliato per la carica presso la sede legale societaria autorizzato a quanto infra in forza dei poteri conferitigli con _____,

(CoopAd);

tutti (IGD, CoopAd e Il Comune) indicati congiuntamente anche come le Parti

PREMESSO CHE:

- a) In Comune di Chioggia il P.R.G. individuava il Comparto urbanistico "Zona D3P/8", con destinazione commerciale, il quale era attuabile mediante intervento diretto tramite rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi degli artt. 62 ss. l.r. n. 61 del 1985;
- b) in data 1 dicembre 2005 è stato rilasciato dal Comune di Chioggia ed in favore del Consorzio Urbanistico Forte Brondolo, che riuniva i proprietari degli immobili compresi nel Comparto urbanistico "Zona D3P/8", il Permesso di Costruire n.165 per l'attuazione del Comparto medesimo;
- c) il precedente 27 ottobre 2005, fra il Comune e il Consorzio Urbanistico

07.05.2014
BOZZA

- Forte di Brondolo era stata sottoscritta Convenzione Urbanistica accessiva al Permesso di costruire (di seguito, la “Convenzione”) con atto Rep. 93454 del 27 ottobre 2005, a ministero del Notaio Nicolò Noto in Chioggia (registrato a Chioggia in data 7 novembre 2005 al n. 964 serie 2° e quivi pure trascritta in data 25 novembre 2005 ai nn. 8050/4357), secondo lo schema di Convenzione relativo alla attuazione dell’intervento D3P/8 approvato in data 19 ottobre 2005 con delibera di Giunta n.452;
- d) in data 30 novembre 2006 Il Consorzio Urbanistico Forte di Brondolo con nota prot. 67975 ha comunicato l’inizio dei lavori in data 30 novembre 2006;
 - e) con delibera di G.M. n. 85 del 14 marzo 2007 il Comune di Chioggia ha approvato lo Studio di fattibilità relativo al Raccordo della viabilità comunale alla S.S. 309 “Romea”, opera comunale costituente presupposto necessario per procedere all’attuazione dell’intervento del Comparto D3P/8;
 - f) con successiva delibera del CC n. 46 dell’11 aprile 2007 è stato approvato il progetto definitivo di detto Raccordo, ai fini urbanistici ed espropriativi, costituente variante urbanistica ai sensi del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 “Codice degli Appalti” e sue successive modifiche ed integrazioni di cui al D.L. 26 gennaio 2007 n. 6, art. 98 comma 1 e comma 2 in quanto la nuova soluzione viaria non era conforme alle previsioni del P.R.G. vigente e della V.P.R.G. in fase di approvazione;
 - g) l’approvazione di tale progetto di viabilità ha comportato modifica alla scheda urbanistica D3P/8 allegata al PRG vigente per quanto riguarda l’assetto viario e gli standard urbanistici occupando parte di area destinata verde pubblico e, pertanto, si è reso necessario provvedere ad una modifica del progetto allegato al Permesso di Costruire n.165/2005, convenzionato con la citata Convenzione del 27 ottobre 2005;
 - h) in data 26 marzo 2007 con lettera prot. n. 16383 Il Consorzio Forte di Brondolo ha espresso la propria disponibilità ad adeguare il progetto del proprio intervento nel Comparto D3P/8 per consentire la realizzazione del Raccordo della viabilità comunale ed ha, altresì, manifestato la disponibilità a contribuire alla realizzazione dello stesso per un importo di € 1.200.000,00 (un milione duecentomila virgola zero zero);
 - i) nelle more di quanto sopra, con delibera del CC n.30 del 10 aprile 2007 è stata approvata la Variante urbanistica ai sensi dell’art.10 della LR 15/2004 (ricognizione delle zone con destinazione “Parco Commerciale”) che ha riconosciuto al Comparto D3P/8 la destinazione urbanistica a Parco Commerciale;
 - j) in data 12 giugno 2007 prot. 33267 il Consorzio Forte di Brondolo ha presentato una richiesta di Variante al Permesso di Costruire n.165/2005, volta all’adeguamento imposto dal sopravvenire degli atti amministrativi citati alle precedenti lettere e), f), g), h);
 - k) in accoglimento di tale istanza, in data 31 luglio 2009 il Comune ha rilasciato al Consorzio il Permesso di Costruire n. 200/2009;
 - l) con successivo provvedimento in data 16 giugno 2010, prot. 31205, il Dirigente al Settore Urbanistica, accogliendo la richiesta motivata del Consorzio, ha statuito che il nuovo Permesso di Costruire n. 200/2009

07.05.2014
BOZZA

doveva ritenersi “in Variante essenziale” dal PdC precedente, poiché il progetto edilizio in esso contenuto non costituiva una variante minore in corso d’opera ma comportava modifiche da ritenersi sostanziali; il Dirigente ha conseguentemente annullato la prescrizione originariamente contenuta nel Permesso di costruire n. 200/2009 (secondo la quale i termini per l’ultimazione dei lavori erano quelli già stabilito del PdC n. 165/2007) e la ha sostituita con la prescrizione che i termini di inizio ed ultimazione dei lavori decorrevano *ex novo* dal rilascio (o meglio dalla notifica) del nuovo titolo;

- m) in seguito al rilascio del Permesso di costruire n. 200/2009, ed ai fini dell’attuazione delle previsioni del medesimo ai sensi dell’art. 63 l. n. 61 del 1985, in data 10 maggio 2011 il Comune e Il Consorzio Urbanistico Forte Brondolo hanno stipulato in Chioggia, innanzi al Notaio Nicolò Noto, iscritto nel Ruolo del distretto Notarile di Venezia, una Convenzione di aggiornamento della convenzione stipulata in data 27 ottobre 2005, denominata “Convenzione adeguata ulteriormente alle specificazioni proposte dal Consorzio Forte Brondolo, ad integrazione della precedente”(Repertorio num. 107.328, Raccolta num. 29.521) la quale riportava i dati esatti del progetto oggetto di rilascio del permesso di costruire n. 200/2009 (di seguito, la “Modifica” o “Convenzione integrativa”);
- n) detta Convenzione del 10 maggio 2011 prevede, a tale scopo
- n1) che «il Permesso di Costruire n. 200/2009 del 31 luglio 2009 è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma dell’Arch. Dino Zennaro, che, pure non allegati alla integrazione alla convenzione, ne vanno a fare parte integrante e sostanziale:*
- *A) Relazione Tecnica, Dich. Legge 13/89, Viabilità, Doc. fotografica*
 - *B) Piano Particolare*
 - *D) Verifica standard strutture commerciali*
 - *TAV 1 Estratti scala 1 : 25.000 – 1 : 2000*
 - *TAV 1 A Planimetria Piano terra scala 1 : 500*
 - *TAV 1 A’ Planimetria Piano Primo scala 1 : 500*
 - *TAV 1 B Aree Soggetto a Vincolo di destinazione pubblica scala 1 : 1000*
 - *TAV 1 C Comparazione ingombri fabbricati scala 1 : 500*
 - *TAV 2 Aree in proprietà scala 1 : 1000*
 - *TAV 3 Rete di distribuzione idrico sanitaria scala 1 : 500*
 - *TAV 3 A Particolari costruttivi rete di distrib. Idrica scala 1 :*
 - *TAV 4 Rete antincendio scala 1 : 500*
 - *TAV 5 Impianto smaltimento acque meteoriche scala 1 : 500*
 - *TAV 6 Rete fognaria scala 1 : 500*
 - *TAV 7 Rete di distribuzione gas metano e telefonia scala 1 : 500*
 - *TAV 8 Rete energia elettrica scala 1 : 500*
 - *TAV 9 Illuminazione pubblica – posiz. armature stradali scala 1 : 500*
 - *TAV 9 A Illuminazione pubblica – condutture linee elettriche scala 1 : 500*

07.05.2014

BOZZA

- TAV 10 Sistemazione aree verdi scala 1 : 500
 - TAV 11 Segnaletica stradale scala 1 : 500
 - TAV 12 Sezione sede stradale - stratificazione scala 1 :
 - TAV 13 Sistemazione area a parcheggio scala 1 : 500
 - TAV 14 Lotto 1 Fabbricato 1 Pianta Piano Terra scala 1 : 100
 - TAV 15 Lotto 1 Fabbricato 1 Pianta Piano Primo scala 1 : 100
 - TAV 16 Lotto 1 Fabbricato 1 Pianta Copertura scala 1 : 100
 - TAV 17 Lotto 1 Fabbricato 1 sezioni scala 1 : 100
 - TAV 17 A Lotto 1 Fabbricato 1 prospetti scala 1 : 100
 - TAV 18 Lotto 1 Fabbricato 2 Pianta Piano terra scala 1 : 100
 - TAV 19 Lotto 1 Fabbricato 2 Pianta Piano Primo scala 1 : 100
 - TAV 20 Lotto 1 Fabbricato 2 Pianta Copertura scala 1 : 100
 - TAV 21 Lotto 1 Fabbricato 2 Prospetti – Sezioni scala 1 : 100
 - TAV 22 Lotto 1 Fabbricato Pianta Piano terra scala 1 : 100
 - TAV 23 Lotto 1 Fabbricato 3 Pianta Piano primo scala 1 :100
 - TAV 24 Lotto 1 Fabbricato 3 Pianta Copertura scala 1 : 100
 - TAV 25 Lotto 1 Fabbricato 3 Sezioni scala 1 : 100
 - TAV 26 Lotto 1 Fabbricato 3 Prospetti scala 1 : 100
 - TAV 27 Lotto 2 Fabbricato 4 Pianta Piano Terra scala 1 : 100
 - TAV 28 Lotto 2 Fabbricato 4 Pianta Piano Prima scala 1 : 100
 - TAV 29 Lotto 2 Fabbricato 4 Pianta Copertura scala 1 : 100
 - TAV 30 Lotto 2 Fabbricato 4 Prospetti – Sezioni scala 1 : 100
 - TAV 31 Lotto 2 Fabbricato 5 Pianta Piano Terra scala 1 : 100
 - TAV 32 Lotto 2 Fabbricato 5 Pianta Piano Primo scala 1 : 100
 - TAV 33 Lotto 2 Fabbricato 5 Pianta Copertura scala 1 : 100
 - TAV 34 Lotto 2 Fabbricato 5 Prospetti – Sezioni scala 1 : 100
 - TAV 35 CABINA ENEL – INFERMERIA scala 1 : 100
 - TAV 36 Lotto 1 2 Prospetti d'insieme scala 1 : 200
 - TAV 37 Lotto 1 Schema Fondazione scala 1 : 200
 - TAV 38 Lotto 2 schema di fondazione scala 1 : 200
 - TAV 39 Viste Prospettiche scala
 - TAV 40 Viste Prospettiche scala
 - TAV 41 Viste Prospettiche scala
 - TAV 42 Proposta realizzazione Pista ciclabile scala 1 : 1000
- n2) *che fanno parte integrante del Permesso di Costruire 200/2009 anche i seguenti pareri: parere ULSS prot. 3401 del 30 giugno 2007 – Parere VV.FF. Prov. di Venezia prot. 18238 del 14 agosto 2007 – Parere del Consorzio Brenta Bacchiglione prot. 9661 del 18 settembre 2007 – Decreto della Provincia di Venezia prot. 49575 del 21/06/2007 – Parere ANAS prot. 68582 del 5 novembre 2006 e Provincia di Venezia prot. 2606 del 11 gennaio 2007;*
- n3) *che tali elaborati hanno indicato un nuovo ambito di intervento di mq. 75.192 e perimetro di ml.1.359 con variazioni inferiori al 10% dell'ambito del progetto approvato come consentito dalle NTA vigenti, ricomprendendo un'area limitrofa di proprietà del Consorzio Forte di Brondolo al fine di reperire ulteriori aree da destinare a viabilità e verde pubblico in considerazione delle modifiche introdotte dal progetto di nuova viabilità approvato dal CC con delibera n. 46 dell' 11 aprile 2007*

07.05.2014

BOZZA

- n4) tale variazione ha comportato adeguamento degli elaborati allegati alla Convenzione sottoscritta e agli stessi contenuti della Convenzione conseguenti all'adeguamento delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Consorzio Forte di Brondolo;
- n5) Il Consorzio Forte di Brondolo ha allegato verbale dell'Assemblea con il quale è approvato il nuovo ambito del Consorzio e il nuovo Schema di Convenzione con l'impegno di contribuire alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la rotonda sulla SS. 309 Romea e via Padre Emilio Venturini con sottopasso ferroviario, che prevede il vincolo di destinazione pubblica anziché la cessione di parte delle aree destinate a viabilità e standard urbanistici, delegando il proprio legale rappresentante alla sua sottoscrizione ;
- n6) a modifica dell'ambito di cui al punto n5) che precede ha interessato i mappali in appresso indicati con specificazione della proprietà:
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SPA, risultava essere proprietaria delle sottoelencate aree:
- **fg. 38, mappali:**
278 - 279 - 280 - 281 - 283p - 284 - 285 - 286 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 299 - 300 305 - 306 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 332 - 333 - 334 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 426p - 427p - 428 - 429 - 430 - 469p - 472p - 473 - 489 - 597 - 742p - 743p - 744p - 745p - 962p (ex 331);
 - **fg. 41, mappali:**
10p - 16 - 17 - 18 - 19 - 49p - 50 - 204 - 541p - 542p - 572p - 574p - 576p - 578p;
- TEMOC srl** risultava essere proprietaria delle sottoelencate aree:
- **fg. 41, mappali:**
51 - 52 - 587p - 48p - 54p - 55 - 56 - 166p - 206 - 591p;
- IPAICA S.r.l.** risultava essere proprietario delle sottoelencate aree:
- **fg. 38, mappali:**
282p - 304 - 298p;
 - **fg. 41, mappali :**
53p - 581p;
- FERROVIE DELLO STATO** risulta essere proprietario delle sottoelencate area:
- fg. 38, mappale:**
1312;
 - fg. 41, mappale:**
1524 ;
(in corso di acquisizione da parte di IGD)
- DEMANIO DELLO STATO** risulta essere proprietario dell'area non identificata
- fg. 38, mappale:**
1310 (chiesta in proprietà dalla IGD)»;
- n7) che con riferimento alle aree di proprietà del Demanio e delle Ferrovie dello Stato è già stato in ogni caso ottenuto – e le parti ne prendono espressamente atto - parere favorevole ed assenso all'intervento in data

07.05.2014
BOZZA

- _____prot. n. __ e _____prot. n. __;
- o) nel corso dell'attuazione dell'intervento, ed a fronte della espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale di studiare una diversa soluzione viaria di accesso al lotto ed alla S.S. Romea n. 309 è stato sottoscritto dal Consorzio Forte Brondolo un atto unilaterale d'obbligo a rogito del notaio Cenni reg. a Bologna il 15 giugno 2009 al nr. 7240 1T, successivamente prorogato in data 29/07/2009, con il quale si impegnava a contribuire nel caso venisse realizzata una nuova viabilità, diversa da quella prevista, con la somma di €. 2.700.000 (duemilionesettecentomila), da intendersi onnicomprensiva degli impegni già assunti con lettera n. 16383 del 26 marzo 2007, sopra richiamata.
- p) in data 26 novembre 2011, con Delibera di Giunta Municipale n. 120 (Del. GM 120/2011), il Comune di Chioggia ha approvato la definitiva soluzione viabilistica di accesso al Comparto D3P/8, come da planimetria ad essa allegata ed ha assunto le seguenti deliberazioni d'impegno:
1. *di confermare quanto riportato nella nota del 28/09/2011 prot. n. 46376 sottoscritta dal Sindaco del Comune di Chioggia;*
 2. *di approvare che la soluzione viabilistica di cui al precedente punto verrà realizzata con le dovute modifiche ed aggiornamenti, in due stralci funzionali:*
 - *Lotto A realizzazione del raccordo dalla Strada Statale n.309 "Romea" all'area produttiva a ridosso della ferrovia;*
 - *Lotto B realizzazione del sottopasso con raccordo alla viabilità comunale;*
 3. *di perfezionare tutti gli atti, i procedimenti e gli accordi con gli enti competenti, Provincia, ANAS e altri, necessari affinché la viabilità di immissione nella rotatoria, con gli eventuali adeguamenti, possa essere autorizzata con congruo anticipo rispetto al termine essenziale di cui al punto successivo;*
 4. *di confermare che il raccordo dalla Strada Statale n.309 "Romea", all'area produttiva a ridosso della ferrovia (lotto A), inserita nell'elenco triennale delle opere pubbliche approvato con la delibera del Commissario Straordinario n. 102, del 08/04/2011, verrà realizzato entro la primavera del 2013, con le somme di cui all'atto unilaterale d'obbligo (allegato 1) sottoscritto originariamente dal Consorzio Forte di Brondolo [nelle cui ragioni oggi, IGD SiiQ S.p.A. è subentrata];*
 5. *di procedere, sussistendo i presupposti previsti dalle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia e di commercio:*
 - *alla volturazione delle intestazioni del PdC n. 200/2009 alla società IGQ SiiQ Spa, con assunzione da parte della medesima, in luogo dello scrivente Consorzio, di tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta e con assenso alla sottoscrizione diretta delle eventuali ulteriori integrazioni alla Convenzione Urbanistica, da parte di IGD in luogo dello scrivente Consorzio, il quale verrà sciolto a seguito dell'acquisto della disponibilità da parte di IGD del 100% dell'area del comparto;*

07.05.2014
BOZZA

- *alla concessione a IGD, di una proroga di 12 mesi del termine per il completamento delle opere di cui al PDC 200/2009;*
 - *al perfezionamento, nei modi e termini previsti dalle normative vigenti, dell'autorizzazione per l'ampliamento dell'area a parcheggio da asservire al parco commerciale, nel terreno posto a nord dell'area di intervento, in prossimità del progettato distributore di benzina da parte di COOP ADRIATICA Soc. Coop. a r.l.*
- q) a fronte della nuova soluzione viabilistica di cui in premessa, e della necessità di attendere l'attuazione del medesimo, prima di poter completare l'intervento nel Comparto D3P/8, si è reso necessario prorogare i termini di efficacia del P.d.C. n. 200/2009 di ulteriori 12 (dodici) mesi, ovvero fino alla data del 27 novembre 2013. A ciò il Comune di Chioggia ha provveduto con Provvedimento in data 23 dicembre 2011, num. 264, intestato a IGD SiiQ Spa;
- r) nel contempo, in seguito all'acquisto da parte di IGD SiiQ Spa, del 100% della rendita immobiliare del comparto relativo all'attuazione dell'intervento "Zona D3P/8", ed a seguito delle compravendite immobiliari verso le precedenti consorziate TEMOC Srl e I.P.A.I.C.A. Srl, è venuta meno la necessità della sussistenza del Consorzio Urbanistico Fronte di Brondolo. Per l'effetto il P.d.C. n. 200/2009 è stato volturato alla società IGD SiiQ Spa, che, inoltre, è subentrata al Consorzio negli impegni e nelle obbligazioni dal medesimo assunti nei confronti del Comune, e discendenti dalle Convenzioni Urbanistiche citate in premessa;
- s) in data 27 dicembre 2011 IGD ha provveduto a dare attuazione alla parte di propria spettanza del deliberato della Del. GM 120/2011, ed ha dunque corrisposto al Comune la somma di cui all'articolo 4 della Delibera stessa - originariamente assunta dal Consorzio Forte di Brondolo, per l'importo di € 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila/00), come da atto unilaterale d'obbligo a rogito del notaio Cenni reg. a Bologna il 15 giugno 2009 e art. 13 della Convenzione ulteriormente modificata a rogito del notaio Nicolò Noto in Chioggia del 10 maggio 2011 (Repertorio num. 107.328, Raccolta num. 29.521);
- t) nel contempo, IGD ha deciso di realizzare una migliore distribuzione della circolazione veicolare ed una diversa allocazione delle aree di parcheggio a servizio del Parco Commerciale da realizzare nel del Comparto D3P/8; IGD ha conseguentemente individuato un'ulteriore area, confinante e contigua al Comparto D3P/8, nel quale collocare una parte di tali parcheggi e della viabilità di accesso e distribuzione. L'area in questione è quella di proprietà di CoopAd, in forza di contratto di compravendita del 07/05/2013 a ministero del Notaio Nicolò Noto in Chioggia (Rep. 110.985 Racc. 31496), ed è distinta come segue al Catasto Terreni di Chioggia:

Fg. 38

mapp. 266 orto classe 2 mq. 5110 RD 85,77 RA 31,67,
mapp. 463 orto classe 2 mq. 1280 RD 21,48 RA 7,93,
mapp. 467 orto classe 2 mq. 550 RD 9,23 RA 3,41,
e così per complessivi mq. 6.940,00;

Fg. 38

07.05.2014
BOZZA

mapp. 267 orto classe 2 mq. 2540 RD 42,63 RA 15,74,
mapp. 461 orto classe 2 mq. 910 RD 15,27 RA 5,64,
mapp. 465 orto classe 2 mq. 710 RD 11,92 RA 4,40,
mapp. 468 orto classe 2 mq. 510 RD 8,56 RA 3,16,
e così per complessivi mq. 4.670,00;

- u) l'intera area di cui alla lettera che precede assomma a mq. 11.610,00 (undicimilaseicentodieci/00) ed è classificata dal PRG vigente come zona D2.2 "per attività produttive di nuova formazione regolamentate dall'art. 78 delle NTA";
- v) l'intento di IGD è stato portato a conoscenza del Comune, il quale, con la citata Del. GM 120/2011 in data 20 marzo 2011 (vedi punto 5, terzo paragrafo del deliberato) ha espresso il proprio preliminare consenso e delineato la procedura da seguire per il collegamento funzionale ed urbanistico tra il Comparto D3P/8 e l'area di cui in premessa (di seguito Comparto D2.2/5);
- w) in conformità a quanto previsto nella Del. GM 120/2011, punto 5, terzo paragrafo, in data 20 marzo 2012, IGD ha pertanto presentato istanza, con foglio assunto a protocollo comunale num. 14584, per ottenere la modifica del perimetro del Comparto D3P/8 al fine di realizzare il collegamento funzionale ed urbanistico tra esso e l'adiacente ambito D2.2 n.5; tale istanza prevede l'introduzione di unitario ambito territoriale di intervento, da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo (di seguito "PUA" o PUA di inquadramento") il quale comprende:
 - il Comparto D3P/8, rinominato comparto "A" del PUA di inquadramento;
 - il Comparto D2.2/5, rinominato comparto "B" del PUA di inquadramento;
 - la relativa viabilità d'accesso;
- x) conseguentemente alla circostanza riportata ai punti che precedono, si è reso necessario prorogare i termini di efficacia dell'Autorizzazione per Parco Commerciale n. 43 del 01 luglio 2010, rilasciata a IGD SiiQ Spa, nonché le discendenti Autorizzazioni Commerciali da nn. 44 a 49 tutte in pari data, di ulteriori 12 (dodici) mesi, come da Provvedimenti, tutti in data 27 marzo 2012, numm. 15716, 15717, 15718, 15719, 15722, 15724, 15729;
- y) nella seduta tenutasi in data 11 luglio 2012, il Consiglio Comunale con Delibera n. 103 ha adottato la variazione del perimetro del comparto come da istanza della IGD SiiQ Spa di cui al punto w) che precede;
- z) nella seduta tenutasi in data 23/04/2013, previo parere della Commissione di Salvaguardia in data 28/02/2013, il Consiglio Comunale con Delibera n. 1070 ha approvato la variazione del perimetro del comparto come da istanza della IGD SiiQ Spa di cui al punti w) e y) che precedono;
- aa) in data 28/06/2013, IGD ha presentato istanza, con foglio assunto al Vs. prot. num. 27480 SUEP (codice istanza 602/2013), per l'approvazione del nuovo PUA conseguente alla variazione approvata del nuovo perimetro di comparto, riguardante i sub comparti D3P n. 8 (ora comparto "A"), e D2.2 n.5 (ora comparto "B") e la relativa viabilità d'accesso;
- bb) successivamente è stata presentata all'attenzione della Giunta Municipale

07.05.2014
BOZZA

della Città di Chioggia, da parte di IGD SiiQ Spa, bozza di Nuova Convenzione Urbanistica ad integrazione e completamento del nuovo PUA di cui al punto aa) che precede unitamente ad ulteriori elaborati integrativi;

cc) con riferimento all'assetto viario dell'intero comparto come modificato a seguito dell'approvazione della variante di cui al punto z) che precede, IGD SiiQ Spa si è impegnata a realizzare, a propria cura e spese, come opere a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi da realizzarsi nel comparto "B", parte del raccordo dalla Strada Statale n.309 "Romea" all'area produttiva a ridosso della ferrovia (come individuata, in colorazione rosa, nella TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo allegata al PUA), c.d. *by pass* viario, indicato come Lotto A) nelle obbligazioni assunte dal Comune con la Del. GM 120/2011, punto 2, primo paragrafo, citata in premessa alla lettera p). A tal proposito, le Parti specificano quanto segue:

- che i lavori per la realizzazione di parte del raccordo stradale (c.d. *by pass* viario) da parte di IGD verranno realizzati, in coerenza rispetto all'**Allegato F "Studio di impatto sulla viabilità e Appendice A del giugno 2013"**, sulla base di titolo abilitativo autonomo così come meglio precisato nell'articolato del presente atto all'art. 7, rilasciato in tempi congrui e coerenti in relazione ai termini di efficacia degli altri titoli abilitativi afferenti a lavori previsti dal PUA, nulla ostando alla realizzazione degli stessi da parte di IGD;
- che le Parti hanno convenuto fin d'ora che il valore del *by pass* viario è quantificato in € 135.618,32 (euro centotrentacinquemilaseicentodiciotto/32);
- che le Parti hanno ulteriormente convenuto che le opere relative al *by pass* viario venissero in ogni caso realizzate a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le opere da realizzarsi nel sub Comparto "B";

dd) nella seduta tenutasi in data _____, la Giunta Municipale con Delibera n. _____ ha adottato il nuovo PUA, relativo al comparto modificato, come da istanza della IGD SiiQ Spa di cui al punto dd) che precede;

ee) nella seduta tenutasi in data ____ ____ 2013, previo parere della Commissione di Salvaguardia in data _____ la Giunta Municipale con Delibera n. _____ ha approvato il nuovo PUA, relativo al comparto modificato, come da istanza della IGD SiiQ Spa di cui al punti cc) e ff) che precedono;

ff) in pari data la Giunta Municipale, con la medesima Delibera, ha approvato lo schema della presente Nuova Convenzione Urbanistica;

CONSIDERATO CHE:

gg) il perfezionamento della variante del perimetro di comparto come da Delibera di CC 1070 del 23/04/2013 e la predisposizione di nuovo PUA relativo alla "ZONA D3P/8 E D2.2/5" comportano il superamento e la necessità di integrazione dei contenuti delle precedenti Convenzioni,

meglio specificate ai punti c) e m) delle Premesse;
tutto quanto sopra premesso e considerato, tra le Parti, come in epigrafe meglio descritte

SI CONVIENE E STIPULA
QUANTO SEGUE

a modifica e superamento delle precedenti Convenzioni, entrambe a ministero del Notaio Nicolò Noto in Chioggia, rispettivamente Repertorio num.. 93.454 del 27 ottobre 2005 e Repertorio num. 107.328, Raccolta num. 29.521 del 10 maggio 2011:

Art. 1 – Premesse e Considerazioni

1. Le premesse e le considerazioni fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto dell'intervento ed elaborati

1. La presente convenzione è stipulata al fine di coordinare e programmare l'attuazione del PUA, approvato in forza dei provvedimenti di cui in premessa, in tutta la sua consistenza, e dunque concerne gli interventi di attuazione:

- del Comparto "A" (già Comparto D3P/8), comprensivo del "BY PASS VIARIO", nei limiti di spettanza di IGD;
- del Comparto "B" (già Comparto D2.2/5);

2. La realizzazione del progetto urbanistico del PUA di cui al precedente comma comporta, a cura e spese di IGD:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi edilizi di nuova costruzione previsti e tutte le relative opere di urbanizzazione;
- b) l'impegno alla cessione o alla costituzione del vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree in conto standard;

il tutto così come meglio individuato nella tavola di PUA allegata TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) alla presente convenzione.

3. IGD, che presta al Comune di Chioggia la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità dei suoli ricompresi nel perimetro del comparto così come definito nella TAV. 2 Stato di fatto – Cartografia con perimetro intervento allegata al PUA, si obbliga a dare esecuzione all'intervento di cui alla presente convenzione, tenendo obbligatoriamente conto delle relative prescrizioni formulate in merito dai competenti organi ed enti e secondo gli elaborati di progetto che qui di seguito si elencano:

- TAV. 1 Estratti;
- TAV. 2 Stato di fatto – Cartografia con perimetro intervento;
- TAV. 3 Stato di fatto – Vincoli gravanti sull'area;
- TAV. 4 Stato di progetto – Individuazione dei lotti;
- TAV. 5 Stato di progetto – Planivolumetrico;
- TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo;
- TAV. 7.0 Sezioni
- TAV. 7.1 Stato di progetto – Progetto di massima Comparto "B" (piante)
- TAV. 7.2 Stato di progetto – Progetto di massima Comparto "B" (sezioni, viste e tabella dati)

07.05.2014
BOZZA

- TAV. 8 Stato di fatto e di progetto – Rete di distribuzione idrico sanitaria;
- TAV. 9 Stato di fatto e di progetto – Impianto smaltimento acque meteoriche;
- TAV. 9A Stato di Progetto - Smaltimento acque profili altimetrici
- TAV. 10 Stato di fatto e di progetto – Impianto smaltimento acque nere;
- TAV. 11 Stato di fatto e di progetto – Rete distribuzione energia elettrica;
- TAV. 12 Stato di fatto e di progetto – Rete telefonica;
- TAV. 13 Stato di fatto e di progetto – Illuminazione pubblica;
- TAV. 14 Stato di fatto e di progetto – Segnaletica stradale;
- TAV. 15 Stato di fatto e di progetto – Sezioni stradali - stratificazioni;
- TAV. 16 Stato di fatto e di progetto – Rete antincendio;
- Allegato A Stato di progetto – Relazione Tecnica;
- Allegato B Stato di fatto – Documentazione fotografica;
- Allegato C Bozza di Nuova Convenzione Urbanistica;
- Allegato D1 Elenco OO.UU. residue ex Comparto D3P/8;
- Allegato D2 Computo Metrico Estimativo Nuove Opere;
- Allegato E Planimetria Stralci Opere;
- Allegato F Studio di impatto sulla viabilità.

Art. 3 – Dichiarazione di proprietà ed assunzione degli obblighi convenzionali

1. IGD dichiara di essere proprietaria del 100,00% (cento virgola zero zero per cento) del valore dominicale catastale delle aree comprese nel comparto D3P/8.
2. CoopAd dichiara di essere proprietaria del 100,00% (cento virgola zero zero per cento) del valore dominicale catastale delle aree comprese nel comparto D2.2/5.
3. IGD si impegna a sostenere gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.
4. Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre IGD, anche i successori e aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla IGD 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 ai sensi della presente convenzione e delle leggi nazionali e regionali vigenti

Art. 4 – Realizzazione, vincolo ad uso pubblico e cessione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito del PUA

1. In conformità a quanto disposto dal precedente art. 2, IGD si impegna in particolare a:

quanto al **Comparto A**

- a) realizzare opere di rimboschimento su un'area dell'estensione di mq 7.090, come previsto nella tavola di PUA allegata (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) alla presente convenzione;
- b) realizzare e vincolare ad uso pubblico le aree corrispondenti a mq.

07.05.2014
BOZZA

15.082 (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo), rispettivamente quanto a:

- a. mq 8.712 come **viabilità pubblica** (mq 6.292 di viabilità asservita ad uso pubblico e mq 2.420 di viabilità comune);
- b. mq 3.109 come **parcheggi pubblici**;
- c. mq 3.261 come **verde pubblico**;

il tutto come previsto nella tavola di PUA allegata (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) alla presente Convenzione.

Le parti danno atto, secondo quanto meglio precisato dal successivo art. 5, che le opere relative a dette aree sono già state parzialmente realizzate in virtù di Permesso di Costruire n. 264 del 23/12/2011 per effetto della voltura del titolo in favore di IGD, ed oggi n. 261 del 10/12/2013 in variante e prorogato nei termini di efficacia (e succ. DIA del 03/02/2014 Prot. 5167) e dunque il relativo impegno deve ritenersi limitato entro e secondo le quantità di cui al Computo Estimativo allegato sub D1 al PUA;

- c) realizzare e cedere al Comune di Chioggia il **by pass viario**, di cui al punto cc) del Premesse, e meglio individuato, come “viabilità da cedere” in colorazione rosa nella tavola di PUA allegata (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) alla presente Convenzione e secondo le quantità di cui al Computo Estimativo allegato sub D2 al PUA.
- d) realizzare e vincolare ad uso pubblico, la porzione di viabilità “rotonda accesso distributore” meglio identificata in colorazione azzurro con asterisco nella tavola di PUA allegata (ALLEGATO E Planimetria Stralci Opere) alla presente Convenzione e secondo le quantità di cui al Computo Estimativo allegato sub D2 al PUA.

Quanto al **Comparto B**

- e) realizzare le aree corrispondenti a **mq 4.300** come **verde compensativo**; come meglio individuato in colorazione verde medio (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) alla presente Convenzione e secondo le quantità di cui al Computo Estimativo allegato sub D2 al PUA.).
- f) realizzare e vincolare ad uso pubblico le aree corrispondenti a mq.3.130, rispettivamente
 - a. quanto a mq **1.565** come **viabilità** (876 mq) e **verde** (689 mq) **pubblici**;
 - b. quanto a mq **1.565** come **parcheggi pubblici**;come meglio individuato in colorazione rispettivamente grigio chiaro, verde scuro, salmone nella tavola di PUA allegata (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) alla presente Convenzione e secondo le quantità di cui al Computo Estimativo allegato sub D2 al PUA.).

2. Le superfici sopra riportate sono stimate su base catastale, ferma restando la loro reale definizione al momento della cessione al Comune e/o asservimento ad uso pubblico.

3. IGD si impegna ad assumersi altresì l’onere, senza diritto di scomputo dall’ammontare dei contributi dovuti, per l’esecuzione delle opere necessarie per

allacciare ai pubblici servizi, presenti, l'area oggetto del PUA, in conformità al piano stesso e alle prescrizioni degli enti erogatori dei servizi e dell'ufficio tecnico comunale, allegate alla presente. Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

- strade;
- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- rete di distribuzione gas;
- rete Telecom;
- pubblica illuminazione.

4. Il Comune di Chioggia prende atto che le aree e le opere come sopra meglio definite ed individuate sono corrispondenti, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, a quelle dovute a titolo di opere di urbanizzazione sulla base della legislazione vigente e dell'attuale strumento urbanistico in essere.

5. IGD si impegna, in ogni caso – anche dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione e relativo atto di cessione e/o vincolo di destinazione ad uso pubblico a curare sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria di tutte le aree e le opere identificate al comma 1 del presente articolo, senza esclusione alcuna.

6. In ogni caso, le opere di urbanizzazione tutte come sopra individuate potranno essere realizzate, e collaudate, anche a stralci – secondo quanto meglio precisato dai successivi artt. 7 e 8 – ed il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici privati sarà comunque vincolato, al fine di garantire a questi ultimi i necessari servizi urbanizzativi, al rispetto, per ciascuno di essi, di quanto meglio precisato al successivo art. 12.

Art. 5 – Titoli autorizzativi pregressi

1. Le parti danno atto che anteriormente all'approvazione del PUA, per l'attuazione del Comparto D3P/8 (oggi Comparto "A") è già stato rilasciato e parzialmente attuato il Permesso di Costruire n. 200/2009 (in seguito, Permesso di Costruire n. 264 del 23/12/2011 per effetto della voltura del titolo in favore di IGD, ed oggi n. 261 del 10/12/2013 in variante e prorogato nei termini di efficacia, e succ. DIA del 03/02/2014 Prot. 5167) e stabiliscono che tale permesso di costruire resta valido ed efficace, secondo le disposizioni di legge vigenti, al fine dell'attuazione del predetto Comparto "A", fino alla sua naturale scadenza secondo legge, salvo il rilascio di nuovi, eventuali altri titoli sostitutivi o integrativi del medesimo, rilasciati in conformità al PUA approvato, circoscritti o meno al perimetro del medesimo Comparto, e comprensivi del completamento delle OO.UU. di pertinenza dello stesso.

2. Le Parti danno reciprocamente atto che – in forza dei titoli edilizi di cui al precedente comma 1 e delle connesse convenzioni del 27 ottobre 2005 e 10 maggio 2011 – le opere di urbanizzazione primaria a carico di IGD di cui al precedente art. 4, comma 1, lett. b) relative al Comparto D3P/8 (oggi Comparto "A"), come meglio individuate nella tavola di PUA allegata (TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) al momento della stipula della presente Convenzione risultano essere state eseguite nella misura, qualità e quantità di cui alla comunicazione di fine lavori, a firma del Direttore Lavori, in data 20.07.2012 e successiva richiesta di collaudo inviata al Comune in data in data 03/05/2013

(Prot. Città di Chioggia n. 0018396).

3. In relazione a quanto precisato ai precedenti commi 1 e 2, le parti danno atto che a fronte del valore delle opere di urbanizzazione sin qui realizzate – al scomputo dei relativi oneri e secondo le applicabili disposizioni di legge – nell’ambito dell’attuazione del Comparto A in forza dei pregressi titoli edilizi ed annesse convenzioni residuano oggi – per il Comparto “A” e secondo le previsioni del PUA approvato – opere da realizzare per un ammontare pari a € 120.901,27 (euro centoventimilioninovecentouno/27), come meglio evidenziato nell’Allegato D1 “Elenco OO.UU. residue ex Comparto D3P/8”.

Art. 6 – Valore delle opere di urbanizzazione, scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, pagamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria

1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono – con riferimento al **Comparto “A”**, già oggetto di intervento in corso ed autorizzato secondo quanto meglio precisato al precedente art. 5 – che il valore delle opere di urbanizzazione comprese nell’ambito di intervento, ammontava a € 2006.983,96 (duemilioneisemilanovecentottantatré/96) come risultanti dal Computo Metrico Estimativo originariamente allegato alla Convenzione Integrativa di cui al punto m) delle Premesse, al netto degli ulteriori € 2.700000,00 (duemilionesettecentomila/00) quale contributo per la realizzazione della connessione viaria SS 309 Romea via Padre Emilio Venturini compreso il sottopasso ferroviario, di cui al successivo articolo 10;

2. In relazione alla somma di cui al precedente comma 1, le parti riconoscono che il suo valore è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 789/87 e successive P.c.r. 28 maggio 1992 n. 385 attualmente in vigore e convengono e, per quanto occorrer possa, confermano, che, secondo le disposizioni di legge vigenti, il soggetto attuatore ha titolo per scomputare totalmente dalla quota parte di contributo di concessione afferente all’urbanizzazione primaria il costo complessivo, come sopra identificato, delle opere di urbanizzazione già realizzate e da realizzare direttamente. In considerazione di ciò, le parti convengono che pertanto nulla sarà dovuto dal soggetto attuatore o dai successivi aventi causa a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, escluso in ogni caso qualsiasi conguaglio a carico del Comune per la differenza in eccesso rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

3. In relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione per gli interventi previsti nel medesimo comparto A, le parti danno atto che IGD ha già provveduto, nell’ambito dell’intervento di cui al precedente art. 5, al pagamento della somma pari all’importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe allora in vigore nonché al pagamento della somma pari all’importo del costo di costruzione. A tal proposito, le parti convengono e precisano che pertanto nulla è più dovuto da IGD a tale titolo per le opere tutte previste entro il comparto A.

4. In relazione al Comparto “B”, il Comune riconosce che, secondo le disposizioni di legge vigenti, il soggetto attuatore ha titolo per scomputare totalmente dalla quota parte di contributo di concessione afferente all’urbanizzazione primaria e secondaria il costo complessivo della realizzazione del by pass viario, di cui al

punto cc) del Premesse – ovvero della connessione per l'accesso all'ambito del PUA (in colorazione rosa nella TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo) per un ammontare pari a € 135.618,82 (euro centotrentacinquemila seicentodiciotto/82), cui vanno sommati ulteriori € 27.609,38 (ventisettemila seicentonove,38) per la modifica della viabilità esistente nel comparto A e di accesso al comparto B, oltre al costo delle altre opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione è prevista all'interno del medesimo Comparto B, per una somma pari a € 266.126,83 (duecentosessantaseimilaètoventosei,83), ed ulteriori €. 81.601,17 (ottantunomilaseicentouno,17) per verde compensativo; il tutto per un ammontare totale di €. 510.956,20 (cinquecentodiecimilanovecento cinquantasei,20), come meglio evidenziato nel Computo Metrico Estimativo, allegato sub D2 alla presente Convenzione.

5. In relazione alla somma di cui al precedente comma 4, le parti convengono che pertanto nulla sarà dovuto dal soggetto attuatore o dai successivi aventi causa a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati secondo le disposizioni comunali vigenti, qualora questi ultimi risultino inferiori al costo di realizzazione delle opere di cui al comma 4, escluso in ogni caso qualsiasi conguaglio a carico del Comune per la differenza in eccesso rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti. Il costo di costruzione per le opere di cui al comparto B, per converso, sarà dovuto e versato dal soggetto attuatore secondo le disposizioni di legge.

Art. 7 – Modalità e tempistica di attuazione

1. Preso atto che, come meglio precisato dal precedente articolo 5, l'attuazione degli interventi previsti dal PUA approvato è già parzialmente in corso in forza dei titoli edilizi pregressi già rilasciati e delle annesse convenzioni, le parti ritengono opportuno precisare il programma lavori di massima e conseguentemente indicano sin d'ora gli stralci funzionali delle opere ed i singoli lotti che sono o saranno oggetto, in conformità alla disciplina normativa vigente, del rilascio di singolo titolo edilizio, anche ai fini del rilascio delle agibilità per i fabbricati/lotti localizzati nei singoli comparti.

2. Ai fini di cui al primo comma, secondo quanto meglio specificato negli elaborati del PUA, sono sin d'ora concordemente identificati:

quanto al Comparto A

- a) **stralcio 1**, comprensivo delle opere già autorizzate con i titoli edilizi in essere ed in via di completamento, ovvero: A/lotto 1, A/lotto 2, A/park, A/verde pubblico, A/viabilità asservita ad uso pubblico, A/viabilità comune;
- b) **stralcio 2**, comprensivo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare entro il comparto A, ovvero: A/rimboschimento, A/viabilità da cedere/by pass viario, A/completamento rotatoria;

quanto al Comparto B

- c) **stralcio 3**, comprensivo di parte delle opere di urbanizzazione a verde da realizzare entro il comparto B, ovvero: B/verde compensativo e B/verde pubblico;
- d) **stralcio 4**, comprensivo di parte delle opere da realizzare entro il comparto B, ovvero: B/lotto 3;

- e) **stralcio 5**, comprensivo di parte delle opere di urbanizzazione da realizzare entro il comparto B, ovvero: B/park, B/viabilità pubblica;
- f) **stralcio 6**, comprensivo di parte delle opere da realizzare entro il comparto B, ovvero: B/lotto 4 ;

il tutto come meglio identificato negli allegati al PUA (Allegato E – Planimetria Stralci Opere).

3. In conformità a quanto disposto dal precedente comma 1, per ogni singolo stralcio potrà essere ottenuto, dagli aventi diritto, un singolo titolo edilizio, fermo restando che, con riferimento allo stralcio 1, i lavori potranno essere continuati in base ai titoli edilizi già rilasciati, secondo quanto disposto più precisamente dal precedente articolo 5.

4. Resta salva la possibilità, per gli aventi diritto, di ottenere più titoli edilizi, o varianti ai medesimi, per le opere previste in ogni singolo stralcio, ferma la necessità di ottenere, ai fini dell'agibilità dei vari fabbricati/impianti privati, il collaudo delle opere la cui realizzazione – in relazione a ciascuno stralcio – è ritenuta funzionale e condizione essenziale per il rilascio del certificato di agibilità, in conformità a quanto più precisamente disposto dal successivo art. 11.

5. In relazione a quanto disposto dal precedente comma 4, le parti sin d'ora concordano che resta in particolare salva la possibilità per l'avente diritto di realizzare il completamento della rotatoria di cui allo stralcio 2 (meglio identificato con un asterisco nella TAV. E allegata al PUA) mediante variante al titolo edilizio già rilasciato entro il comparto A di cui all'ultima parte del comma 3 del presente articolo.

Art. 8 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune sottopone a collaudo, anche con collaudi parziali e/o per stralci funzionali, le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4, avviandolo non prima di 30 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima come comunicata dal soggetto attuatore, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori. Alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.

2. Per tale collaudo, l'Amministrazione Comunale si avvarrà di tecnici comunali in possesso dei necessari requisiti o di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori, nominati dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune;

3. Con riferimento alle opere di cui al Comparto "A", le parti danno atto che l'incarico al collaudatore è stato assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione attualmente in corso in base ai titoli già precisati dall'art. 5. Con riferimento alle opere tutte di cui al Comparto "B" ed a quelle del comparto "A" limitatamente allo stralcio 2 come identificato dal precedente art. 7, comma 2, lett. b), l'incarico al collaudatore verrà assegnato prima dell'inizio dei lavori.

4. Tutte le spese di collaudo sono a carico di IGD; a tale scopo, al momento della nomina del collaudatore, da parte della amministrazione comunale, per le opere attualmente non ancora in corso, IGD costituirà un deposito presso la Tesoreria Comunale pari all'importo della parcella della prestazione professionale richiesta dal collaudatore. Detta somma sarà soggetta a conguaglio.

5. IGD si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici di

tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori.

6. Il collaudo, anche qualora sia parziale, dovrà essere compiuto comunque entro quattro mesi dal suo avvio nei termini indicati dal precedente comma 1. Qualora il Comune non proceda all'avvio o alla conclusione del collaudo nei termini e senza giusta causa, previa la notifica al Comune di apposita diffida, il soggetto attuatore procederà all'esecuzione del collaudo nominando tecnici propri.

7. Il soggetto attuatore si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta proprietaria, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 12.

8. Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici entro 30 giorni dal suo deposito, convenendo le parti che in mancanza di provvedimento espresso nei termini il collaudo si intenderà comunque approvato.

9. Le parti sin d'ora convengono che, in relazione all'esecuzione per stralci delle opere previste dal PUA, come meglio precisato dal precedente art. 7, co. 2, il soggetto attuatore potrà far sottoporre le opere di urbanizzazione previste in ogni singolo stralcio a collaudo parziale, conseguendo – in caso di esito positivo – tutti gli effetti disposti dagli artt. 11 e 12 in merito allo svincolo delle garanzie ed all'ottenimento delle agibilità, salva comunque restando la responsabilità di IGD con riferimento al completamento delle residue opere.

10. In ogni caso, durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico attuativo e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere e al loro uso, sono a totale ed esclusivo carico di IGD.

Art. 9 –Asservimento ad uso pubblico/cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. L'apposizione del vincolo di destinazione ad uso pubblico e/o la cessione delle opere destinate all'urbanizzazione e degli allacciamenti a pubblici servizi di cui al precedente articolo 4, avverrà entro 30 giorni dall'approvazione del positivo collaudo, totale o parziale, delle opere, disposta nei termini e nei modi di cui al precedente art. 8, comma 8.

2. L'asservimento e/o la cessione dovranno avvenire a completa propria cura e spese di IGD. In tale occasione IGD fornirà i seguenti documenti:

- tipi di frazionamento;
- certificati di attuale intestazione.

3. Resta inteso che, ai fini del rilascio delle agibilità di cui al successivo articolo 11, il mancato rispetto del termine di cui al precedente comma 1 per causa non imputabile al soggetto attuatore non impedirà il rilascio dell'agibilità definitiva per

i fabbricati/impianti privati.

Art. 10 – Contribuzione per la realizzazione di nuova viabilità ed assunzione dell’obbligo di realizzazione del “by pass” viario

1. Il Comune dà atto che IGD ha provveduto, in data 27.12.2011 alla corresponsione del contributo di € 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila/00), come da atto unilaterale d’obbligo a rogito del notaio Cenni, reg. a Bologna il 15 giugno 2009, al fine di consentire al Comune la realizzazione della connessione viaria tra la SS 309 Romea e via Venturini, quale soluzione viabilistica ritenuta da quest’ultima conforme al PRG vigente ed individuata a seguito dell’approvazione dello Studio di fattibilità, in conseguenza delle modifiche al progetto originario, come meglio specificato in premessa.

2. Le parti convengono in particolare e precisano che la realizzazione della connessione viaria tra la SS 309 Romea e via Venturini verrà realizzata:

- a) direttamente da IGD, con riferimento alla sola connessione per l’accesso e l’uscita dal Parco Commerciale, cd. *by pass* viario, (in colorazione rosa nella TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo), secondo quanto indicato al punto cc) del Premesse come opere a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al Comparto “B”;
- b) per la restante parte dal Comune (in colorazione viola nella TAV. 6 Stato di progetto – Aree soggette a vincolo), che rimane responsabile unico ed esclusivo della relativa realizzazione.

3. Fermo restando l’impegno del Comune a rispettare gli obblighi relativi all’individuazione e realizzazione della soluzione viabilistica nei modi e termini di cui alla Delibera di Giunta Municipale del 26/11/2011 n. 120, la realizzazione di competenza del Comune della viabilità di cui alla lettera b) del precedente comma 2 non è legata al rispetto di termini ultimativi, convenendo le parti che il Comune sarà libero di calendarizzare le fasi di realizzazione della stessa e confermando le medesime parti che l’obbligazione di IGD in relazione a tale porzione di viabilità è da intendersi limitata, ai fini degli impegni di Convezione, alla mera erogazione del contributo, come peraltro già assolta in data 27.12.2011.

Art. 11 – Agibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità definitivo per i fabbricati e gli impianti da realizzarsi all’interno dell’ambito di PUA è subordinato alla realizzazione, al collaudo ed alla cessione e/o asservimento delle opere di urbanizzazione previste e precisate dal precedente art. 4.

2. Le parti espressamente convengono che è ammessa la possibilità di rilasciare i certificati di agibilità parziali o per stralci anche prima del collaudo finale e della cessione e/o asservimento delle opere, qualora venga verificata, con collaudo parziale, l’utilizzabilità delle opere di urbanizzazione afferenti ai singoli edifici/stralci nonché la funzionalità di tutte le reti tecnologiche e quant’altro necessario a garantire l’agibilità dei fabbricati interessati, fatti salvi gli obblighi e le responsabilità del soggetto attuatore di cui alla presente convenzione e fatto altresì salvo quanto disposto dal successivo art. 12 in merito alle le garanzie fideiussorie prestate.

3. Ai fini del rilascio delle agibilità parziali di cui al comma precedente ed al fine

di precisare il programma lavori di massima, le parti convengono sin d'ora sin d'ora che in particolare ai fini del rilascio delle agibilità per i fabbricati localizzati nei singoli lotti saranno necessari il previo collaudo parziale e l'autonoma funzionalità:

- quanto ai fabbricati compresi nello stralcio 1 (lotti 1 e 2), le opere tutte comprese nel medesimo stralcio nonché quelle comprese negli stralci 2 e 3;
- quanto ai fabbricati compresi nello stralcio 4 (lotto 3), le opere tutte comprese nel medesimo stralcio nonché quelle comprese negli stralci 1, 2 e 3;
- quanto ai fabbricati compresi nello stralcio 6 (lotto 4), le opere tutte comprese nel medesimo stralcio nonché quelle comprese negli stralci 1, 2, 3 e 5.

4. Ai fini di cui sopra, le parti convengono espressamente l'irrelevanza della realizzazione e/o collaudo delle opere viabilistiche di realizzazione ed esclusiva responsabilità e competenza comunale – come meglio identificate dal precedente art. 10, comma 2, lett. b) – ai fini del collaudo parziale e/o definitivo e delle restanti opere di urbanizzazione di competenza del soggetto attuatore nonché ai fini del rilascio di agibilità parziali e/o definitive dei fabbricati ed impianti privati

art. 12 – Garanzie

1.IGD si impegna a fornire le garanzie finanziarie idonee ad assicurare l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa in mancanza di presentazione da parte di questi ultimi di nuove garanzie, idonee e sostitutive delle precedenti fornite da IGD.

2.In relazione all'impegno di cui sopra ed agli interventi già in corso ed autorizzati in base ai titoli di cui al precedente art. 5 ed alle convenzioni di cui al successivo art. 13, le parti danno atto che per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere citate è stata consegnata da IGD al Comune di Chioggia fidejussione assicurativa, polizza n. 96 41689140 del 11 ottobre 2005 (opere di urbanizzazione), per un importo complessivo pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere di urbanizzazione primarie da eseguire, quale indicato al comma 1 dell'art. 4 della presente Convenzione.

3.In ragione di quanto al precedente comma, IGD SiiQ s'impegna a rilasciare, alla sottoscrizione della presente Convenzione, nuova fidejussione assicurativa, con valore aggiornato e comprensivo dell'importo di cui all'Allegato D2 Computo Metrico Estimativo Nuove Opere. Quanto sopra a fronte della restituzione della precedente garanzia polizza n. 96 41689140 del 11 ottobre 2005 o al ricevimento di comunicazione liberatoria di svincolo.

4. In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune è autorizzato, previa diffida, a disporre della cauzione nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. La fidejussione di cui al precedente comma potrà essere fatta valere, entro i limiti di importo, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali.

5. La cauzione suddetta sarà svincolata per l'intero ed in un'unica soluzione, ad avvenuta approvazione del collaudo definitivo da parte del Comune ed alla

cessione e/o asservimento delle relative aree. Tuttavia, qualora siano emessi ed approvati collaudi o certificati di regolare esecuzione parziali secondo quanto stabilito dal precedente art. 8, co. 9, il Comune acconsentirà alla riduzione dell'importo garantito corrispondente alla quota di opere realizzate, fermo restando che la garanzia residua non potrà comunque essere inferiore al 30% dell'importo totale delle opere di urbanizzazione. Tale residuo potrà essere svincolato unicamente dopo la cessione e/o asservimento di tutte le opere e di tutte le aree di urbanizzazione la cui realizzazione è prevista dalla presente convenzione o comunque allo scadere della sua validità.

Art. 13 - Convenzioni pregresse

1. Le parti danno atto che la presente Convenzione sostituisce a tutti gli effetti la Convenzione del 27 ottobre 2005 e la Convenzione integrativa del 10 maggio 2011, originariamente stipulate per l'attuazione del solo Comparto D3P/8 (oggi Comparto "A"), al fine di integrare il contenuto delle stesse in un quadro convenzionale unitario ed armonico, relativo all'attuazione coordinata dell'intero PUA entro il quale vengono ora ricomprese le aree oggetto delle predette convenzioni.

2. In conformità a quanto stabilito dal precedente comma, le parti convengono che la presente convenzione assorbe e sostituisce integralmente i contenuti stabiliti dalla convenzioni stipulate a ministero del Notaio Nicolò Noto in Chioggia, rispettivamente Repertorio num.. 93.454 del 27 ottobre 2005 e Repertorio num. 107.328, Raccolta num. 29.521 del 10 maggio 2011 tra le parti, che si intendono pertanto risolte di comune accordo tra le parti con la stipula del presente.

3. Resta in ogni caso inteso che –a precisazione e comunque in deroga, ove occorrer possa, a quanto disposto dai precedenti commi ed in conformità a quanto disposto dal precedente art. 5 –le opere previste all'interno del precedente Comparto D3P/8 (oggi Comparto "A" a norma del vigente PUA) restano disciplinate, oltre che dal presente nuovo atto convenzionale, comunque dal permesso di costruire n. 200/2009 (in seguito, Permesso di Costruire n. 264 del 23/12/2011 per effetto della voltura del titolo in favore di IGD, ed oggi n. 261 del 10/12/2013 in variante e prorogato nei termini di efficacia, e succ. DIA del 03/02/2014 Prot. 5167).

Art. 14 – Vigilanza

1. L'amministrazione comunale vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, l'amministrazione comunale diffida IGD ad adeguarsi tempestivamente agli obblighi convenzionali.

Art. 15 – Trasferimento

1. Ogni obbligazione assunta dai proprietari e da ciascuno di essi con il presente atto si intende assunta anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e per i loro eventuali successori nella proprietà del rispettivo lotto o di parte di esso.

Art. 16 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore

07.05.2014

BOZZA

dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 17 – Spese e regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente interazione saranno a totale carico di IGD che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dei benefici di cui all'articolo 20 della L. 20.01.1977 n. 10.

Articolo 18 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha una durata di validità di anni 10 (dieci) con decorrenza dalla stipula, fatti salvi i termini eventualmente diversi indicati nei precedenti articoli.

Resta in ogni caso confermata la responsabilità del soggetto attuatore prevista ai sensi dell'art. 1669 del codice civile su tutte le opere di urbanizzazione e servizi realizzati in esecuzione della presente convenzione.