

027008 - Comune di Chioggia  
AOO - COMUNE DI CHIOGGIA  
REGISTRO UFFICIALE  
0031881 - 04/07/2016 - INGRESSO  
Classificazioni: 06.03



# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AREA EX BATTERIA FORTE PENZO AMBITO 2

PROGETTO

OGGETTO

BOZZA DI CONVENZIONE

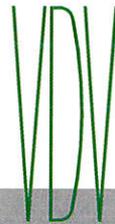
COMMITTENTE

Tiozzo Caenazzo Anzolin Fabrizio, Orazio, Marino, Lucia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE  
A  
ARCHITETTO

ALBERTO  
VIANELLO  
N° 3050



STUDIO  
ARCHITETTURA  
INGEGNERIA

|                                     |       |  |
|-------------------------------------|-------|--|
| -                                   | scala |  |
| GIUGNO 2016                         | data  |  |
| -                                   | agg.  |  |
| Z:\FORTE PENZO\PUA 2016\<br>PUA.dwg | file  |  |

**COMUNE DI CHIOGGIA  
PROVINCIA DI VENEZIA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA  
AREA D'INTERVENTO "P.S. N. 6 BATTERIA PENZO"  
AMBITO N. 2**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Tra

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_), domiciliato presso la residenza municipale del Comune di  
Chioggia (VE) in Corso del Popolo n.1193, c.f.: 00621100270, il quale agisce per nome  
e per conto del Comune, ai sensi dell'art. 107 D.L.gs 267/2000 in quanto nominato  
dirigente del settore a ciò designato con provvedimento sindacale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

e

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, con  
sede a \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, con  
sede a \_\_\_\_\_,

d'ora in avanti indicati con il termine di "Ditta Attuatrice"

#### PREMESSO

- che la Ditta Attuatrice è proprietaria nel Comune di Chioggia delle aree così  
catastralmente identificate:

Fogli 26

Mappale 4791-4792-4793 \_\_\_\_\_

- che tali aree sono classificate dal vigente P.R.G. del Comune di Chioggia "zona B –  
sottozona residenziale B1" e sono dallo stesso ricomprese nella Scheda Tecnica di  
Attuazione "Progetto Speciale n. 6 – Batteria Penzo" recante, ai sensi dell'art. 4  
delle N.T.A., i dati dimensionali, le destinazioni, la tipologia e le prescrizioni  
particolari cui assoggettare gli strumenti urbanistici attuativi;

- che, in particolare, tali aree costituiscono "l'ambito 2" del suddetto "P.S. n. 6" assoggettato ad unitario piano urbanistico attuativo con un volume massimo edificabile di 7.000 mq;
- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data \_\_\_\_ al prot. \_\_\_\_ il progetto del Piano Urbanistico Attuativo del suddetto ambito;
- che con delib. G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ il Comune di Chioggia ha approvato tale Piano Urbanistico Attuativo unitamente allo schema della presente convenzione;
- che tale Piano Attuativo prevede la suddivisione dell'ambito in due autonomi comparti caratterizzati il primo (ovest) da edifici commerciali e residenziali e il secondo (est) da edifici residenziali; individua le opere di urbanizzazione di pertinenza di ciascuno di tali comparti; l'individua le opere di urbanizzazione "generali" in quanto di interesse dell'intero ambito "P.S. n. 6" e comunque funzionali ad entrambi i comparti dell'ambito 2 ai fini della edificazione ed utilizzazione dei fabbricati da realizzarsi all'interno dei medesimi; prevede l'assunzione da parte della Ditta Attuatrice di una quota delle residue opere di urbanizzazione generali all'interno del "P.S. n. 6";
- che la Ditta Attuatrice intende dare esecuzione alle previsioni del Piano Attuativo così approvato in conformità alle norme dello strumento urbanistico generale nel rispetto della normativa statale e regionale vigente

tutto ciò premesso

SI CONVIENE

#### **ART. 1 – PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

#### **ART. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

La Ditta Attuatrice, dichiara di essere proprietaria, in modo pieno ed esclusivo, delle aree comprese nel perimetro del piano attuativo oggetto della presente convenzione.

La Ditta Attuatrice si impegna a sostenere gli oneri per l'attuazione delle opere di

urbanizzazione di cui alla presente Convenzione dichiarandosi sin 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.

In caso di trasferimento delle aree gli impegni assunti e le garanzie prestate in virtù della presente convenzione non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, analoghi impegni e idonee garanzie in sostituzione.

### **ART. 3 – REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO ED ELABORATI**

La ditta esecutrice si obbliga in solido per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione all'intervento di cui alla presente convenzione, secondo gli elaborati di progetto approvati qui di seguito elencati:

- Relazione tecnico illustrativa dei criteri di impostazione del PUA, con indicazione specifica dell'idoneità delle aree prescelte, verifica degli standard;
- Norme di intervento specifiche del PUA;
- Capitolato speciale per le opere di urbanizzazione;
- Preventivo sommario di spesa;
- Documentazione fotografica;
- STATO DI FATTO – Corografia; Estratto tavola dei Vincoli;
- STATO DI FATTO – Estratto di mappa – Elenco proprietari e determinazione rendita catastale;
- STATO DI FATTO – Rilievo;
- STATO DI FATTO – con individuate: perimetro d'intervento, essenze arboree e infrastrutture esistenti;
- PROGETTO: Planimetria zonizzazione con individuazione delle aree da cedere al Comune;
- PROGETTO – Planivolumetrico con individuazione dei lotti e degli standard;
- PROGETTO: Planimetria con inviluppo degli interrati; Il Progetto comporta la realizzazione del Piano Attuativo attraverso due comparti funzionali (ovest ed est) indicati nelle tavole di progetto la cui edificazione potrà essere differita nel tempo purchè sia comunque garantita la realizzazione delle infrastrutture ad essi afferenti.

#### **ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione si distinguono in “di ambito” e “di comparto”.

Sono opere di urbanizzazione “di ambito” indicate nella tav. \_\_\_\_\_ quelle caratterizzate da una funzionalità che eccede il piano attuativo e che risultano comunque indispensabili per l’attuazione di entrambi i comparti dallo stesso previsti.

Tali opere sono suddivise in due autonomi lotti funzionali, il primo all’interno dell’ambito da eseguirsi dalla Ditta Attuatrice, il secondo costituito dalla viabilità di collegamento con via del Boschetto esterna all’ambito da eseguirsi dalla Ditta Attuatrice unitamente alla proprietà dell’ambito 1 del medesimo “P.S. n. 6”.

Sono opere di urbanizzazione “di comparto” quelle previste dagli elaborati di Piano all’interno dei due singoli comparti e, come tali, funzionali alla edificazione di ciascuno di essi, costituendo perciò il presupposto della attuazione di ogni singolo comparto.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra sono poste a carico della Ditta attuatrice, che procederà alla loro realizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 5 – CESSIONE D’USO PUBBLICO DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL’INTERNO DELL’AMBITO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.**

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e vincolare ad uso pubblico, senza corrispettivo alcuno con atto pubblico successivo, con tutte le spese a suo esclusivo carico, le aree corrispondenti a mq \_\_\_\_\_ di cui:

- mq 1496\_ con destinazione strada pubblica,
- mq \_448\_ pista ciclabile,
- mq \_266\_ marciapiedi,
- mq \_215,7\_\_\_ parcheggi pubblici,
- mq \_776,7\_\_\_ verde ,

come previsto dal progetto del Piano di Attuativo.

La superficie di cui sopra è individuata puntualmente nell’ elaborato n. \_7\_\_\_\_\_.

Le superfici sopra riportate sono stimate su base di rilievo topografico, ferma restando la loro definizione al momento della cessione al Comune.

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

Il Comune di Chioggia, dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione ed il loro successivo utilizzo, curerà la manutenzione, limitatamente a quanto attiene le aree che saranno cedute.

#### **ART. 6 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

La Ditta Attuatrice si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità agli elaborati di Piano Attuativo di cui all'art. 3 che precede.

Tali opere, consistenti nella realizzazione del verde pubblico e della viabilità-parcheggi con relative reti e sottoservizi, saranno realizzate con diritto di relativo scomputo di spesa dall'ammontare dei contributi dovuti per gli oneri di urbanizzazione.

La Ditta Attuatrice si impegna alla prioritaria esecuzione delle opere di urbanizzazione "di ambito" individuate quale primo lotto nella tav. \_\_\_\_\_ in quanto opere funzionali ad entrambi i comparti dell'ambito e necessarie per l'utilizzazione degli stessi.

La Ditta Attuatrice si impegna altresì a concorrere al completamento del residuo lotto di tali opere all'esterno dell'ambito di Piano Attuativo assumendone l'esecuzione unitamente alla Ditta Attuatrice dell'"Ambito 1" del medesimo "P.S. n. 6" con ripartizione pari a 1/3 e 2/3 delle relative spese di progettazione, realizzazione e direzione lavori quali risultanti dal quadro economico del progetto approvato dall'Amministrazione.

Le caratteristiche tecniche ed esecutive delle opere di urbanizzazione sono definite negli elaborati di progetto oggetto della presente convenzione, che sono vincolanti per la Ditta Attuatrice ed alle quali potranno essere apportati, in sede di esecuzione, solo degli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, sentito il responsabile del settore competente.

La realizzazione del secondo lotto delle opere di urbanizzazione "d'ambito" sarà oggetto di apposita separata convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione unitamente alla Ditta Attuatrice dell'"Ambito 1".

La Ditta Attuatrice si impegna altresì ad assumersi l'onere, con diritto di scomputo dall'ammontare dei contributi dovuti, per l'esecuzione delle opere necessarie per allacciare ai pubblici servizi l'area oggetto del piano attuativo, in conformità alle

prescrizioni degli enti erogatori dei servizi e dell'ufficio tecnico comunale.

Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

- rete idrica;
- linea telefonica;
- rete metano;
- rete fognaria;
- linea elettrica.

#### **ART. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che:

1. il valore delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a scomputo, contemplate dall'articolo 6 che precede (quale risulta dagli elaborati sopra richiamati e in particolare dal preventivo sommario di spesa del piano attuativo) ammonta complessivamente a € 2.041,00\_ così suddivisi:
  - 745.000,00\_ Euro per il lotto di opere “di ambito” ricomprese all'interno del medesimo;
  - 1.296.000 Euro per la quota parte di 1/3 del lotto di opere “di ambito” esterne al medesimo;
2. tale valore è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che sarebbero dovuti in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 789/87 e P.c.r. 28/05/92 n. 385 e successivi adeguamenti attualmente in vigore pari indicativamente a € 745.000,00
3. rimangono salvi eventuali conguagli a favore dell'Amministrazione ove l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari dovuti a fronte del rilascio dei permessi di costruzione, mentre nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto;
4. al momento del rilascio dei permessi di costruzione, la Ditta Attuatrice provvederà al pagamento della somma pari all'importo del costo di costruzione dovuto in base alle tariffe in vigore.

Le parti si danno altresì espressamente atto che l'importo delle opere di urbanizzazione e dei relativi oneri risulta inferiore alla c.d. “soglia comunitaria” di cui all'art. 28, comma 2, lett. c) del DPR 163/2006 con conseguente legittimazione alla esecuzione

e dei relativi oneri risulta inferiore alla c.d. "soglia comunitaria" di cui all'art. 28, comma 2, lett. c) del DPR 163/2006 con conseguente legittimazione alla esecuzione diretta da parte della Ditta Attuatrice ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del T.U. 380/2001.

#### **ART. 8 – GARANZIE**

A garanzia a favore del Comune di Chioggia alla esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere indicate agli art. 5 e 6 la Ditta Attuatrice consegna le seguenti fidejussioni

- n. \_\_\_ del \_\_\_ per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ pari al 100% del valore delle opere da eseguire all'interno dell'ambito;
- n. \_\_\_ del \_\_\_ per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ pari al 1/3 del valore delle opere da eseguire all'esterno dell'ambito.

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni il Comune è autorizzato a disporre della suddetta garanzia nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui agli artt. 5 e 6 della presente convenzione.

La fideiussione di cui sopra dovrà essere approvata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT.

#### **ART.9 – TEMPI DI ESECUZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

La Ditta Attuatrice si impegna a presentare i progetti delle opere di urbanizzazione e quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione ad iniziare i relativi lavori entro 12 mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimare le opere entro tre anni dall'avvio delle stesse.

In conformità a quanto previsto dall'art. 3 che precede le opere di urbanizzazione "di ambito" devono essere progettate e realizzate unitamente a quelle del primo dei due comparti che la Ditta Attuatrice intende edificare.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il piano, o fare eseguire le opere mancanti o

difformi, utilizzando i fondi di cui alla fideiussione prevista dall'art. 8 che precede.

Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Attuatrice comunicherà al Comune il nominativo delle ditte esecutrici delle singole opere, la data di inizio dei lavori medesimi ed inoltre l'avvenuto tracciamento degli spazi alle opere di urbanizzazione. I tracciati verranno verificati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico quindi verrà redatto un apposito verbale con una allegata planimetria, in duplice copia, riportante i capisaldi di delimitazione.

Una copia di detta planimetria verrà messa a disposizione del collaudatore delle opere. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte.

#### **Art. 10 – COLLAUDO**

Il Comune, su richiesta della Ditta attuatrice, sottopone a collaudo, anche parziale, tutte le opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera. Entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori, il Direttore dei Lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati:

- contabilità finale delle opere eseguite completa di libretto delle misure, elaborati grafici allegati al libretto delle misure e stato finale dei lavori;
- certificati dei materiali impiegati;
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere;
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati;
- elaborati grafici su supporto magnetico e formato indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale di tutte le opere realizzate;
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere.

Solo dopo tali adempimenti, sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi.

Le spese di collaudo, tutte, sono a carico della Ditta attuatrice.

La Ditta attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro

il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta attuatrice, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta attuatrice medesima.

Ogni controversia che non si sia potuta definire mediante accordo bonario nel corso dei lavori sarà deferita al giudice ordinario.

#### **ART. 11 – MANUTENZIONE DELLE OPERE.**

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 della Ditta Attuatrice.

#### **ART. 12 – CESSIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE.**

La cessione/costituzione di vincolo delle aree di cui all'articolo 5, delle opere di cui all'art. 6 destinate all'urbanizzazione e degli allacciamenti a pubblici servizi di cui all'art. 6 avviene entro 90 giorni dalla presentazione del collaudo favorevole delle opere.

La cessione/costituzione di vincolo dovrà avvenire, a completa propria cura e spese della Ditta Attuatrice.

In tale occasione la Ditta Attuatrice fornirà i seguenti documenti:

- tipi di frazionamento
- certificati di attuale intestazione

Con la cessione/costituzione di vincolo delle aree il Comune provvederà a svincolare la polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 8.

La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione/costituzione di vincolo delle stesse.

#### **ART.13 – PERMESSI DI COSTRUIRE - AGIBILITÀ**

La richiesta di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati potrà essere presentata unitamente a quella delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei relativi titoli dovrà intervenire contestualmente o dopo l'approvazione delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di agibilità, verrà rilasciato a norma delle vigenti leggi, a richiesta delle ditte assegnatarie, solo dopo l'avvenuto collaudo favorevole e consegna delle opere di urbanizzazione primaria relative anche a stralci funzionali e lotti di intervento.

Il certificato di agibilità dovrà essere rilasciato per interventi corrispondenti a ciascun singolo permesso a costruire.

#### **ART. 14 – ATTIVITA' COMMERCIALI**

Le parti si danno atto che all'interno dello stralcio funzionale con destinazione commerciale potranno essere insediate una media struttura di vendita di 2.500 mq di superficie di vendita e una seconda media struttura di vendita di 1.000 mq aventi accessi e servizi autonomi e separati.

Il Comune di Chioggia riconosce comunque, anche ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la sussistenza delle condizioni per l'attribuzione, qualora richiesta dalla Ditta Attuatrice o dagli aventi causa della medesima, della idoneità del "comparto ovest" all'insediamento di tale superficie di vendita complessiva di 3.500 mq anche nella tipologia del centro o del parco commerciale.

#### **ART. 15 – VIGILANZA**

L'amministrazione comunale vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, l'amministrazione comunale diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 8.

#### **ART. 16 – TRASFERIMENTO**

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

#### **ART. 17 – REGIME FISCALE.**

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento della proprietà delle aree, sono a carico della ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

#### **ART. 18 – VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti dal permesso di costruire.

#### **ART. 19 – TRASCRIZIONE**

La ditta lottizzante autorizza 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 Venezia da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato, sottoscritto.

Chioggia, li .

Ditta Attuatrice

Il responsabile del settore Urbanistico