



CITTA' DI CHIOGGIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI

ai sensi delle L.R. 80/1980, 61/1985, 11/2004

APPENDICE V – Convenzioni

Progettisti incaricati:

arch. Anna De Palma
arch. Elena Marchigiani
arch. Angelo Sampieri

Collaboratori:

arch. Keoma Ambrogio
arch. Carla Arcolao
restauratore Fabio Bevilacqua
arch. Nicoletta Bevilacqua
arch. Silvia Bizzarri
geol. Gian Carlo Grillini
arch. Lucina Napoleone
arch. Sebastiano Roveroni
arch. Rita Vecchiattini

Elaborazione:

SETTORE URBANISTICA

Ufficio Piani Attuativi

Dirigente: dott. Gianni Favaretto
Istruttore: arch. Fernando Sambo
Istruttore: Oscar Ballarin
Coordinatore: arch. Riccardo Bruni

Il Sindaco

arch. Alessandro Ferro

L'Assessore all'Urbanistica

arch. Alessandra Penzo

Il Segretario Generale

Dott. Michela Targa

Schema-tipo di convenzione, comma 2.

n° _____ repertorio

n° ____ di raccolta

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA L. 17 AGOSTO 1942, n° 1150
E DELL'ART. 19 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N° 11,
RELATIVO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEI CENTRI STORICI DEL COMUNE DI CHIOGGIA

Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____

In _____, nel mio Studio in _____

Avanti a me Dottor _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____
_____, sono presenti:

- _____, nato/a a _____, il _____, domiciliato _____ come in
appresso, che interviene in quest'atto in nome e per conto di

con domicilio / residenza / sede in _____, Via _____, codice fiscale / partita
I.V.A.: _____, nella sua qualità di _____ ed in forza dei poteri di cui _____
_____;

- _____, nato/a a _____, il _____, responsabile _____
_____, di cui meglio infra, domiciliato/a come appresso, che interviene al presente atto in nome e per conto del
COMUNE di CHIOGGIA

Codice fiscale _____

autorizzato/a dalla delibera della Giunta Municipale di data _____, n° _____, esecutiva nei termini,
che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

Premesso che:

- la Ditta _____ / il Sig. _____ / i Sigg.ri _____ è/sono proprietaria/i in Chioggia, Via
_____, di beni immobili pervenuti per atto di data _____, n° _____ di repertorio Notaio
Dott. _____, registrato a _____ il _____ al n° _____, il tutto meglio identificato
nella documentazione catastale ed in quella attestante la proprietà dei sedimi e degli edifici interessati dalla concessione
depositata agli atti del Comune;

- aree ed edifici siti in Comune di Chioggia, Via/Calle _____, civico _____, censiti in Catasto _____
_____ come segue:

Comune di Chioggia

Foglio _____

Mappale/i _____, sub _____, Via/Calle _____, piano/i _____;

come da denuncia mod. _____ di data _____ prot. dal _____ al _____ compreso,

beni insistenti sull'area censita oggi in Catasto terreni con il Mappale _____ al Foglio _____, ente urbano di mq.

_____ (_____) costituente un unico ambito senza soluzione di continuità, confinante a Nord con

Via _____, ad Est con _____, a Sud con mappale _____, ad Ovest con

_____;

- la vigente strumentazione urbanistica comunale concernente le aree in questione è contenuta nel Piano particolareggiato dei centri storici del Comune di Chioggia approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge ed adottato con deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge.

Nel Piano particolareggiato gli immobili innanzi descritti sono classificati quali _____, disciplinati dall'Art. 2.3.3.5, comma 2., e dagli Artt. _____ delle Norme tecniche di attuazione ed identificati nelle Tavole di progetto _____ e _____.

Per tali immobili è tra l'altro previsto: *"l'obbligo di convenzione per la realizzazione di interventi di particolare importanza, quali quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica e a Progetti norma, compresi nella parte della Città storica denominata "Città del moderno", di cui ai successivi Art. 4.2.4.6 "Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu)" e Titolo 5.1 "Disciplina per il Progetto norma 'San Francesco", individuati nelle tavole "Modalità e categorie di intervento". Per queste convenzioni l'obiettivo principale è promuovere la riorganizzazione di tessuti edilizi e di spazi aperti, il mantenimento della popolazione residente, la dotazione di attrezzature e servizi di uso collettivo"*.

La bozza di convenzione per l'attuazione dei sopra detti interventi è stata approvata con il Piano particolareggiato, quale elaborato dello stesso ai sensi dell'art. 19, comma 2, lett. m della L.R. n° 11/2004.

- In data _____, prot. n° _____, la Ditta _____ ha inoltrato al Comune nota nella quale ha dichiarato il proprio intendimento di attuare le previsioni del Piano particolareggiato per l'ambito di sua proprietà, previa stipula dell'apposita convenzione, nella quale siano disciplinati i diritti e gli obblighi delle parti;

- il Comune di Chioggia ha dichiarato con nota _____, prot. n° _____, la propria disponibilità ad aderire a tale iniziativa essendo obiettivo prioritario del Piano particolareggiato quello di conseguire la riorganizzazione dei tessuti edilizi e degli spazi aperti, il mantenimento della popolazione residente, la dotazione di attrezzature e servizi di uso collettivo per la Città, anche riconoscendo agli aventi titolo, come da Strumento Urbanistico, negli ambiti urbani come quello di cui è convenzione la possibilità di modificare in riduzione il numero delle unità immobiliari esistenti, purché la superficie abitabile dei nuovi alloggi sia pari, per ciascuna, ad almeno mq. 35 e le trasformazioni non implicino variazioni sostanziali agli elementi strutturali degli edifici.

- La concretizzazione degli obiettivi innanzi precisati avviene mediante la stipula della presente convenzione presupposta al rilascio o alla formazione del titolo abilitativo edilizio per l'intervento proposto dalla parte.

Un tanto premesso e dichiarato con valenza essenziale ed inscindibile, viene stipulata tra le parti la seguente convenzione urbanistica con le relative garanzie, da assumersi quale parte integrante del progetto edilizio presentato dalla parte proponente in data _____, prot. n° _____, pratica edilizia n° _____.

TITOLO I° - FINALITA'

Art. 1 Contenuti, finalità e vincolatività

Le premesse formano parte integrante ed inscindibile della presente convenzione e dei provvedimenti che ne conseguono o che ne sono collegati.

La convenzione è stipulata allo scopo di concretizzare, anche con le opportune definizioni progettuali le previsioni per l'ambito interessato dal Piano particolareggiato dei centri storici del Comune di Chioggia.

La Ditta proponente, dunque, con la sottoscrizione della presente convenzione dichiara espressamente di condividere tutte le previsioni urbanistiche per l'ambito recate dal Piano Attuativo, di accettare senza riserva alcuna gli obblighi che da essa deriva e di non avere alcuna obiezione al riguardo, trattandosi di attuazione condivisa e negoziata.

TITOLO II° - LA RILEVANZA PUBBLICA DELLA CONVENZIONE

Art. 2 Realizzazioni di pubblico interesse connesse con la convenzione

Il Comune di Chioggia consegue dalla presente convenzione la riorganizzazione e la valorizzazione, in tempi certi, dello spazio aperto e del tessuto edilizio riguardati dal progetto edilizio, nonché la realizzazione a cura e spese tutte della parte proponente delle seguenti opere o dotazioni e/o servizi di uso collettivo:

i/le quali sono ubicati/e ed hanno la consistenza qui di seguito descritte:

Il Comune consegue, altresì, dall'intervento la realizzazione, o nei casi e limiti consentiti, la monetizzazione di tutte le opere di urbanizzazione derivanti dalla concretizzazione, per l'ambito, del Piano Urbanistico Attuativo, in particolare per quanto riguarda gli standards a parcheggio e gli altri standard di legge.

TITOLO III° - I CONTENUTI DELL'ACCORDO

Art. 3 Contenuti del Piano particolareggiato dei centri storici

L'Art. 2.3.3.5, comma 2., delle Norme tecniche di attuazione del Piano particolareggiato dei centri storici del Comune di

Chioggia prevede "l'obbligo di convenzione per la realizzazione di interventi di particolare importanza, quali quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica e a Progetti norma, compresi nella parte della Città storica denominata "Città del moderno", di cui ai successivi Art. 4.2.4.6 "Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu)" e Titolo 5.1 "Disciplina per il Progetto norma 'San Francesco'", individuati nelle tavole "Modalità e categorie di intervento". Per queste convenzioni l'obiettivo principale è promuovere la riorganizzazione di tessuti edilizi e di spazi aperti, il mantenimento della popolazione residente, la dotazione di attrezzature e servizi di uso collettivo".

La parte proponente, dunque, sulla base del progetto edilizio presentato realizza il progetto edilizio che prevede la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti con la minima unità immobiliare pari ad almeno 35 mq., a fronte delle realizzazioni di pubblico interesse indicate nelle norme e meglio specificate nella presente convenzione.

Il Comune, entro la data di agibilità degli immobili così realizzati, conseguirà in proprietà o uso pubblico permanente tutte le opere / interventi / servizi di uso pubblico in premessa menzionati, realizzati a perfetta regola d'arte a cura e spese tutte della parte privata proponente.

TITOLO IV° - GLI OBBLIGHI DELLE PARTI

Art. 4 Realizzazione degli interventi d'interesse pubblico

La Ditta _____ assume a proprio esclusivo carico, quale obbligazione urbanistica rientrante nella prestazionalità delle condizioni attuative delle previsioni del P.R.G. e del P.U.A., la realizzazione delle seguenti opere / interventi / servizi di pubblico interesse:

_____.

Tali opere / interventi / servizi verranno realizzati secondo le indicazioni dello specifico elaborato progettuale con descrizione delle opere e quantificazione sommaria di spesa di cui all'allegato "Sub ____" alla presente convenzione, previa validazione del Comune.

Il costo complessivo di realizzazione di tali interventi, esclusa qualsiasi rilevanza o valorizzazione dell'utile teorico d'impresa, compresa l'I.V.A., sono di esclusiva competenza della parte proponente e costituiscono utilità pubbliche derivanti all'Ente dall'attuazione del Piano particolareggiato.

Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che la realizzazione di tali opere come previste dalla presente convenzione, a cura e spese esclusive della parte proponente, rientra nella prestazionalità delle condizioni attuative delle previsioni del P.R.G. e del P.U.A..

Il valore delle opere eseguite è scomputabile dal costo tabellare delle opere di urbanizzazione conseguenti all'intervento. Si richiamano al riguardo le norme degli artt. 19, 4° comma e 31, 11° comma, della L.R. n° 11/2004. le disposizioni dell'allegato h) alla delibera della Giunta Regionale n° 3178 del giorno 8.10.2004, nonché l'art. 16, comma 2, del T.U. Edilizia n° 380/2001 e s.m.i..

Art. 5 Quadro finanziario della convenzione e oneri

Gli oneri della Ditta proponente sono così quantificati e definiti:

- 1) realizzazione a perfetta regola d'arte e consegna in efficienza al Comune di _____, come da descrizione delle opere e quantificazione sommaria di spesa di cui all'allegato "Sub. ____", sopra citato;
- 2) realizzazione a perfetta regola d'arte e consegna al Comune in efficienza di _____;
- 3) altri oneri (spese tecniche tutte, compresa la direzione lavori, oneri finanziari, fiscali etc.), come risultanti dal quadro economico dell'opera.

I suddetti oneri ammontano complessivamente ad euro _____ (_____), giusto il citato quadro economico, redatto a firma di Professionista abilitato.

Art. 6 Attività amministrativa a carico del Comune

Il Comune di Chioggia si impegna a rilasciare il titolo abilitativo edilizio conseguente alla presente convenzione entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione della convenzione stessa, salvo cause di forza maggiore ad esso non ascrivibili.

Rimangono salvi, naturalmente, i tempi necessari per i pareri obbligatori di altre Autorità (Commissione per la Salvaguardia di Venezia, Soprintendenza, A.S.S.L., vigili del Fuoco etc.), presupposti al titolo abilitativo edilizio.

Il Comune si impegna, altresì ad accettare il trasferimento o la messa a disposizione in via permanente, a titolo di assolvimento di onere urbanistico e perciò con i benefici fiscali tutti previsti dalla legge, da parte della Ditta _____ delle opere / interventi / servizi realizzati ad uso pubblico, delle pertinenze tutte, del sedime su cui sorgono tali opere, prestando sin d'ora tutte le opportune adesioni, attestazioni e certificazioni a tal fine necessarie.

TITOLO V° - GARANZIE, COLLAUDI E CLAUSOLE FINALI

Art. 7 Garanzie per l'osservanza delle obbligazioni e degli oneri

La Ditta _____ realizzerà tutti gli interventi di pubblico interesse di cui alla presente convenzione, sotto la vigilanza dell'Ufficio Comunale Edilizia Privata ed Urbanistica e dell'Ufficio Comunale Lavori Pubblici, i quali dovranno tempestivamente formulare all'esecutore e/o alla direzione lavori, in qualità di rappresentante della committente, eventuali contestazioni in ordine alle modalità esecutive adottate dall'Impresa appaltatrice o da incaricati. Nel caso in cui in sede di collaudo venissero rilevati difformità e/o vizi delle opere rispetto a quanto concordato, che avrebbero potuto essere contestati in corso dei lavori, ferme restando le responsabilità dell'Impresa esecutrice derivanti dal contratto d'appalto, la eventuale responsabilità sarà riferita al Direttore dei Lavori e comunque alla Ditta committente.

I lavori relativi alle opere di interesse del Comune previste dalla presente convenzione dovranno essere ultimati entro e non oltre due anni dall'effettivo inizio dei lavori, il quale dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dal rilascio del permesso di costruire o comunque dal maturarsi del titolo abilitativo conseguente al presente atto, salve proroghe concesse dal Comune a fronte di specifiche e verificate motivazioni.

Per il caso di ritardo rispetto al termine concordato per la realizzazione delle opere suddette di interesse della Città, come onere aggiuntivo viene stabilita a carico della Ditta _____ una penale pari al 2% (due per cento) dell'importo totale della polizza fidejussoria di cui al successivo art. 9 per ogni mese di ritardo, ferma restando la facoltà del Comune,

nel caso in cui il ritardo maturato sia superiore a mesi 6 (sei), di sostituirsi alla Ditta _____ o a suo eventuale avente causa nel completamento delle opere, a spese della Ditta stessa, avvalendosi della polizza fidejussoria prestata senza alcun obbligo di preventiva comunicazione al fidejussore.

In tale ultima evenienza il Comune dovrà previamente contestare il ritardo alla Ditta _____ o al suo avente causa, concedendo termine non superiore a giorni 20 (venti) per comunicare le proprie discolpe, esponendo le ragioni del ritardo.

Qualora le motivazioni addotte vengano ritenute non congrue o non idonee a giustificare il ritardo, il Comune notificherà con lettera raccomandata una diffida a completare i lavori mancanti entro un prefiggendo termine non superiore a venti giorni, scaduto il quale provvederà alla loro esecuzione diretta, come sopra convenuto.

Art. 8 Collaudo ed approvazione. Collegio arbitrale

Il Comune, su richiesta della parte proponente, ovvero di propria iniziativa se non espressamente richiesto dalla Ditta realizzatrice, sottopone a collaudo tutte le opere di interesse del Comune realizzate in adempimento della presente convenzione e delle previsioni urbanistiche per il sito.

L'istanza della Ditta _____ dovrà essere corredata da elaborati esecutivi dettagliati, certificazioni degli installatori o degli Enti esterni competenti e da tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti. Per le operazioni di collaudo il Comune si avvarrà degli uffici tecnici o di un professionista esterno, appositamente incaricato in corso lavori. La nomina del collaudatore dovrà avvenire nel corso dei lavori e dovrà essere tempestivamente comunicata alla Ditta _____, la quale ha facoltà di richiedere collaudi parziali in corso d'opera, ove tecnicamente necessario e possibile.

Tutte le spese di collaudo delle opere e degli interventi di pubblico interesse previsti dal presente accordo sono a carico della Ditta _____.

Le operazioni di collaudo dovranno svolgersi entro il termine di giorni 90 (novanta) dalla data di fine lavori, regolarmente comunicata dalla Ditta _____ a mezzo di lettera raccomandata o con deposito al protocollo comunale entro cinque giorni dalla fine degli stessi.

La Ditta _____ si impegna, assumendone a proprio carico gli oneri, a riparare prontamente le imperfezioni o i vizi accertati e a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro congruo termine stabilito dal Comune con proprio provvedimento. L'approvazione del collaudo da parte degli Enti competenti, da effettuarsi entro l'ulteriore ed improrogabile termine di giorni 120 (centoventi), costituirà accettazione delle opere e dichiarazione di loro esecuzione con ogni conseguente effetto di legge ed in particolare con l'effetto di liberare la Ditta _____ dall'onere delle garanzie costituite a mente dalla presente convenzione.

Eguale effetto liberatorio sortirà la mancata esecuzione ed approvazione del collaudo nei termini fissati per fatto non dipendente dalla Ditta medesima.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo e comunque in ogni caso di controversie che possano insorgere in ordine all'attuazione ed all'interpretazione del presente accordo, le stesse saranno deferite ad un Collegio di tre Arbitri nominati, il primo, dalla Ditta _____, il secondo dal Comune, il terzo in comune accordo tra le parti ed, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Venezia.

Il Collegio deciderà secondo le norme di rito e nei termini previsti dal Codice di Procedura Civile.

Art. 9 Garanzia fidejussoria

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti con il presente accordo la Ditta _____ ha costituito con la società / banca _____ con sede in _____, polizza fidejussoria a primo rischio n° _____, in data _____ di importo garantito pari a euro _____ (_____), importo corrispondente al valore delle opere di pubblico interesse da realizzare, come innanzi quantificato.

Detta polizza potrà essere svincolata con atto espresso del Comune solo ad avvenuta integrale realizzazione, collaudo e messa a disposizione / trasferimento al Comune delle opere a carico della Ditta _____.

Art. 10 Oneri e trascrizione

Gli oneri tutti derivanti dalla formazione e dall'attuazione della presente convenzione, comprese le spese di frazionamento, accatastamento delle aree, di stipulazione, registrazione, trascrizione, voltura, degli atti notarili e del presente atto, oltre a quelle tecniche di progettazione e di consulenza, chiesta da una o da entrambe le parti, sono a carico esclusivo della Ditta _____.

La presente convenzione è soggetta a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a favore del Comune di Chioggia e contro la Ditta _____ proprietaria dei sedimi e degli immobili, trascrizione da eseguirsi a cura del Notaio rogante il presente atto, con oneri tutti a carico della Ditta predetta.

Art. 11 Trasferimento a terzi

La Ditta _____ ha facoltà di cedere a terzi tutti o in parte gli immobili di sua proprietà oggetto della presente convenzione, sia allo stato attuale che nello stato di futura realizzazione, trasferendo contestualmente tutti gli obblighi della presente convenzione, con obbligo di richiamarla integralmente nei singoli atti di compravendita e nelle relative trascrizioni, previo avviso al Comune di quale sia il soggetto cessionario o beneficiario e previo rilascio di nulla osta scritto.

Art. 12 Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche entro i termini di validità degli accordi qui stipulati non comporta la decadenza o perdita d'efficacia, sotto alcun profilo, della presente convenzione, anche se in contrasto con le previsioni stesse.

Art. 13 Allegati

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura di ogni allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono essendo le ore _____.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mia mano, consta di _____ fogli, posti a libro, scritti per _____ facciate e fin qui della _____.

Letto, confermato, sottoscritto.

_____, li _____

Sig./Sigg.ri _____

Il responsabile comunale _____

AUTENTICA DI FIRME