

# COMUNE DI CHIOGGIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### AREA EX BATTERIA FORTE PENZO\_ AMBITO 2 PROGETTO SPECIALE N.6

*Loi 0226 Caenazzo Anzolin Marino  
Marino Caenazzo Anzolin Marino  
Luca De Luca*

**Ditte:**

Tiozzo Caenazzo Fabrizio C.F. TZZFRZ50S29C638F  
Tiozzo Caenazzo Anzolin Orazio C.F. TZZRZO33M04C638K  
Tiozzo Caenazzo Anzolin Marino C.F. TZZMRN41C17C638L  
Tiozzo Caenazzo Lucia C.F. TZZLCU58S69C638P

**Coordinamento:**



**NAOS ARCHITETTURA S.C.**

Viale Venezia n°7,  
30015 Chioggia - VE  
P.I. 04091700270  
info@naosarchitettura.it  
+39 0418876900

**Progettista:**

Arch. Daniel Tiozzo Fasiolo



**Partner:**



**Progettista:**

Arch. Alberto Vianello



**elaborato:**

### SCHEMA DI CONVENZIONE ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

cod :  
**04**

Rev. N.	Data	Note	Redatto	Controllato	Approvato
01	27.07.2018	Emissione			
02	15.10.2018	Revisione			
03	12.12.2018	Revisione			
04	20.12.2018	Revisione			

**COMUNE DI CHIOGGIA**

***CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA***

***10/10/2018***

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA

D'INTERVENTO: AMBITO N. 2 / P.S. N. 6 BATTERIA PENZO

LOCALITA': EX BATTERIA PENZO SOTTOMARINA

SCHEMA DI CONVENZIONE

P.U.A. AMBITO 2 AREA "EX FORTE PENZO"

LOCALITA' SOTTOMARINA

L'anno duemila ..... addi ..... del mese di ..... avanti a me Notaio  
.....

Si sono costituiti:

- l'Ing./Arch./Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, 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

- il signor ..... nato a ..... il ..... e residente in ..... Via ....., in qualità di presidente e rappresentante legale della Società con sede a ....., Via....., c.f. ...., autorizzato al presente atto in virtù di ..... in data ..... che, in copia certificata conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A" al fine di dare attuazione all'intervento Ambito n.2 / Progetto Speciale n. 6 Batteria Penzo; Z.T.O. "Zona mista B1 e Sc Sb Sa P" del V.P.R.G., d'ora in avanti indicata con il termine di "**Ditta Attuatrice**"

Premesso:

**che**

- la ditta attuatrice è proprietaria nel Comune di Chioggia delle aree catastalmente censite al foglio 26, mappali n. 4791, 4792, 4793;
- dette aree rientrano nell'ambito n.2 / Progetto Speciale n. 6 Batteria Penzo previsto dalla V.P.R.G., approvata definitivamente con D.G.R.V. n.2149 del 14 luglio 2009 pubblicata nel B.U.R. n.63 del 04.08.2009;
- nel medesimo ambito n. 2 sono altresì ricomprese aree appartenenti ai diversi soggetti qui di seguito elencati:
- Demanio dello Stato interessanti la viabilità e verde esistente: Foglio 26 mapp. 1866 porz.3845, 3768 porz.; 3770 porz.; 3766 porz.;
- Demanio Comunale (porzione area via Bergamo);
- Demanio Comunale interessanti il Foglio 26 mapp.3879 porz.; 3049 porz., 3844 porz., 3846 porz.

- Associazione Italiana Croce Rossa ed Enel spa (porzione area cabina enel esistente).
- che tutte tali aree sono classificate dalle N.T.A del vigente PRG del Comune di Chioggia come “zona mista B1 e Sc Sb Sa P” 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;

**Premesso altresì che**

- la ditta Attuatrice intende dare attuazione alle previsioni del Piano di Lottizzazione, in conformità alle norme dello strumento urbanistico generale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... è stato approvato il P.U.A. dell’area di intervento Ambito n.2 / Progetto Speciale n. 6 “Batteria Penzo” di iniziativa privata;
- che tale Piano attuativo prevede la suddivisione dell’ambito in due autonomi comparti caratterizzati il primo (ovest) da edifici commerciali food/direzionali e residenziali e il secondo (est) da edifici residenziali e individua le opere di urbanizzazione di pertinenza di ciascuno di tali comparti.
- nell’ambito dei P.U.A., l’art.16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 prevede che per l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, non trova applicazione il decreto legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i..

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art.1 – Premesse**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

**Art.2 – Attuazione dell’intervento ed elaborati**

I proprietari ed aventi diritto, rappresentanti del % (.....%) del valore dell’intera area d’intervento, prestano al Comune di Chioggia la più ampia garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili compresi nell’area d’intervento Ambito n.2 / Progetto Speciale n. 6 “Batteria Penzo”, si impegnano a dare esecuzione all’intervento di cui alla presente convenzione, secondo gli elaborati di progetto del P.U.A. approvato con Delibera Giunta Comunale n. .... del .....

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre la ditta Attuatrice, anche i successori e aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari.

In caso di alienazione, di aree comprese nel piano di lottizzazione, i proprietari delle aree incluse nel comparto si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione la clausola seguente: *"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole e obblighi contenuti nella convenzione stipulata con il Comune di Chioggia in data..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali"*.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate al soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

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.

### **Art.3 – Scopo della Convenzione**

La realizzazione del progetto comporta:

- L'impegno a realizzare gli interventi edilizi di nuova costruzione previsti e, le relative opere di urbanizzazione primaria.
- La cessione in proprietà a favore del Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree destinate a standard, in conformità alle norme vigenti, così come meglio descritto nel successivo articolo 4 della presente convenzione e individuata nella tavola di progetto n. 22

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

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e a vincolare ad uso pubblico, senza corrispettivo alcuno, mediante atto pubblico e con spese a proprio esclusivo carico, le aree corrispondenti a mq 5.403 di cui:

mq. 2.382 con destinazione strada pubblica,

mq. 1.860 marciapiedi e aree verdi;

mq. 450 pista ciclabile;

mq 198 orto urbano;

mq 210 campo di pallacanestro;

mq. 303 parcheggi pubblici;

La Ditta Attuatrice si impegna a vincolare ad uso pubblico e perpetuo nel tempo senza corrispettivo alcuno con atto pubblico successivo e con tutte le spese a suo esclusivo carico, le aree di mq. 7.294, stimate su base catastale, come stabilito dal Piano Attuativo:

- mq 4.555 parcheggio interrato comparto 1;
- mq 2.739 parco ludico (porzione della copertura media struttura vendita comprensiva delle aree progettualmente integrate dei lucernari e delle aree tecniche e di servizio quantificate in fase esecutiva);

Le superfici di cui ai precedenti commi sono individuate puntualmente negli elaborati di cui alla Tav. n. 22, 25a, 25b del progetto di lottizzazione.

La Ditta Attuatrice si impegna altresì a realizzare, senza corrispettivo alcuno, le opere extra ambito, così come previsto dal progetto del Piano Attuativo, nonché a cedere con atto pubblico successivo, con spese a proprio esclusivo carico, le relative aree corrispondenti pari a complessivi mq 2.733 mq. La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente con la cessione delle stesse.

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

#### **Art. 5 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria**

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 6 - Scomputo opere di urbanizzazione**

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che:

- Il calcolo del valore delle opere verrà effettuato, ai fini dello scomputo dal contributo sugli oneri di urbanizzazione, sulla base degli elaborati tecnici economici (computo metrico, quadro economico) allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e approfondite in sede di rilascio del Permesso di Costruire dal Comune di Chioggia.

- Il valore delle opere da realizzarsi verrà scomputato dall'ammontare del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondersi al Comune, come definito in base ai progetti per la costruzione di edifici.

L'eventuale eccedenza del contributo, dovuto in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 789/1987 e successiva Delibera del Consiglio Comunale n. 99/2010 di aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e D.P.C.R. 28 maggio 1992 n. 385 attualmente in vigore, rispetto al costo delle opere da realizzare, determinato come suddetto, dovrà essere corrisposto al Comune, al rilascio dei titoli edilizi, con le modalità di legge, salvo il diritto al conguaglio dei costi effettivamente sostenuti da effettuarsi a collaudo definitivo, fino e non oltre l'ammontare massimo del contributo per gli oneri di urbanizzazione dovuto dal consorzio per le costruzioni ottenute sull'area oggetto del presente contratto.

Le parti convengono che, qualora il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare sia superiore al monte oneri che verrà quantificato al rilascio dei titoli edilizi, il Comune nulla dovrà restituire al Consorzio.

#### **Art. 7 – Garanzie.**

Le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della Ditta Attuatrice sono assistiti da apposita garanzia a favore del Comune di Chioggia. Per l'esatta e piena esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione a suo carico verrà obbligatoriamente consegnata, prima del rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fideiussione bancaria o assicurativa (emessa da primaria compagnia iscritta all'albo dei fideiussori così come dettato dall'art. 93, comma 3, del D.lgs. 50/2016) a garanzia, per un importo complessivo **pari al 100%** del valore delle opere da eseguire, valore che verrà estratto dal Piano Urbanistico Attuativo. Dopo l'inizio dei lavori, tale garanzia verrà ridotta mano a mano che verranno realizzate le opere di urbanizzazione, sulla base dei verbali di visita e collaudi effettuati in corso d'opera dal collaudatore incaricato dal Responsabile del Settore LLPP, e più precisamente con la seguente tempistica:

- 1) alla realizzazione del 50% del valore delle opere previste, verrà svincolato il 30% dell'importo della polizza fideiussoria;
- 2) alla presentazione all'Ufficio Protocollo del Comune di Chioggia del collaudo provvisorio, verrà svincolato di un ulteriore 30% della polizza fideiussoria. Tale riduzione avverrà sulla base dei lavori effettuati, secondo il consuntivo di spesa relativo alle opere di urbanizzazione realmente eseguite, firmato dal Direttore dei Lavori e presentato contestualmente con la richiesta di collaudo provvisorio (vedi art.9).
- 3) alla cessione delle aree, ulteriore svincolo del 20% dell'importo della polizza fideiussoria.

Il restante residuo 20% sarà svincolato contestualmente e automaticamente al collaudo definitivo (ovvero alla scadenza dei due anni e due mesi dalla data di presentazione del certificato di collaudo favorevole presso l'ufficio protocollo del Comune di Chioggia).

Ricorrendo le condizioni di cui sopra il Comune si obbliga a consegnare la polizza fideiussoria in originale entro 30 gg dall'approvazione del collaudo ai legali rappresentanti dell'Ambito n.2 / Progetto Speciale n. 6 "Batteria Penzo".

**Art. 8 – Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi e agibilità interventi edilizi sui lotti edificatori.**

La ditta attuatrice si impegna ad iniziare i lavori di urbanizzazione entro un anno dal rilascio del Permesso a Costruire ed a ultimare entro 3 anni dal loro inizio. Per l'inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione la ditta Attuatrice dovrà presentare la seguente documentazione:

- soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione in possesso dei requisiti di legge;
- nominativo del responsabile unico del procedimento di affidamento dei lavori incaricato dai proprietari;
- eventuale altra documentazione prevista dalla DGRV n. 436 del 24.02.2009 e D.lgs. 81/2008.

La richiesta dei permessi di costruire relativi ai singoli fabbricati potrà essere presentata unitamente a quella relativa alle opere di urbanizzazione. Il rilascio dei relativi titoli dovrà intervenire dopo il rilascio del PDC relativo alle opere di urbanizzazione, anche per singoli sub-comparti, qualora previsti.

A corredo dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

n. 3 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:

- rete fognaria: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia nel senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza dei pozzetti di ispezione;
- rete illuminazione pubblica: planimetrie, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativi diametro delle tubazioni) le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico se previsto;
- opere stradali: planimetria in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale;

- consuntivo di spesa relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, firmato dal Direttore dei Lavori;
- collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica, rilasciato dall'ULSS o dall' ARPAV e dichiarazione dell' impianto eseguito a regola d'arte, rilasciata dalla ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati, e copia dell'eventuale denuncia ISPELS di Venezia dell'impianto di messa a terra o dichiarazione dell'installatore di non assoggettabilità;
- certificato di collaudo delle reti TELECOM, ENEL, GAS e ACQUEDOTTO, rilasciati dagli Enti dove necessario;
- certificato di regolare esecuzione, relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal direttore dei Lavori e sottoscritto dall'impresa esecutrice dei lavori stessi.

La ditta attuatrice rimane comunque obbligata anche dopo l'esito positivo del collaudo preliminare e quindi fino alla consegna delle opere e alla loro definitiva ultimazione.

Il mancato rispetto dei termini indicati determina la necessità di nuovo permesso di costruire per il completamento delle opere. Qualora le opere siano state realizzate solo in parte, il Comune procederà a diffidare la ditta Attuatrice ed assegnerà un termine entro il quale eseguire le opere mancanti.

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. Le fideiussioni di cui al precedente comma potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicato, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui agli artt. 4 e 5 della presente convenzione.

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

### **Art. 9 – Collaudo delle opere di urbanizzazione.**

Il Comune sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 entro 90 giorni dalla data di presentazione della richiesta del collaudo provvisorio.

Alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.

Per i collaudi, l'Amministrazione Comunale si avvarrà di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori, nominati dal Responsabile del Settore LLPP.

L'incarico del collaudatore sarà assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione.

Tutte le spese del collaudo sono a carico della Ditta Attuatrice: a tale scopo al momento della nomina del collaudatore, da parte della Amministrazione Comunale, la Ditta Attuatrice dovrà costituire un

deposito presso la Tesoreria Comunale pari all'importo della parcella della prestazione professionale richiesta dal collaudatore. Detta somma sarà soggetta a conguaglio.

La Ditta Attuatrice si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con 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.

Il certificato di collaudo assume carattere definitivo o con formale approvazione mediante determina dirigenziale, oppure decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Chioggia. Decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori, è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

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

Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art. 8.

Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato dal Responsabile del Settore.

#### **Art.10 – 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 a al loro uso, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

#### **Art.11 – Cessione e consegna delle aree e delle opere.**

La cessione delle aree di cui all'articolo 4, delle opere destinate all'urbanizzazione e degli allacciamenti a pubblici servizi, dovrà avvenire entro 90 giorni dalla presentazione del collaudo favorevole delle opere.

La cessione 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 catastale.

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

#### **Art.12 – Agibilità.**

Il certificato di agibilità dei fabbricati, verrà rilasciato a norma delle vigenti leggi, a richiesta delle ditte assegnatarie, solo dopo l'avvenuto collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora prevista, anche su stralci funzionali e sub-comparti di intervento.

Il certificato di agibilità dovrà essere rilasciato per interventi corrispondenti a ciascun singolo titolo edilizio.

#### **Art. 13 – Attività commerciali.**

Le parti si danno atto che all'interno dello stralcio funzionale con destinazione commerciale potrà essere insediata una media struttura con superficie di vendita non superiore a 2500 mq.

#### **Art.14– 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.9.

#### **Art.15 – Trasferimento o cessione della S.n.p.**

Viene concessa la possibilità con il progetto esecutivo allegato alla richiesta di Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di variare la s.n.p. (superficie netta di pavimento) tra i lotti edificatori senza variare la s.n.p, totale di mq 7.000 mq. dell'intero ambito edificatorio approvato nel P.U.A..

Sarà consentito anche dopo l'approvazione del progetto esecutivo allegato al Permesso a Costruire, trasferire la S.n.p. tra lotti edificatori mediante sottoscrizione di atto tra le parti.

#### **Art.16 – 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.17 –Validità della convenzione.**

La presente convenzione ha validità di anni 10 dalla data della sua sottoscrizione, fermi restando i termini temporali previsti dai diversi titoli edilizi.

**Art.18 –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.

Chioggia, li .....

Le Ditte Attuatrici del Piano Urbanistico

.....

Il Responsabile del Settore Urbanistica

.....