



Città di **ORIGINALE**
Chioggia

città d'arte

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CHIOGGIA - Provincia di Venezia

REP. n. 694

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'A.I.U. SOTTOZONA C2 n. 15 IN
LOCALITÀ CA' LINO."

L'anno DUEMILAOTTO il giorno ventiquattro del mese di settembre
(24.09.2008), nella sede municipale di [redacted], innanzi a
me, dott. [redacted] Segretario Generale del Comune di Chioggia, autorizzato
per legge a rogare tutti gli atti e i contratti di cui il predetto Ente è parte, ai sensi
dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, sono comparsi:

- il dott. *ing.* [redacted] nato a Carrara S. Stefano (PD) il 14 febbraio
1952, il quale interviene non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del
COMUNE DI CHIOGGIA, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 per la sua
qualità di Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia privata, come dichiara e
garantisce, domiciliato per la funzione presso la sede comunale municipale, [redacted]
[redacted] di seguito per brevità chiamato anche
'Comune';

- il sig. [redacted] nato a Cavarzere (VE) il 15 aprile 1983, residente a
[redacted] c.f.
[redacted] non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse
della [redacted] società a responsabilità limitata, con sede a
[redacted] iscritta al Registro delle
[redacted] codice fiscale e partita IVA [redacted] per la sua qualità
di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società medesima, di

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Roberto Nektale



Città di Chioggia

città d'arte

seguito per brevità denominata anche "ditta Attuatrice";

I componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono certo, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi di comune accordo, avendone i requisiti di legge e con il mio consenso, mi chiedono di ricevere, nella forma pubblica amministrativa, la seguente Convenzione urbanistica, alla quale:

PREMETTONO

- che la ditta attuatrice, in qualità di proprietaria delle aree edificabili in zona residenziale C2 n. 15 – distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Chioggia al Foglio n. 63, mappali nn. 262, 22, 172 e 264 – , che il Piano Regolatore Generale (Variante Generale approvata con DGRV n. 1399 del 15 maggio 2007, pubblicata sul B.U.R. n. 51 del 05 giugno 2007) - sottopone a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata indicato come A.I.U. n. 15 Z.T.O. C2, ha presentato al Comune di Chioggia, in data 11.01.2007, al prot. n. 1877, e poi in data 08.03.2007, al prot. n. 13094, nonché in data 20.06.2007, al prot. n. 34987, e infine in data 27.09.2007, prot. n. 53312, il progetto di Piano di Lottizzazione, ai sensi delle leggi vigenti;
- che il progetto di Piano di Lottizzazione è stato adottato dalla Giunta comunale di Chioggia con deliberazione n. 388 del 02.10.2007, e definitivamente approvato dal Consiglio comunale di Chioggia con deliberazione n. 57 del 26.05.2008, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, siccome conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di edifici ad uso residenziale, di cui una parte destinati ad uso privato e un'altra parte destinati ad edilizia residenziale pubblica (ERP), nonché opere di urbanizzazione primaria da



Città di Chioggia

città d'arte

cedere al Comune, il tutto secondo quanto previsto negli elaborati di progetto, costituito da n. 13 elaborati e n. 7 allegati, agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, facenti parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, seppur non materialmente allegati, e di seguito indicati:

- Elaborato 1. Estratti cartografici strumenti di pianificazione
- Elaborato 2. Rilievo topografico dello stato di fatto
- Elaborato 2 bis. Libretto di campagna
- Elaborato 3. Profili stato di fatto longitudinali e trasversali
- Elaborato 4. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Elaborato 5. Dimostrazione variazione perimetrazione dell'ambito
- Elaborato 6. Planimetria generale di progetto con zonizzazione
- Elaborato 7. Planimetria generale di progetto - Planivolumetrico con sagome di massimo ingombro
- Elaborato 8. Profili longitudinali e trasversali di progetto
- Elaborato 9. Planimetria di progetto schema raccolta acque meteoriche e acque nere
- Elaborato 9 bis. Planimetria di progetto con schema sottoservizi enti e particolari costruttivi
- Elaborato 10. Planimetria delle infrastrutture e rete esistenti
- Elaborato 10 bis. Relazione geologico tecnica e indagine geognostica con mezzi meccanici per la determinazione delle caratteristiche stratigrafiche e geotecniche del sottosuolo
- Allegato A. Relazione Illustrativa di progetto
- Allegato B. Norme Tecniche d'Attuazione
- Allegato C. Estratto catastale e piano particellare delle proprietà
- Allegato D. Capitolato speciale d'appalto
- Allegato E. Preventivo sommario di spesa
- Allegato F. Dichiarazione sui vincoli gravanti sull'area
- Allegato G. Bozza di convenzione

- che la ditta attuatrice intende dare attuazione alle previsioni del Piano di Lottizzazione così approvato, in conformità alle norme del vigente strumento urbanistico generale e nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia, nonché, per quanto riguarda la quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata, procedendo alla urbanizzazione delle aree e alla realizzazione degli edifici previsti, e previa stipula con il Comune di Chioggia della necessaria Convenzione;



Città di Chioggia città d'arte

Tanto premesso e confermato, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Richiamo

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

La ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria, in modo pieno ed esclusivo, delle aree comprese nel perimetro del Piano di Lottizzazione dell'A.I.U. sottozona C2 n. 15 in località Ca' Lino, approvato ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/2004 dal Consiglio comunale di Chioggia con deliberazione n. 57 del 26.05.2008, e presta al riguardo nei confronti del Comune di Chioggia la più ampia ed illimitata garanzia per il possesso e la disponibilità delle predette aree. Gli obblighi e 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. E pertanto, in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta Attuatrice 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.

Art. 3 - Impegno all'attuazione del Piano di Lottizzazione

La ditta lottizzante si obbliga, per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare il Piano di Lottizzazione, in conformità agli elaborati di progetto, al regolamento edilizio, alle vigenti norme tecniche di attuazione al PRG e al D.P.R. n. 380/2001. La Ditta Attuatrice si impegna a sostenere gli oneri per l'attuazione



Città di Chioggia città d'arte

deile 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.

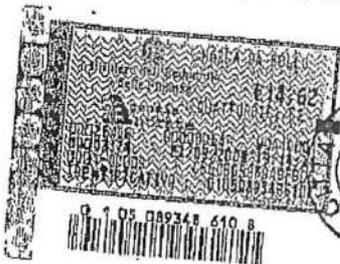
Art. 4 . Scopo della convenzione

La presente convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dall'art. 63 della L.R. 61/85 in relazione all'attuazione dell'intervento, così come previsto dallo strumento urbanistico vigente. La realizzazione del progetto comporta:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi edilizi di nuova costruzione previsti, e le relative opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione in proprietà a favore del Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dalla legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, così come meglio individuato negli Elaborati 6 e 7 del Piano di Lottizzazione, allegati alla presente convenzione.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria

In relazione a quanto previsto dall'art. 63 della L.R. 61/85, in merito all'assunzione degli oneri di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione come previsto dalla vigente legislazione e in particolare dalla L. 29.09.1964 n. 847, come modificata dall'art. 44 della L. 22.10.1971 n. 865. La ditta lottizzante pertanto si impegna a realizzare, a propria cura e spese, con diritto di relativo scomputo di spesa dall'ammontare dei contributi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi, rete acque bianche, rete acque nere, rete acquedotto, rete energia elettrica, rete telefonica, rete gas metano, rete pubblica illuminazione, la sistemazione del verde pubblico. Le superfici delle opere di urbanizzazione primaria, destinate a verde pubblico,





Città di Chioggia città d'arte

viabilità e parcheggi, ammontano a complessivi 4.461,40 metri quadrati, come individuate puntualmente negli Elaborati nn. 6 e 7 del Piano di Lottizzazione. Tali superfici, che risultano essere superiori agli standard minimi, sono stimate su base catastale, ferma restando la loro reale definizione al momento della cessione al Comune. Le opere relative alla realizzazione delle reti dei sottoservizi sono puntualmente individuate negli elaborati n. 9 e n. 9 bis, e dovranno essere eseguite con le modalità e secondo le prescrizioni impartite dagli Enti erogatori dei pubblici servizi.

Per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria, soggette a verifica nelle quantità finali, la ditta lottizzante dovrà richiedere il rilascio di apposito Permesso di costruire, ai sensi degli artt. 3, comma 1, lett. e), e 10, comma 1, lett. a), del D.P.R. 380/2001. Il Permesso verrà rilasciato entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, purché la documentazione sia completa, previo versamento degli oneri eventualmente dovuti.

Le caratteristiche tecniche ed esecutive di tali opere sono definite negli elaborati del Piano di Lottizzazione, che sono vincolanti per la Ditta Attuatrice ed alle quali potranno essere apportati, in sede di esecuzione, solo quegli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, previo consenso scritto da parte del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Chioggia.

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che:

- a) il valore delle opere contemplate nel presente articolo (quale risulta dagli elaborati sopra richiamati, ed in particolare dal Preventivo sommario di spesa Allegato E del Piano di Lottizzazione) ammonta complessivamente ad Euro 385.188,43 (trecentottanta-cinquemilacentottatotto/43);
- b) tale valore è superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria che



Città di Chioggia città d'arte

sarebbero dovuti in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 789/87 e successivo P.c.r. 28/05/92 n. 385 attualmente in vigore, pari indicativamente, ad Euro 70.788,48;

- c) ai sensi della normativa vigente nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto;
- d) pertanto al momento del rilascio dei permessi di costruzione, la Ditta Attuatrice, provvederà al pagamento della sola somma pari all'importo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle tariffe allora in vigore;

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del Permesso, e completati entro tre anni dalla data della dichiarazione di inizio lavori. L'inizio e la ultimazione dei lavori, come pure le eventuali interruzioni intermedie, devono essere comunicati al Comune per iscritto entro dieci giorni.

Se i lavori per le opere di urbanizzazione non sono ultimati nel termine, la ditta Attuatrice non potrà richiedere né ottenere il rilascio dei certificati di agibilità, nemmeno parziali, relativamente all'ultima unità immobiliare realizzata.

Qualora le opere di urbanizzazione non risultino completate nel prescritto termine di tre anni dal loro inizio, e la ditta Attuatrice, a seguito di diffida da parte del Comune ad adempiere entro un congruo termine, resti inadempiente anche parzialmente, il Comune procederà alla revoca della concessione a lottizzare per la parte non ancora attuata, senza che la ditta Attuatrice inadempiente possa avanzare pretese, diritti o indennizzi di qualunque specie.

In relazione a quanto previsto dall'art. 28, comma 5, n. 4), della L. 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art. 8 della L. 06.08.1967 n. 765, la Ditta Attuatrice ha



Città di Chioggia città d'arte

costituito a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere sopra indicate, polizza fidejussoria per l'importo di almeno Euro 385.188,43 - pari al 100% dell'importo presunto delle opere di urbanizzazione previste nel preventivo sommario di spesa - rilasciata da [redacted] Compagnia Finanziaria n. [redacted] del 28/08/2008.

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni previste dagli articoli precedenti, il Comune è autorizzato a disporre della garanzia fidejussoria nel modo più ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. La fidejussione potrà essere fatta valere, entro i limiti di importo in essa indicato, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi della presente convenzione. La fidejussione di cui sopra dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice istat.

Con la cessione delle aree il Comune provvederà a svincolare l'80% dell'importo della polizza fidejussoria. Il restante 20% sarà svincolato contestualmente e automaticamente all'approvazione del collaudo da parte del Dirigente competente, 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).

Art. 5 - Allacciamenti ai pubblici servizi

La ditta Attuatrice si impegna altresì a realizzare le opere necessarie ad allacciare la zona e i lotti ai pubblici servizi, in conformità al progetto di piano di lottizzazione, e secondo le prescrizioni eventualmente impartite dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Chioggia e dai competenti Enti erogatori di servizi pubblici, in relazione ai seguenti sottoservizi: approvvigionamento idrico,



Città di Chioggia città d'arte

energia elettrica, pubblica illuminazione, gas metano, impianto telefonico stradale, fognatura nera e bianca.

I certificati di agibilità delle unità immobiliari realizzate potranno essere rilasciati solo se gli impianti a rete saranno stati accettati dai competenti Enti erogatori dei servizi pubblici.

Art. 6 - Cessione di aree

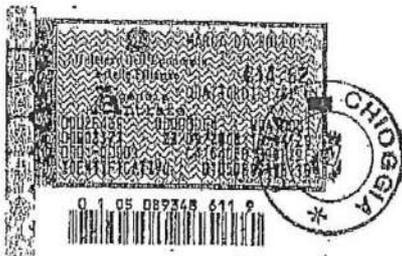
La ditta Attuatrice si impegna a cedere e trasferire al Comune, senza corrispettivo alcuno, con atto pubblico successivo, con spese tutte a suo esclusivo carico, entro novanta giorni dalla presentazione del collaudo favorevole, e previo frazionamento a carico della medesima ditta Attuatrice, le aree e le opere di urbanizzazione primaria, costituenti standard urbanistici, in conformità alle tavole di progetto del piano di lottizzazione, previo visto di conformità del Dirigente comunale, nelle seguenti quantità:

Aree da cedere	Superfici
- viabilità	mq. 2.232,05
- parcheggi	mq. 824,00
-verde e percorsi pedonali	mq. 1.405,35
Totale	mq. 4.461,40

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

Art. 7 - Scomputo della quota di contributo concessorio dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria.

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85, e dell'art. 122, comma 8, del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 recante il "Codice dei contratti pubblici", la ditta lottizzante, per la realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli, ha titolo allo scomputo della quota di contributo concessorio dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria,





Città di Chioggia città d'arte

calcolati in base ai costi reali, come indicati nel preventivo sommario di spesa.

Qualora il valore delle aree e delle opere da cedere al Comune risulti superiore all'importo stabilito dalle tabelle parametriche o nel computo metrico estimativo, non si farà luogo a conguaglio alcuno in favore della ditta Attuatrice, mentre qualora risulti inferiore, la ditta medesima dovrà versare la differenza al Comune.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno invece essere corrisposti al Comune, nella misura indicata dalle vigenti tabelle parametriche, al momento del ritiro dei Permessi di costruire relativi ai lavori di costruzione dei fabbricati.

Art. 8 - Vigilanza e collaudo delle opere

Tutte le opere di cui agli articoli 4 e 5 saranno eseguite sotto la vigilanza del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Chioggia e le stesse saranno collaudate da quest'ultimo - o da altro tecnico iscritto all'albo regionale dei collaudatori da lui incaricato - non prima di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. Ai fini del collaudo la ditta Attuatrice dovrà presentare 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. Precisamente, la ditta Attuatrice dovrà consegnare, 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



Città di Chioggia città d'arte

a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori.

Tutte le spese di collaudo sono a carico della ditta lottizzante. A tal fine, al momento della nomina del collaudatore da parte del Comune, 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.

Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'articolo 199 del D.P.R. 554/99 (in materia di lavori pubblici), assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del comune di Chioggia. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo, la ditta Attuatrice, è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera. Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato dal Dirigente competente, secondo termini e modalità di cui al sopra citato articolo 199 del D.P.R. 554/99.

La ditta lottizzante dovrà provvedere, assumendosene tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal Dirigente comunale, il quale, in caso di inadempimento, provvederà d'ufficio utilizzando la garanzia fidejussoria sopra indicata, in danno della ditta Attuatrice.

Art. 9 - Manutenzione delle opere

Durante l'esecuzione dei lavori per le opere di cui agli artt. 4 e 5 e fino alla loro consegna al Comune, incombe esclusivamente sulla ditta Attuatrice l'obbligo della manutenzione e della custodia, nonché ogni titolo di responsabilità in ordine



Città di Chioggia città d'arte

all'attuazione, all'esistenza e all'uso delle opere medesime. Qualora al momento della consegna le opere non risultino in perfette condizioni di manutenzione, si osserva quanto stabilito dall'ultimo periodo del precedente art. 8.

Art. 10 - Permessi di costruire relativi agli edifici

Per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione, la ditta Attuatrice dovrà richiedere il rilascio dei relativi Permessi di costruire. Per gli edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata - per una superficie netta di pavimento di 662 metri quadrati, da realizzare nel lotto 3 del piano di lottizzazione - il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dalla sottoscrizione della relativa Convenzione.

Il certificato di agibilità verrà rilasciato, a richiesta, a norma delle leggi vigenti, per interventi corrispondenti a ciascun singolo permesso di costruire, e solo dopo l'avvenuto collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche su stralci funzionali di intervento.

Art. 11 - Obblighi di informazione

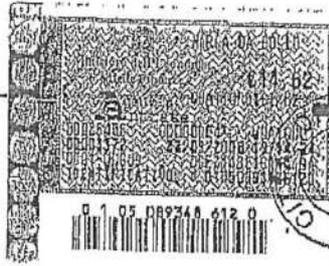
In caso di cessione, anche parziale, a terzi delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, la ditta Attuatrice, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sono tenuti a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune con la presente Convenzione e non ancora soddisfatti alla data della cessione, richiamando la presente convenzione negli atti di alienazione e dandone contestuale comunicazione al Comune.

Art. 12 Rinuncia all'ipoteca legale

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia da



Città di



Chioggia

ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13 - Durata 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.

Ogni obbligazione assunta dalla ditta Attuatrice con il presente atto si intende assunta anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo e per i suoi eventuali successori nella proprietà del rispettivo lotto o di parte di esso.

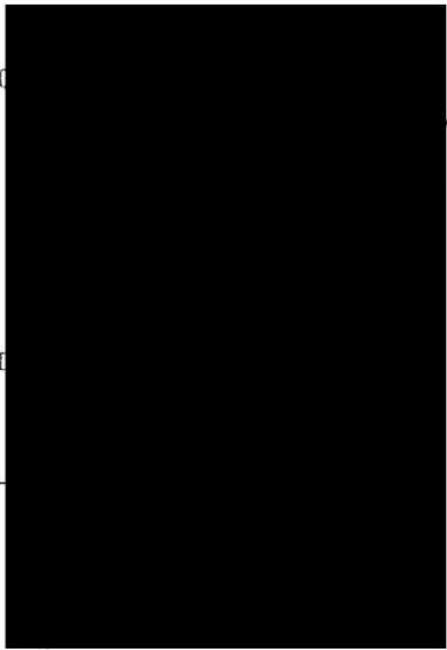
Art. 14 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della ditta Attuatrice, con richiesta di ogni beneficio fiscale applicabile alla Convenzione medesima, ed in particolare quelli previsti dall'articolo 20 della L. 28.01.1977 n. 10.

Io Segretario Generale rogante ho letto la presente Convenzione alle Parti, che la approvano, la confermano e la sottoscrivono unitamente al sottoscritto.

Questo Atto occupa n. 13 intere facciate fin qui, scritte con sistema elettronico da persona di mia fiducia.

Per il COMUNE DI CHI



N=88100

E=28600



MAPP. 525 PAPAN DANIELLE
 MAPP. 529 CHEGA SRL
 MAPP. 530
 531
 532
 534
 539
 MAPP. 527 DALL'ACQUA ALBERTO
 MAPP. 528 TIOZZO ANDREA
 MAPP. 533 BERTASGIA ALFESSANTINI
 MAPP. 540 BOCCO VALENTINA

I Particella: 544

Comune CHIOGGIA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Giu-2015 15:35
Prot. n T249715/2015