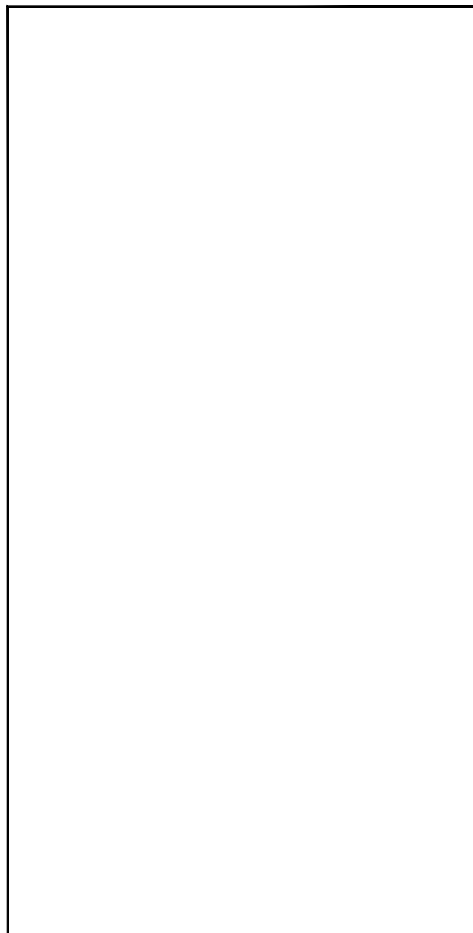




CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PUBBLICA "AREA COMPRESA TRA VIA RIALTO E VIA CALNOVA"
redatto ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. 11/04



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE
A VALTER
ARCHITETTO GRANZOTTO
N° 805

Committente: Comune di Noventa di Piave
Piazza G. Marconi 1
30020 - Noventa di Piave (VE)
P.IVA 00624120275

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

A.03

CODICE ELABORATO

1 2 4 5 00 D G 021 00 F O
CODICE COMMESSA OPERA FASE TEMATICA PROGRESSIVO SUB TIPO REV.

3					
2					
1	REV 01	AGOSTO 2022	L.M.	F.D.	V.G.
0	EMISSIONE	MAGGIO 2022	L.M.	F.D.	V. G.
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: Arch. Valter Granzotto
Arch. Federico De Marzo

con: Geom. Lorenzo Marchesin



PROTECO engineering s.r.l.
San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532
www.protecoeng.com mail: protecoeng@protecoeng.com mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it P.I. 03952490278

SCALA: _
FILE: 00_Copertine fascicolati
CTB: ARCHITETTURA.ctb

Il presente elaborato è di proprietà di PROTECO engineering s.r.l. e non può essere riprodotto o trasmesso a terzi anche in modo parziale senza autorizzazione scritta

COMUNE DI
NOVENTA DI PIAVE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa pubblica
"Area compresa tra Via Rialto e Via Calnova"**
redatto ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. 11/04

**Schema di Convenzione
per l'attuazione delle U.M.I.**



Progettisti
Arch. Valter Granzotto
Arch. Federico De Marzo



Agosto 2022

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DELLE U.M.I.
DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

“Area compresa tra Via Rialto e Via Calnova”

L'anno addì del mese di _____(...../..... /.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____ notaio in

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott., segretario comunale del Comune di Noventa di Piave, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti i Signori.....nato a ilresidente a.....in Via nella sua qualità di proprietario/i dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Noventa di Piave (VE), individuata al Fg.....mapp.li.....e identificata con la U.M.I. n°.....del PUA “Area compresa tra via Rialto e Via Calnova”

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "ditta lottizzante" o anche "proponenti", da una parte;

e il Sig./ra _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile pro tempore del Comune di Noventa di Piave, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

- A) che la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dall'U.M.I. n°..... del piano attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ed in particolare:
- che in forza di atto di compravendita.....
- B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq _____e ricadono nella cartografia del P.I. vigente approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.03 in data 03/03/2022 in zona “B”
- C) che il PUA si interessa di riqualificare un ambito urbano degradato del centro abitato di Noventa di Piave e sull'idea di caratterizzare il luogo si è disegnato un nuovo isolato dalla forte attrazione visiva che al contempo riqualifichi funzionalmente le destinazioni d'uso attraverso la realizzazione di spazi e nuovi servizi legati alle funzioni della residenza, del ricettivo e del terziario.
- D) che il PUA prevede la suddivisione dell'area di intervento in 3 (tre) Unità minime d'intervento) d'ora in avanti U.M.I.
- E) che il PUA è stato redatto in applicazione dell'art. 20, comma 8 ter della L.R. 11/14 “Piani Urbanistici in deroga al Piano degli Interventi” per individuazione del perimetro soggetto ad obbligo di strumento attuativo e modifica al PI relativamente ad alcuni parametri tecnici della disciplina di zona:
- la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - altezza massima degli edifici;
 - la lunghezza massima delle fronti.

VISTI

- A) la deliberazione della Consiglio Comunale n° del, con la quale veniva adottato il PUA;
- B) l'attestazione di avvenuto deposito del PUA, nelle forme di legge, in seguito al quale sono pervenute osservazioni;
- C) la Deliberazione del Consiglio Comunale n °..... del, con la quale è stato approvato definitivamente il PUA.
- D)

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 OBBLIGO GENERALE

1. La ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente tra loro) si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La ditta lottizzante è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla ditta lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 TERMINI DEGLI ADEMPIMENTI

1. Data la dimensione dell'intervento alla Ditta Lottizzante è consentito realizzare le opere di urbanizzazione previste dall'U.M.I. congiuntamente all'intervento edilizio e secondo le indicazioni del progetto esecutivo approvato al quale si applicheranno le disposizioni della presente convenzione, fermo restando il tempo massimo consentito per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.
2. **Entro 12 mesi dalla firma della presente Convenzione e previo rilascio del Permesso di Costruire del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'U.M.I.**, la ditta lottizzante si impegna ad iniziare i lavori previsti fatto salvo proroga motivata concessa dall' Amministrazione Comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.
3. La ditta lottizzante si impegna a completare le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma, **entro 3 anni** dalla data di rilascio del permesso di costruire, **e comunque completare i lavori delle opere esterne ma funzionali al PUA stesso entro 6 mesi dal loro inizio.**

4. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Dirigente preposto può revocare il permesso di costruire o procedere all'esecuzione d'ufficio, con spese a carico dell'inadempiente, anche utilizzando la garanzia.
5. L' inizio e l'ultimazione dei lavori saranno desunti dalle date delle relative comunicazioni depositate al protocollo comunale.
6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.
8. Fermo quanto previsto al successivo art. 12 riguardo all'agibilità, la cessione della proprietà delle aree oggetto delle urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire **non oltre sei mesi** dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma 7. La consegna della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PUA, e di seguito descritte:

Opere di urbanizzazione primaria:

- A.1. viabilità ad uso pubblico;
- A.2. percorsi e spazi ad uso pubblico;
- B. parcheggio ad uso pubblico;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e vasche di laminazione;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- D. rete idrica per l'acqua potabile;
- E. rete di distribuzione del gas metano;
- F.1. rete distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- G. rete telefonica fissa;
- I. isole ecologiche;

Interventi fuori ambito ma funzionali al PUA stesso:

- A. Urbanizzazione primaria: realizzazione marciapiede
- B. Urbanizzazione primaria: sistemazione viabilità

La potenzialità minima dei servizi per l'utenza dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro oltre a quella derivante dalle autorizzazioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, di cui all'art. 6 - Servizi pubblici a rete -, è comunque a carico della ditta lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo

- richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22 gennaio 2008 n. 3 e 4.
 5. La ditta lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
 6. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totali sua cura e spese le opere fuori ambito ma funzionali al PUA stesso e consistenti in: realizzazione marciapiede-sistemazione viabilità. Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale e privata (soggetti terzi) fuori ambito identificate nella planimetria TAV 009: "Progetto: Zonizzazione, limite di massimo inviluppo - altezze massime, allineamenti obbligatori, **interventi fuori ambito" in tratteggio nero bordato di azzurro che verranno consegnate alla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere previste;** una volta collaudate le opere fuori ambito, le aree (su cui sono state realizzate le opere concordate) verranno restituite in possesso/gestione all' amministrazione comunale. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art. 14 della presente convenzione.
 7. L'approvazione del PUA comporta l'assoggettamento delle opere e delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico a vincolo preordinato all'esproprio e ai sensi della legislazione vigente comporta la facoltà per il Comune di procedere direttamente all' esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno del PUA e/o esterne ma funzionali al PUA stesso.

ART. 5

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento delle U.M.I. ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (eventuali cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4 e 6, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 19, di seguito descritte:
 - A. Collegamento della condotta dell'acquedotto, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla condotta esistente;
 - B. Realizzazione del collettore fognario delle acque nere a servizio degli insediamenti del nuovo progetto;
 - C. Collegamento della rete telefonica, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, con la rete telefonica esistente;
 - D. Collegamento della rete gas, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla rete esistente;
 - E. Collegamento della rete di elettrificazione, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla rete elettrica esistente;
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si

rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma I , per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 2.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA.

1. Le opere di cui ai punti D., E., F. I., G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 comma 1 lettere A., C., D., E., sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

ART.7

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della ditta lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) posti macchina interni all'area privata ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - b) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - c) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 4-5

1. La ditta lottizzante si impegna a dare attuazione alla esecuzione delle opere di cui al presente articolo sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'inizio lavori e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo come previsto dall'articolo 14 della presente convenzione. Viene precisato che tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale e/o della finitura finale.
2. Qualora in fase di progetto esecutivo l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore a Euro 500.000,00 si procederà con il certificato di regolare esecuzione ai sensi del comma 30 dell'art. 141 del codice degli appalti approvato con D.lgs. n ° 163/2006.

ART. 9

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD e SNP MASSIMA RELIZZABILE

1. Le aree di cessione in conto standard, previste dall'U.M.I., sono così quantificate: aree di cessione totali pari a mq. di cui mq. di aree a percorsi e spazi pubblici; aree da vincolare all'uso pubblico totali pari a mq. di cui aree a parcheggio ad uso pubblico, mq. di cui aree per viabilità ad uso pubblico mq.....di cui aree per percorsi e spazi ad uso pubblico mq.....; Le superfici previste potranno subire modificazioni conseguenti alla definizione dell'area in fase esecutiva, in ogni caso dovrà essere garantito il totale delle aree in cessione/vincolo per conto standard.

2. Per una più precisa definizione ed identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione tecnico illustrativa generale", alle "norme tecniche di attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo.
3. Sulla area privata edificabile è prevista una superficie netta di pavimento SNP di complessivi mq. nel rispetto dell'aumento consentito ai sensi dell'art 7 comma 1 della L.R. 14/19 sino ad un massimo del 50% della SNP esistente e nei limiti consentiti dall'art. 8 bis della LR 11/04 del 15%.

ART. 10

COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:
 - a) che il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'U.M.I., secondo il progetto esecutivo approvato quale delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammontano complessivamente ad € costituiti da per costo opere ed € per oneri per la sicurezza;
 - b) che se il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra risultasse essere superiore all'importo tabellare del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria in rapporto alla volumetria effettivamente realizzata nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta lottizzante sarà in ogni caso dovuto.
2. Ove tuttavia il costo delle opere di urbanizzazione risultasse a consuntivo, dai pagamenti effettuati e fatturati dalle imprese esecutrici, inferiore al contributo tabellare dovuto, la Ditta lottizzante o l'avente causa verserà la relativa differenza al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.
3. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, inoltre, la ditta lottizzante o l'avente causa interessato dovranno in ogni caso provvedere al pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei singoli titoli edilizi.
4. La ditta lottizzante è tenuta al pagamento del contributo di costruzione secondo i criteri di cui ai precedenti commi per la volumetria effettivamente realizzata.
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del certificato di collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4 è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato, effettivamente sostenuto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 11

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione la ditta lottizzante, per sé stessa, suoi successori ed aventi causa, presenta al Comune almeno 7 giorni lavorativi precedenti la data della stipula, ed allega al presente atto la fideiussione/polizza fideiussoria emessa da quale Istituto abilitato ai sensi della l. n. 348/1982, per l'importo di €.

Detto importo è determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere dell' UMI n°Iva inclusa, delle spese per la cessione delle opere, comprese quelle di frazionamento, delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e per la sicurezza. L'importo della fideiussione/polizza fideiussoria dovrà comprendere anche il valore delle opere esterne al PUA ma funzionali al PUA stesso per l'U.M.I. di competenza.

Nella polizza deve essere specificato che il foro competente deve essere quello in cui ha sede il Comune garantito.

2. Si dà atto che la garanzia è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e alla applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile nonché con rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

3. La garanzia, incondizionata, dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della convenzione e comunque nei termini di cui al successivo comma 5. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà costituire elemento ostativo alla riscossione delle somme da parte del Comune.

4. La garanzia potrà essere adeguata su richiesta del Comune con cadenza biennale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "Fabbricati Residenziali"

5. **La garanzia si estinguerà per l'80% (ottanta per cento)** del suo importo al deposito in Comune del Certificato di Collaudo delle opere; la parte rimanente si estinguerà automaticamente decorsi ventiquattro mesi dalla data di deposito del collaudo qualora approvato, in mancanza dell'approvazione il periodo di garanzia si prolungherà di altri **due mesi**.

6. Si precisa che le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti, se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento e la fideiussione prevista può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.

7. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune, mediante determinazione del Responsabile del Settore. Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante:

- 1) quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita, ovvero quando manchino al completamento delle opere solo il manto d'usura e la segnaletica stradale, e sempre che, previo Certificato di Collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 15;
- 2) quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

8. Ai fini dello svincolo parziale della garanzia, gli importi delle opere eseguite dovranno essere adeguatamente documentati prima del Certificato di Collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione nel rispetto della normativa statale in relazione alla tracciabilità bancaria dei pagamenti. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 10 sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro

la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le richieste di permesso di costruire (opere di urbanizzazione), potranno essere presentate dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione..

Gli aventi titolo, potranno presentare le richieste di permesso di costruire nel rispetto della normativa urbanistica vigente e adottata all'atto di approvazione del presente piano urbanistico.

I permessi di costruire relativi ai nuovi edifici saranno rilasciati successivamente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dell'U.M.I. e alla firma della presente convenzione che rappresenta l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

2. La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati sarà successiva e autodichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e collaudo delle relative opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei fabbricati.

ART. 13

VARIANTI

1. E consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al PUA, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del PUA, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. In fase esecutiva le opere pubbliche previste potranno apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante al PUA purchè non vengano modificate le quantità a servizi previste.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi, alle norme di attuazione del PUA e ai criteri costruttivi ivi previsti.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, tenendo conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune, è fatta salva la proroga espressa.

ART. 14

COLLAUDO DELLE OPERE DEL PUA

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e adempiuta ogni obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenterà al Comune un certificato di avvenuta ultimazione dei lavori.

2. Le opere una volta ultimate saranno collaudate da un professionista abilitato che, su richiesta della ditta lottizzante, sarà nominato senza ritardo dal Responsabile del settore Urbanistica nell'ambito dei professionisti iscritti all'Albo regionale dei collaudatori, prima dell'inizio dei lavori.

3. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso, ai sensi dell'art. 237 del D.P.R. n. 207 del 05/10/2010, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato entro tre mesi dal suo deposito in Comune con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica.

4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, all'accertamento della presenza dei

collaudi tecnici e pareri di regolare esecuzione dei sottoservizi. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta lottizzante.

5. Il certificato di collaudo di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del Decreto Legislativo n. 163/2006.

6. Il certificato di collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti, su supporto cartaceo e informatico: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi o attestazioni di regolarità eseguiti da dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi.

7. Alla data del collaudo, gli impianti di acqua, gas ed illuminazione pubblica realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati, mentre quelli di Telecom ed Enel, la posa dei cavi sarà eseguita dagli enti stessi in funzione dei loro programmi.

8. Il certificato di collaudo approvato ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Noventa di Piave; se alla scadenza di ventisei mesi dal suo deposito in Municipio non sia intervenuto l'atto formale di approvazione esso si intenderà approvato. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

9. La ditta lottizzante, 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 o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Urbanistica, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

10. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 11.

ART. 15

CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD e COSTITUZIONE DI VINCOLO AD USO PUBBLICO

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche e servizi previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree in cessione sono cedute ad uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
3. La cessione delle aree ad uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con lo strumento urbanistico attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
4. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. E' a carico della ditta lottizzante, l'accorpamento catastale delle aree da cedere al Comune al fine di evitare un numero eccessivo di mappali.

5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune abbiano una consistenza totale in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la ditta lottizzante è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta lottizzante proceda alla loro monetizzazione.
6. La cessione dovrà avvenire, a completa cura e spese della ditta lottizzante.
7. In tale occasione la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:
 - tipi di frazionamento;
 - certificati di attuale intestazione.
8. Con il deposito del Collaudo il Comune provvederà a svincolare l'80% dell'importo della garanzia finanziaria di cui al precedente articolo 11 Il restante 20% sarà svincolato automaticamente al termine dei ventisei mesi dal deposito del Collaudo, in presenza o meno della sua approvazione.
9. La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione delle stesse.
10. Altresì la Ditta lottizzante si impegna a costituire vincolo perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune di Noventa di Piave, mediante atto/i trascritto/i alla conservatoria dei registri immobiliari, sulle aree e sulle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo e della rispettiva U.M.I., e a favore dell'Ente Gestore sul sedime degli impianti tecnologici previsti
11. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria "**sub A**", tavola che firmata ai sensi di legge si allega alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale come segue (*aggiornare allegato "Sub A" e dati a seguito del progetto esecutivo*):
 - aree in cessione UMI n° 1
 - a) per la realizzazione del marciapiede su Via Calnova e Via Rialto, per mq 40;
 - aree in cessione UMI n° 2
 - a) per la realizzazione del marciapiede su Via Rialto, per mq 3;
 - aree in cessione UMI n° 3
 - a) per la realizzazione del marciapiede su Via Rialto, per mq 3;per un totale di mq 46
 - aree da vincolare all'uso pubblico UMI n° 1
 - a) per lo standard a parcheggi, per mq. 28,50
 - b) per la viabilità, per mq. 15
 - c) per le aree a percorsi e spazi ad uso pubblico, per mq. 45
 - aree da vincolare all'uso pubblico UMI n° 2
 - a) per lo standard a parcheggi, per mq. 50
 - b) per la viabilità, per mq. 93
 - c) per le aree a percorsi e spazi ad uso pubblico, per mq. 20
 - aree da vincolare all'uso pubblico UMI n° 3
 - a) per lo standard a parcheggi, per mq. 37,50
 - b) per la viabilità, per mq. 227
 - c) per le aree a percorsi e spazi ad uso pubblico, per mq. 20

ART. 16

MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della ditta lottizzante fino alla loro cessione formale al Comune.
2. La manutenzione delle eventuali essenze arboree piantumate resta a carico della ditta lottizzante per due anni dalla data di cessione.

ART. 17

CONTROVERSIE

- 1 . La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Veneto, sede di Venezia.
3. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e la ditta lottizzante sono disciplinate da quanto stabilito dal relativo contratto tra le parti.

ART. 18

SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta lottizzante.

ART. 19

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La ditta lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La ditta lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Comune di Noventa di Piave da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione della Variante Generale al P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, e la ditta lottizzante si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Il Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Noventa di Piave

.....

Per la Ditta lottizzante

.....

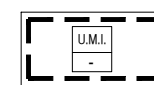
Il Segretario Comunale

.....

LEGENDA



Perimetro piano urbanistico attuativo



U.M.I.

AREE IN CESSIONE



Realizzazione marciapiede

AREE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO



Aree a parcheggio



Viabilità



Aree a percorsi e spazi ad uso pubblico



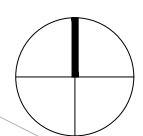
VIA CALNOVA

VIA RIALTO

U.M.I.
1

U.M.I.
2

U.M.I.
3



Sub A