CITTA DI CHIOGGIA
Provincia di Venezia

CONVENZIONE PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO "QUARTIERE ISOLA DEI CANALI" RELATIVO AGLI IMMOBILI SITI IN CHIOGGIA IN VIA DON EUGENIO BELLEMO AL FG. 23 MAPPALE 8239

Il giorno ** alle ore ** avanti a me ** sono comparsi i signori:

- ** nella sua qualità di ** avente titolo ai sensi ****..... degli immobili interessati dal Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, che nel presente atto viene di seguito nominato "Soggetto Attuatore";
- ** dirigente del settore urbanistica del comune di Chioggia ***

detti comparenti, della cui identità personale io ..... sono personalmente certo,

senza testimoni avendovi le parti contraenti, con il mio assenso, concordemente rinunciato, ai sensi della vigente legge notarile,

Premesso:

- che il Commissario Prefettizio, con deliberazione n. 3 del 21 gennaio 2011 ha approvato ai sensi della L.R.11/2004 il Piano Particolareggiato "Quartiere Isola dei Canali",
- che il piano prevede, tra l'altro, la possibilità di edificare un manufatto ad uso garages a servizio della residenza sul terreno censito al N.C.T. Foglio 23 **mappali n. 8239** di complessivi mq. 803 per un volume urbanistico massimo pari a mc 1.850.00, oltre alla possibilità di ampliare, nei limiti del 10% dell'esistente, e ristrutturare i volumi esistenti ad uso residenziale;
- che a tal fine è stato presentato da parte della ditta ** permesso di costruire n. ** in data ** che ha ottenuto tutti i necessari permessi e nulla osta da parte dell'Amministrazione e degli altri enti competenti i cui elaborati, anche se non allegati al presente atto, ne fanno parte integrante e sostanziale;
- che necessita quindi, ai fini del rilascio dello stesso disciplinare i rapporti fra i privati e l'Amministrazione comunale per l'attuazione dei citati interventi, anche ai fini del reperimento degli standard di legge previsti dalla L.R. 11/04 e s.m.i., relativi ai volumi ampliati od oggetto di ristrutturazione totale;

- volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, ratificata la premessa narrativa, si stipula e conviene quanto segue:

ART. 01 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a dare esecuzione, per le porzioni di propria spettanza,al Piano Particolareggiato di cui alla premessa, alla presente convenzione della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna in particolare a dare esecuzione alle opere secondo gli elaborati di progetto citati e secondo le prescrizioni delle NTA del PP "Quartiere Isola dei Canali" e del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Chioggia .

ART. 02 - TERMINE ATTUAZIONE P.U.A. E VALIDITA' URBANISTICA DELLA CONVENZIONE – TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Piano di Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione / *dalla data di pubblicazione sul BURV del relativo avviso di approvazione e potrà* essere attuato anche per stralci funzionali.

Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente. Decorso il termine decennale di validità del piano e della sua convenzione, l'Amministrazione comunale potrà dichiararne la decadenza o provvedere ad una sola proroga dandone i termini di attuazione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche generali comporta la decadenza delle norme in contrasto con le previsioni stesse, salvo che le relative opere siano state iniziate e vengano completate entro i termini previsti dalla vigente normativa.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.

Il Comune di Chioggia ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche e correzioni che, nel rispetto delle caratteristiche generali dei Piano Attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia.

Le opere previste dal permesso di costruire oggetto della presente convenzione dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del permesso stesso ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Per le parti non ultimate dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, o DIA se prevista.

ART. 03 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ART. 04 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori dei singoli progetti esecutivi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi e preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto.

L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, qualora dovuti, verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

Il rilascio dei permessi relativi ai progetti edilizi è altresì subordinato alla cessione gratuita, con atto a cura e spese del Soggetto Attuatore, o al totale versamento della somma stabilita per monetizzazione, di tutte le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree per perequazione urbanistica (se prevista cessione aree).

ART. 05 – OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore ove non sia possibile il reperimento all'interno del comparto di aree a standard provvederà alla monetizzazione delle stesse, viene altresì esonerato dall'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto la zona interessata dal Piano Attuativo ne risulta già dotata.

Oltre alla citata monetizzazione degli standard, in alternativa totale alla realizzazione diretta delle suddette opere il Soggetto Attuatore, per sé e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a corrispondere, secondo le modalità di pagamento in vigore al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi, il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria, oltre al costo di costruzione, (ed eventuali oneri se dovuti) previsti dalla Deliberazione Comunale di cui all'articolo 31 della legge regionale 11/2004.

Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, alla manutenzione e/o ripristino a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione (marciapiedi, verde, etc) di stretta pertinenza del lotto interessato dalla presente convenzione senza per ciò pretendere alcuno scomputo.

ART. 06 – FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dal presente Piano Attuativo (art.12 N.T.A.), calcolato in base alle disposizioni del Piano Di Governo Del Territorio (L.R. 11/04) è il seguente:

40 mq per ab. Teorico (art. 31-32 L.R. 11/04)

mc. 1850 / 150 = 13 abitanti teorici

per complessivi mq. 40 x 13 = mq. 520

ART. 07 – INDIVIDUAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA / SERVITÙ E/O CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Con riferimento al precedente articolo il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1) cede (o assevera ad uso pubblico) prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni 520,00 mq **da reperire o monetizzare, così come previsto all'art.12 delle N.T.A. allegate** al Piano Attuativo, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico:

a) aree per parcheggio	ab 13 x 3,5 mq. = mq. 45,50 X €.115,00 =	€. 5.232,50
b) aree per gioco e sport	ab 13 x 20 mq. = mq. 260,00 X €.90,00 =	€. 23.400,00
c) aree per verde ed attrezzature	mq. 214,50 X €.115,00 =	€. 24.668,00
per un totale (40 mq x ab. Equivalente)		€. **53.300,50**

2) si impegna a cedere, tramite apposito atto, le aree di interesse pubblico (viabilità/carreggiata e marciapiede) interessanti un'area di 210 mq circa (da definirsi all'approvazione del frazionamento definitivo), quantità che concorre al parziale soddisfacimento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessarie al Piano Attuativo.

3) non potendo reperire la totalità delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (sia internamente che esternamente all'ambito territoriale interessato dal Piano Attuativo) viene

corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire, la somma di **€. 31.775,00** quale monetizzazione convenzionale per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non cedute per una superficie pari a mq 310, come da valutazione da parte del settore lavori pubblici allegata alla presente.

ART. 08 – SERVITÙ E/O CESSIONE DI AREE AD USO PUBBLICO

Le aree di cui all'articolo precedente, interessanti un'area di 210 mq circa, (da definirsi all'approvazione del frazionamento definitivo), concorrono al parziale soddisfacimento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessarie al Piano Attuativo, e pertanto il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, tramite apposito atto, ad assoggettare a servitù di uso pubblico **e/o a cedere le stesse al patrimonio comunale.**

Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna inoltre a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria **delle aree colorate in giallo nell'allegata planimetria,** intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, ecc.

ART. 09 – CESSIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO

Gli spazi a parcheggio privati di nuova previsione ai sensi del presente piano dovranno obbligatoriamente essere ceduti o locati, **al prezzo di mercato**:

a) ai residenti all'interno delle zone A (centro storico) di Chioggia e Sottomarina per una quota non inferiore al 30% del totale;
b) a libero mercato, **senza vincoli**, per una quota non superiore al 50% del totale;
c) ai residenti ricadenti all'interno del comparto edificatorio del P.S. n. 2 . Sottoprogetto n. 3 (isola dei canali), per la restante quota non inferiore al 20% del totale,

Ai fini della cessione di cui alla lettera c), per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere obbligatoriamente a cura del soggetto attuatore o degli aventi causa depositata presso il Comune bozza dell'atto di cessione o del contratto di locazione; l'atto di trasferimento o locazione potrà essere perfezionato decorsi trenta giorni da detto deposito, senza che l'Amministrazione Comunale abbia comunicato motivi ostativi.

Uno dei posti auto coperti dovrà essere gratuitamente ceduto in comodato d'uso all'Amministrazione Comunale per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità ovvero, a scelta del soggetto attuatore, detto posto auto da cedere in comodato d'uso gratuito per 10 anni potrà essere monetizzato a fronte del pagamento al Comune di Chioggia di un importo equivalente a 10 anni di locazione da calcolarsi sulla base del costo di

costruzione della L.R. 42/1999 (€.1.855,00 al mq.) per la percentuale del 4.5% annuo moltiplicato per 10 anni da versarsi alle casse comunali (Es. garage 13 mq. X €.1.855,00 = €. 24.115,00 X 4,5% = €. 1.085,00 annuo X 10 anni = €. 10.850,00).

A garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, salvo il diritto al comune del risarcimento al maggior danno, il soggetto attuatore o i suoi aventi causa dovranno costituire polizza fidejussoria a prima richiesta, al momento del rilascio del permesso di costruire, per un importo di €. ..... pari al valore economico del costo di costruzione così come determinato dalla delibera C.C. n. 789/87 e s.m.i.. La fideiussione sarà svincolata, su richiesta della ditta obbligata, alla data di rilascio del certificato di agibilità.

ART. 10 – ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a collegare a propria cura e spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

ART. 11 – DISPONIBILITA' PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del Piano.

Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e per perequazione urbanistica.

ART. 12 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Soggetto Attuatore si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni dettate in sede istruttoria dagli Uffici ed Organi competenti:

- .....
- .....
- .....
- .....

ART. 13 – SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Ditta Attuatrice che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 14 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 15 – VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione **ha validità di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.**

ART. 16 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI FINALI.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della normativa vigente nazionale e regionale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Chioggia

.....

Il Soggetto Attuatore

.....