



COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA

Variante al Piano Urbanistico Attuativo “Faro Valle Dolce”
ex comparti 3-4-5 e porz. 8-9-10, approvazione ai sensi dell’art. 20 della L.R.
11/2004 e s.m.i

Faro Valle dolce Ovest



COMMITTENTE:

HAPIMAG ITALIA Srl con
Socio Unico, con sede in
BOLZANO, via Antonio
Rosmini n. 44/C

DOCUMENTO	SCALA	DATE	ALLEGATO
BOZZA DI CONVENZIONE - RICOGNIZIONE	\\	05/11/2016 17/11/2017	G

BOZZA DI CONVENZIONE PRELIMINARE

PER PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA.

Per ricognizione di variante al P.P.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... il giorno.....del mese di..... davanti a me dott.Notaio iscritto al Collegio Notarile di..... senza assistenza di testimoni in quanto le parti, che hanno i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, vi hanno rinunciato, sono presenti i signori:

..... nato a il e residente a il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità diper il Comune di Cavallino Treporti (CF di seguito indicato come "Comune") ed in esecuzione della deliberazione consiliare n. del avente per oggetto "....." (che si allega al presente atto omettendone gli allegati) con la quale è stato approvato il Piano Particolareggiato ed il Sig. nato a il e residente a di seguito indicato come "Parte attuatrice".

Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti comparenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto, i quali

premettono

quanto segue:

- a) La Parte attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dalla documentazione agli atti dell'istanza di Piano Particolareggiato: terreni siti in Comune di Cavallino Treporti località Faro Valle Dolce, contraddistinti nel Catasto Terreni dai mappali 96-97-98-99-100-101-251-252-254-265-266-269-270-271-272-273-496-497-498-499-540-542-544-546-548-550-551-552-553554-556-558-560-561-562-563-564-565 del Foglio 23, del Comune di Cavallino-Treporti. I suddetti terreni hanno superficie catastale complessiva di mq 42.594, come risulta dall'estratto di mappa, che si allega Tav. 01 al presente atto. Gli elaborati di Piano Particolareggiato sono stati redatti tenendo conto della superficie reale di mq 42.621.

- b) I terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal Piano degli Interventi a ZTO B/58 soggetta a PUA.
- c) L'utilizzazione edificatoria e più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra sono demandate a specifiche Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo. Il conseguente PUA è stato approvato con la deliberazione consiliare n. 44 del 04/08/2009, ed è stata sottoscritta la Convenzione n. 52596 fasc. 22520 del 04/03/2011.
- d) In data 09 maggio 2017 con D.C.C. n. 29 è stata approvata una variante al Piano degli Interventi per la modifica di ZTO da D2.1 Complessi ricettivi all'aria aperta in Fd, Parcheggio e Infrastrutture per la Viabilità;
- e) I seguenti elaborati, di cui al prot. n. 24559 del 21/11/2017 in variante al PUA approvato, sono allegati alla presente convenzione e ne costituiscono parte integrante:

ELABORATI GRAFICI DI ANALISI

tav. 01 – inquadramento con individuazione catastale delle proprietà

tav. 02 – rilievo dei manufatti – quote di livello

tav. 03 – rilievo botanico

tav. 04 – reti tecnologiche - vincoli

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

tav. 05 – zonizzazione

tav. 06 – assetto patrimoniale

tav. 07 – zonizzazione ambientale

tav. 08 – destinazioni d'uso - limiti di massimo ingombro - parametri edilizi

tav. 09 – assetto del verde pubblico – ambiente di retroduna e percorso tematico

tav. 10 – viabilità – segnaletica – isola ecologica

tav. 11 – opere a rete – illuminazione pubblica

tav. 12 – opere a rete – smaltimento acque reflue

tav. 13 – sezioni – particolari

tav. 14 – elaborato comparativo

DOCUMENTI

allegato A – documentazione fotografica
allegato B – titoli di proprietà delle aree
allegato C – relazione illustrativa
allegato D – norme tecniche di attuazione e prontuario per la mitigazione ambientale
allegato E – relazione di incidenza ambientale
allegato F – verifica di compatibilità idraulica
allegato G – bozza di convenzione
allegato H – capitolato speciale d'appalto
allegato I – computo metrico estimativo, confronto opere PUA, riepilogo costi
allegato L – relazione di compatibilità geologica
allegato M – elenco elaborati

Il piano oggetto della presente convenzione è di iniziativa pubblica e proposto da privati aventi titolo. L'Amministrazione Pubblica ravvisa nella reciproca collaborazione un rilevante interesse pubblico, esercitando le forme di coordinamento e controllo nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione. La condivisione del percorso progettuale e delle scelte hanno consentito di ottenere alcuni benefici collettivi, quali la riduzione della viabilità carraia, limitando l'accesso veicolare all'area a monte del comparto, anche in considerazione dell'area S.I.C. - Z.P.S., la previsione di un accesso al mare pedonale, l'acquisizione ad uso pubblico di un'ampia area a verde attrezzato, concepita come un percorso didattico, con cartellonistica di educazione ambientale, la disposizione dell'edificio rispettosa delle valenze paesaggistiche dell'area, la pedonalizzazione dell'intero comparto edificatorio.

Tutto ciò premesso, i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

Art. 1 - EFFICACIA DELLE PREMESSE

Le premesse e gli allegati menzionati nella premessa e nei successivi articoli fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Parte attuatrice, che presta al Comune di Cavallino Treporti la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e

catastralmente identificate, si impegna in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano Particolareggiato di cui in premessa su iniziativa privata, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti. La Parte attuatrice si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, dopo aver ottenuto il permesso di costruire ad urbanizzare, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del presente piano, del Piano degli Interventi, della normativa sui contratti pubblici al 50/2016, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia e dei pareri acquisiti agli atti da parte degli Enti e degli Uffici preposti.

Art. 3 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE –COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO PERPETUO/CESSIONE GRATUITA.

La Parte attuatrice si impegna ad asservire a servitù di uso pubblico perpetuo al Comune le aree, da realizzare ai sensi del seguente art. 4, destinate a:

Interne all'area di comparto:

- Aree per Urbanizzazioni Secondarie per mq 12.923 a verde con costituzione di servitù di uso pubblico;
- Aree per Urbanizzazioni Primarie per mq 1.113 a viabilità in cessione gratuita e comprensiva dei posti bicicletta e almeno mq 1561 a parcheggio con servitù di uso pubblico;

Opere in via Tamigi:

La Parte attuatrice si impegna altresì a realizzare in allargamento di via Tamigi (rif. Tav. n 6) secondo progetto che verrà approvato dal Comune, opere di urbanizzazione primaria di viabilità in un'area di proprietà comunale in uso pubblico di 1.574 mq:

- parcheggi (279 mq netti), , a compensazione dei pari numero lasciati in proprietà privata alla Parte attuatrice stessa;
- pista ciclabile (441 mq);
- banchina (178 mq) e viabilità pedonale (126 mq);
- allargamento strada.

L'asservimento a servitù perpetua di uso pubblico, dovrà avvenire prima dell'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione. L'asservimento ad uso pubblico dovrà essere esteso anche ai sottoservizi. Le aree resteranno in disponibilità della Parte attuatrice per provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle

opere previste nel successivo art. 4. La consegna avverrà contestualmente all'emissione del certificato di collaudo previsto dal successivo art. 7. Fino a detta consegna, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 4.

La Parte attuatrice si obbliga inoltre alla manutenzione perpetua del verde pubblico. Rimane a carico dell'Amm.ne Pubblica la fornitura di acqua ed energia elettrica.

Relativamente al parcheggio, è a carico dell'Amministrazione Pubblica la manutenzione delle opere in superficie e del manto di pavimentazione fino all'estradosso del solettone in c.a. di supporto del parcheggio. A protezione delle aree a verde in servitù perpetua di uso pubblico saranno posti una staccionata in legno o materiale consentito dalle N.T.A. del P.U.A. di altezza massima m 1.20 e cartelli dissuasori dall'accesso alle aree suddette. In sede di frazionamento delle aree suddette, il cui onere resta a carico della Parte attuatrice, sarà ammessa, rispetto alle superfici suindicate, una tolleranza massima del 5%, comunque, nel rispetto delle quantità minime previste dalle norme per le categorie a standard.

Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Parte attuatrice, si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori di redazione dei piani di sicurezza e di collaudo) e a perfetta regola d'arte tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'ambito di proprietà, relative alle aree di cui al precedente art. 3, quali:

- spazi di sosta, viabilità e parcheggio per mq 3004, compresi i posti auto in proprietà privata ricavati nel medesimo ambito e compreso il parcheggio per biciclette, come indicato in allegato alla Tav. 10;
- verde pubblico attrezzato per mq 12.923 comprensivo dell'accesso a mare, come indicato in allegato alla Tav. 09;
- segnaletica stradale come indicato in allegato alla Tav. 10;
- rete fognaria come indicato in allegato alla Tav. 12;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico come indicato in allegato alla Tav. 11;
- impianto di illuminazione stradale come indicato in allegato alla Tav. 11;

- impianto di cartellonistica di educazione ambientale lungo l'accesso al mare ovest, nel numero minimo di n° 5 impianti, dimensioni minime base m 1,5 e altezza m 2, con struttura in legno, panchine e cestini in numero minimo di 10 impianti ciascuno;
- impianto di cartellonistica a protezione delle aree a verde attrezzato ad uso pubblico, nel numero minimo di n° 10 impianti.

La Parte attuatrice, si impegna altresì a realizzare fuori ambito di proprietà, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori di redazione dei piani di sicurezza e di collaudo) e a perfetta regola d'arte, l'allargamento di via Tamigi con la realizzazione di parcheggi e pista ciclabile come disposto al precedente art. 3. A tal riguardo il Comune dovrà porre a disposizione della Parte attuatrice l'area di cantiere.

Le reti di distribuzione del telefono, dell'acqua e quella del gas, dovranno essere realizzate previo accordo tra la Parte attuatrice e i relativi gestori.

Ai sensi degli art. 63 e 86 della Legge Reg. 27.06.1985, n. 61, su richiesta della Parte attuatrice è concessa la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle vigenti tabelle, in luogo della corrispondente quota delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria prevista dalla vigente legislazione urbanistica a carico dei lottizzanti.

Ai fini della sicurezza idraulica, dovranno essere previste le adeguate misure di attenuazione e quanto altro indicato nella Verifica di compatibilità idraulica costituente elaborato di Piano Particolareggiato.

Come prescritto nel parere del Genio Civile Regionale, devono essere realizzati i volumi di invaso individuati nella Verifica di compatibilità idraulica pari a circa 450 mc, di cui 140 mc conformando allo scopo le aree verdi previste in progetto.

Ai fini della riduzione delle maggiori portate scaricate nella rete di bonifica, la parte attuatrice dovrà contribuire per l'importo di € 29.700,00 (ha 2,97 x €/ha 10.000,00), che tramite il Comune di Cavallino-Treporti costituirà apposito fondo che sarà utilizzato dal Consorzio per l'adeguamento della rete di bonifica.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità alle indicazioni della Valutazione di incidenza ambientale e alle prescrizioni del verbale di istruttoria tecnica.

Gli interventi di ripristino ambientale della duna artificiale siano eseguiti secondo quanto riportato:

- sia eseguito un accurato rilievo botanico nelle aree di duna e retrodunali con identificazione delle aree di pregio da salvaguardare durante l'intervento e porre sotto protezione;
- sia redatto un progetto esecutivo per la ricostruzione degli habitat, da sottoporre agli enti competenti, che indichi le specie, i sesti di impianto e le specifiche tecniche di fornitura impianto e manutenzione;
- l'area sia opportunamente delimitata ed esclusa dalla restante area del cantiere edilizio;
- gli interventi siano eseguiti esclusivamente nel periodo che va dal 1 agosto al 31 dicembre;
- sia evitata l'illuminazione nelle aree rinaturalizzate, nelle dune, nelle aree umide e nel bosco.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene attraverso la progettazione unitaria degli interventi e istanza di permesso di costruire ad urbanizzare con le modalità definite dal Piano Particolareggiato, come da Permesso di Costruire n. la cui scadenza è il 18/12/2017. La Parte attuatrice è tenuta a presentare entro 30 giorni dalla data di stipula della presente convenzione, conformemente alla variante al PUA, nuovo Permesso di Costruire corredato da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente al presente piano, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire in ottemperanza delle indicazioni e prescrizioni degli enti o società preposte alla gestione. La stima dei lavori è definita sulla base del computo metrico estimativo degli stessi, la cui congruità è attestata dal competente ufficio comunale.

La Parte attuatrice si impegna altresì ad assumersi tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento ai pubblici servizi, nonché ogni altro ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione primaria degli insediamenti di progetto.

Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – REALIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, per il solo ambito di proprietà, è a scomputo del contributo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, a fronte del rilascio del permesso di costruire per l'edificazione privata.

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano preventivamente a € **575.532,97**. Le opere di cui al precedente punto 4 relative all'allargamento di Via Tamigi su sedimi di proprietà comunale e consistenti nella realizzazione del parcheggio pubblico, della pista ciclabile, e del parcheggio per le biciclette, ammontano preventivamente ad € **87.639,29**.

Le opere di urbanizzazione primaria ammontano complessivamente ad € 663.172,26.

Si dà atto che il proprietario si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria andrà a scomputare l'ammontare dei rispettivi oneri di urbanizzazione che risulteranno dovuti in base alle vigenti tariffe: ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione resterà a carico della Ditta consorziata; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI DI ESECUZIONE E VIGILANZA

La Parte attuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4 entro un anno dalla data di notifica del rilascio del permesso di costruire ad urbanizzare e ad ultimarli entro i termini previsti dal permesso di costruire stesso, salva la facoltà di proroga da parte del Comune. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Parte attuatrice.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%, senza che la Parte attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;
- di procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione di cui al successivo art. 10.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 7 - COLLAUDO

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori, nomina il collaudatore in corso d'opera delle opere di cui al precedente art. 4, con onorari e spese a carico della Parte attuatrice che fin d'ora accetta.

Nelle more del collaudo delle opere di urbanizzazione, queste ultime, è consentita la Segnalazione Certificata di Agibilità del complesso edilizio, con l'obbligo di manutenzione fino alla consegna delle stesse.

Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

La Parte Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesima, mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 10.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita dal Tribunale di Venezia.

In fase di collaudo dovranno altresì essere redatti il Certificato di Regolare Esecuzione ed il Piano di Coltura secondo gli schemi che si allegano alla presente convenzione, relativi all'impianto del verde nelle aree ad uso pubblico a ciò destinate.

Art. 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i Permessi di costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Particolareggiato, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 4, purché siano state asservite a servitù perpetua di uso pubblico le aree di cui all'art. 3 e siano stati eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento strade e marciapiedi ecc., necessari e sufficienti a individuare con precisione e in via definitiva, sul terreno i confini delle superfici fondiarie del Piano Particolareggiato.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo di cui è previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio; per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5.

Eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti. Il piano terra degli edifici dovrà essere adeguatamente sopraelevato rispetto all'attuale quota del piano di campagna. Devono essere eseguite le misure esecutive quali impermeabilizzazioni, impianti di sollevamento, presidi idraulici, sistemi di allarme, per ridurre i rischi di allagamento del piano interrato. Di tali misure la parte attuatrice dovrà farsi carico nel tempo, garantendone la manutenzione e la funzionalità per tutta la vita delle opere realizzate, rinunciando fin d'ora a richiedere risarcimenti per eventuali danni che dovessero derivare per effetto di eventi di natura idraulica.

Le recinzioni siano realizzate in modo tale da consentire il passaggio della fauna (aperte almeno 15 cm nella parte inferiore).

Art. 9 - CONSEGNA DELLE OPERE

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 7, la Parte attuatrice fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e consegnerà le opere realizzate. Le aree gravate da servitù resteranno a carico della Parte attuatrice, e di ciò dovrà essere esplicitamente trascritto l'impegno nei registri immobiliari.

Art. 10 - CAUZIONE

La Parte attuatrice costituisce quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza assicurativa o bancaria fino all'ammontare di € 663.172,26 pari ad almeno il 100% dei costi di cui al precedente art. 5, giusta polizza n° del... con l'Istituto...

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, la Parte attuatrice autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Il deposito cauzionale resterà vincolato fino all'emissione del certificato di collaudo, ad eccezione del 5% dello stesso, che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di cui al precedente art. 9.

Art. 11 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI ED OBBLIGHI

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla Parte attuatrice per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'inadempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Art. 12 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità per 10 anni dalla data della stipulazione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 4 siano state ultimate, e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e le prescrizioni per l'edificabilità, stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento prescritte dal Piano Particolareggiato anche in caso di variazione del P.R.G.

Art. 13 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE – REGIME FISCALE

La Parte attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico della Parte attuatrice, che si riserva di chiedere – e sin d'ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Letto, approvato e sottoscritto