

comune di_jesolo (venezia)

ditta_

Consorzio Urbanistico 13

sede legale:

Piazza Brescia, n.10/C

30016 Lido di Jesolo (VE)

progetto_

Variante al P.U.A.
dell'ambito di progettazione
unitaria n. 13

data_ 16.05.2018

all_

B

V4

oggetto_

BOZZA DI CONVENZIONE

**BOZZA DI INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE TRA IL CONSORZIO
URBANISTICO N. 13 E IL COMUNE DI JESOLO IN DATA _____
(ATTO N. _____ DI REP. E N. _____ DI RACC. DEL NOTAIO CARLO
BORDIERI DI JESOLO) PER TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(P.U.A.) DELL'AMBITO N. 13**

L'anno, il giorno, del mese di(../.../....) in Comune di Jesolo,
Via n. - scala, mio Studio.

Avanti me dr. in ed iscritto al Collegio
Notarile di -

sono presenti:

Caberlotto Matteo nato a San Donà di Piave (VE) il 4 dicembre 1970, residente a
Jesolo (VE), Via - in possesso della carta d'identità n.
..... rilasciata dal Sindaco di Jesolo in data che dichiara
di intervenire a questo atto e di agirvi non per sè ma in nome e per conto:

del "**CONSORZIO URBANISTICO 13**" con sede e ufficio a Jesolo (VE), Piazza Brescia
n. 10/C - codice fiscale 03537260279 - costituito in Italia - nella veste di Presidente
del Consiglio Direttivo e legale rappresentante dello stesso, a questo atto
autorizzato con delibera del Consiglio medesimo in data
nonchè, in tale veste, in nome e per conto dei consorziati:

.....

.....

.....

..... nato a (...) il, domiciliato in Jesolo
(VE), via S. Antonio n. 14, presso la Casa Comunale – che dichiara di intervenire a
quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente il IV Settore del **COMUNE DI JESOLO**,
via Sant' Antonio n.14 Codice Fiscale 00608720272 e quindi in legale
rappresentanza dell'Ente medesimo a norma dell'art. 42 dello Statuto comunale
vigente, in esecuzione:

- della delibera del Consiglio Comunale, n. ... in data ... maggio ... (esecutive ai
sensi di legge) e della delibera della Giunta Comunale n. ... in data-

(esecutiva ai sensi di legge), relativa alla Terza Variante al P.U.A vigente che, in
copie conformi agli originale qui si allegano rispettivamente sotto le lettere

.....

.....

.....

I predetti signori (in persona e come sopra rappresentati) che nel prosieguo del
presente atto verranno indicati come "Ditta Attuatrice", intervengono in
quest'atto

in qualità di proprietari delle aree interessate dal Piano di Attuativo n. 13 sito in
zona residenziale tra via Aleardi e Via Monti a Jesolo Lido, premesso che:

1. la Ditta Attuatrice è proprietaria e comunque ha la disponibilità delle aree site
in Comune di Jesolo, corrispondenti all'ambito n. 13, identificato in Catasto
Terreni, Foglio 73 (settantatré) con i mappali:

Comune di Jesolo - Foglio 73

Lotti

Mappali 1000-1001-1002-1003-1005-1476-1126-1127-1128-1475-1085-1116-1086-1087-1088-1123-1092-1129-1124-1102-1103-1130-1090-1091-1117-1118-1120-1101-1100-1121-1055-1474-1057-1058-1061-1062-989-991-1142-1143-1133-1421-1422-1043-1399-1396-1401-1398-1262-1395-1468-1452-1152-1464-1435-1466-1456-1026-1028-1024-1065-1382-1384-1472-994-995-996-997-429-394-1449-1072-1438-1145-1417-1049-1419-1411-1420-1415-1412-1413-1425-1078-1052-1406-1084-1404-1148-1427-424-427-1426-1424-1076-1429-1430-1107-1137-1467-1135-1461-1462-1463-1268-1096-1037-1038

Aree destinate a strade, marciapiedi, piste ciclabili, aiuole e isole ecologiche

Mappali 1008, 1012, 1019, 1040, 1006, 1022, 1042, 1075, 1093, 1098, 1099, 1405, 1087, 1089, 1080, 999, 1048, 1054, 1016, 1431, 1122, 1131, 1139, 1266, 1023, 1063, 1437, 1428, 1414, 971, 1416, 1418, 1140, 1141, 1407, 1409

Aree destinate a parcheggio e spazi di manovra

Mappali 1025, 1450, 1426, 1034, 1036, 1014, 1031, 1009, 1045, 992, 1104, 1105, 1059, 1060

Aree destinate a verde pubblico

Mappali 1409, 1027, 1269, 1432, 1029, 1423

Aree a parcheggi pubblici

Mappali 1021, 1069, 1070, 1047, 1053, 1114, 1391, 1393, 1010, 1044

Aree a parcheggio pubblico di via Pindemonte (ora Itaca)

Mappali 1097, 537, 936, 940

Mappali ancora oggetto di attuazione

Area del parco

Mappali 1007, 1011, 9, 1018, 1410, 1004, 1041, 998, 1015, 1013, 681, 481, 1408, 969

Area opere esterne migliorative (rotatoria a fagiolo)

Mappali 1450/Porz. - 918-919-939/Porz. - 937-921- 920/Porz. - Porz. Via Monti
Foglio 74 - Mappali 967-1049/Porz. - 21/Porz. -810/Porz. - Porz.ni di Via Monti, Via Pindemonte e di Via Ceolotto (aree del demanio comunale).

2. che tale area è così definita dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e adottati:

- area soggetta a strumento urbanistico attuativo, con previsione di edilizia residenziale pubblica pari al 40% (quaranta per cento) della superficie edificabile, aree di cessione in conto standard pari a mq. 54.518 (cinquantaquattromilacinquecentodiciotto), di cui mq. 40.120 (quarantamilacentventi) di aree a verde attrezzato e mq. 14.398 (quattordicimilatrecentonovantotto) di area a parcheggio; mentre sulle aree riservate all'edificazione di tipo privato è prevista una superficie netta fondiaria di complessivi mq. 78.601 (settantantottomilaseicentouno);

3. che risulta vigente il Piano Urbanistico Attuativo approvato:

- dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 84 del 21 maggio 2007, con gli adeguamenti previsti dalle norme attuative del Piano Regolatore Generale; nonché quelli finalizzati alla correzione di eventuali errori materiali presenti nelle Bozza integrazione alla convenzione 10.05.18_comparativa

schede urbanistiche e quelli attinenti ad adeguamenti al perimetro di inviluppo dei fabbricati;

- come Prima Variante al PUA con delibera della G.M. n. 101 del 22/08/2011;
- come Seconda Variante al PUA con delibera della G.M. n. 21 del 16/02/2015;
- come Terza Variante al PUA con delibera della G.C. n. 204 del 13/06/2017.

4. che, per disciplinare la gestione delle aree destinate a edilizia residenziale pubblica all'interno dei piani urbanistici attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale comunale, il Consiglio comunale ha approvato, con deliberazione n. 110 del 27 luglio 2005, e modificato con deliberazioni n. 96 del 26 luglio 2006 e n. 29 del 28 febbraio 2007, il "Regolamento per la gestione delle aree e la selezione dei soggetti acquirenti aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2.";

5. La Ditta Attuatrice si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 90 giorni dall'approvazione della delibera n. __ del ____ relativa alla modifica del rilascio delle agibilità.

6. che ove per brevità lo richieda, nel corso di questo atto il Comune di Jesolo sarà indicato come il "Comune" e i proprietari dei lotti saranno indicati come "Ditta Attuatrice".

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Attuazione del piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

1. La Ditta Attuatrice, che presta al Comune di Jesolo la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti nel Comune di Jesolo, catastalmente identificati come in premessa, si obbliga a dare esecuzione alla Terza Variante al P.U.A. vigente di cui alla presente convenzione, secondo gli allegati elaborati di progetto (dei quali le parti si dichiarano perfettamente edotte e che sono e rimangono depositati agli atti del Comune ma che comunque devono intendersi parte integrante di questa convenzione) che di seguito si riportano, assumendo in modo esplicito e formale gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per sé stessa, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo:

01. Tav. 01 Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.), estratto del P.R.G. vigente, estratto di mappa e estratto del P.A.I. scale 1:2.000/1:5.000
02. Tav. 02 P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria generale (con Via Pindemonte e Via Ceolotto) scala 1:1.000
03. Tav. 03 P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune scala 1:1.000
04. Tav. 04 P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Norme tecniche d'attuazione
05. Tav. 05 P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria dello stato di attuazione del piano (opere di urbanizzazione realizzate, collaudate e cedute al Comune)
06. Tav. 06 P.U.A. TERZA VARIANTE - Planimetria generale di progetto (con Via Pindemonte e Via Ceolotto) scala 1:1.000
07. Tav. 07 P.U.A. TERZA VARIANTE - Planimetria generale delle aree ancora da cedere al Comune scala 1:1.000

- 08. Tav. 08 P.U.A. TERZA VARIANTE - Planimetria comparativa (con Via Pindemonte e Via Ceolotto) scala 1:1.000
- 09. Tav. 09 P.U.A. TERZA VARIANTE - Norme tecniche d'attuazione
- 10. Tav. 10 P.U.A. TERZA VARIANTE - Piano particellare
- 11. Tav. 11 P.U.A. TERZA VARIANTE - Relazione tecnica illustrativa
- 12. Bozza integrazione alla convenzione urbanistica

2. Le caratteristiche tecniche ed esecutive delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo saranno definite da un progetto esecutivo e relative normative tecniche di esecuzione a firma di tecnico abilitato, che, oggetto di specifico permesso di costruire, saranno vincolanti per i proprietari ed alle quali non potrà essere apportata in sede di esecuzione alcuna modifica sostanziale.

3. La Ditta Attuatrice si impegna altresì a dare attuazione alle aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) individuate nel piano urbanistico attuativo secondo quanto stabilito al successivo articolo 4 della presente convenzione e nel rispetto del "Regolamento per la gestione delle aree e la selezione dei soggetti acquirenti aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2.", approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 110 del 27 luglio 2005, modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 96 del 26 luglio 2006 e n. 29 del 28 febbraio 2007, di cui la Ditta Attuatrice dichiara di aver preso visione e di essere pertanto a conoscenza.

Art. 2 – Dichiarazione di proprietà

- 1. La Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria (come meglio risulta dall'elencazione in calce al presente atto) e di avere la disponibilità delle aree interessate dal P.U.A., oggetto della presente convenzione, ad eccezione di un tratto di Via Arno (strada di PRG).
- 2. La Ditta Attuatrice si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.

Art. 3 – Cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

- 1. La presente convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dalla normativa vigente in relazione all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), così come previsto dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e adottati. La realizzazione di tale progetto comporta la cessione della proprietà al Comune delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dall'art. 86 della Legge Regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, così come meglio individuate nelle Tav. 03 P.U.A. VARIANTE APPROVATA – Planimetria generale delle aree ancora da cedere al Comune
- 2. La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo le aree corrispondenti alla viabilità, ai parcheggi pubblici, al verde pubblico, piazze, passaggi pubblici, ecc., come previsto dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) oggetto della presente convenzione.

3. Dette superfici sono individuate puntualmente negli elaborati con la seguente destinazione:

- aree a strade e marciapiedi (sia di P.U.A. che di P.R.G.), per una superficie complessiva di circa mq. 44.231 (quarantaquattromiladuecentotrentuno);
- aree a parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di circa mq. 14.338 (quattordicimilatrecentotrentotto);
- aree a verde pubblico, per una superficie complessiva di circa mq. 42.321 (quarantaduemila- trecentoventuno).

4. Le superfici sopra riportate sono stimate su base catastale, ferma restando la loro reale definizione al momento della cessione al Comune.

5. Le superfici a standard previste in cessione, pari complessivamente a mq. 54.518 (cinquantaquattromilacinquecentodiciotto) sono superiori agli standard minimi previsti dall'art. 25 della Legge Regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, pari a mq. 51.733 (cinquantunomilasettecentotrentatré). Le stesse, che sono da ritenersi indicative e soggette soltanto a piccole variazioni, saranno esattamente quantificate in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere e del conseguente frazionamento.

Art. 3 bis – Cessione delle aree dei lotti ERP nn. 6.2 e 6.9.

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere al Comune di Jesolo, in cambio della non esecuzione di una parte delle opere migliorative ed esterne, le aree corrispondenti ai lotti ERP n. 6.2. e 6.9 come meglio di seguito specificati:

- lotto n. 6.2 con una superficie fondiaria di mq. 720 e una volumetria edificabile ERP a gestione comunale di mc. 800 per un importo di € 159.315,20;
- lotto n. 6.9 con una superficie fondiaria di mq. 1.280 e una volumetria edificabile ERP a gestione comunale di mc. 1.600 per un importo di € 318.630,40. Il tutto per un importo complessivo di € 477.945,60.

Art. 4 – Aree per l'edilizia residenziale pubblica

Terreni

1. In attuazione di quanto previsto dal "Regolamento per l'individuazione dei soggetti acquirenti le aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2.", la ditta lottizzante si impegna a cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale o a soggetti attuatori diretti, o a soggetti che l'Amministrazione stessa si riserva di comunicare a compimento delle procedure di selezione di cui al sopraccitato regolamento le aree identificate nella Tavola 6 con colore beige, lotti da n. 6.1 a 6.13 compreso.

La descrizione generale di tutti i lotti e.r.p. è invece riportata nel prospetto "H" dell'integrazione alla convenzione urbanistica del 28/09/2012, repertorio n. 91823,

raccolta n. 39152, allegata alla presente convenzione. Detta tabella deve riportare l'elenco dei lotti e.r.p. e per ciascun lotto viene indicata la superficie fondiaria in mq., la volumetria di piano destinata ad e.r.p. in mc. e l'indice di edificabilità; specificando per ciascun lotto, in colonne diverse, se si tratta di volumetria e.r.p. destinata all'attuazione diretta, o trattenuta con autocertificazione, o in disponibilità all'Amministrazione comunale, o destinata all'edilizia libera.

Nella medesima tabella viene riportato anche il valore massimo di cessione per ciascun lotto e.r.p. in disponibilità all'Amministrazione comunale (da 6.1 a 6.13).

2. Nell'atto di cessione, devono essere inserite le seguenti clausole: *“La presente cessione riguarda un'area destinata a edilizia residenziale pubblica, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale comunale vigente e dal regolamento di gestione delle aree e di quelle destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C2.2. e dal piano approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 84, del 21/05/2007, prima variante al piano approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 101, del 22/08/2011, seconda variante al piano approvata con deliberazione di giunta comunale n. 21, del 16/02/2015, terza variante al piano approvata con*

deliberazione di giunta comunale n. 204 del 13/06/2017, ben noti alle parti.

Tale area ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato “Comparto 13”. L'acquirente si impegna a costruire sull'area di cui trattasi un fabbricato destinato all'edilizia residenziale pubblica, previa sottoscrizione della convenzione ai sensi artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (e successive modifiche e integrazioni) e della legge regionale 9 settembre 1999 n. 42 (e successive modifiche e integrazioni).

E' vietata l'alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune.”

3. Il prezzo per la suddetta cessione, come risulta dal prospetto “H” allegato, verrà corrisposta dal Comune o da soggetto indicato dal Comune entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Tale prezzo, è costituito dal valore determinato sulla base di tabelle, approvate dalla Giunta Comunale, ai sensi del vigente regolamento (per l'applicazione dell'ICI), approvato dal consiglio comunale, nelle quali sono riportati i valori minimi di riferimento ai fini ICI. Laddove sia intervenuta la convenzione il valore di riferimento per la suddetta cessione è dettata dalla deliberazione n. 35 del 15.02.2008. (il valore del costo dell'area dovrà essere calcolato secondo i parametri della L.R. 42/99).

Tale corrispettivo verrà maggiorato, in quota parte proporzionale al volume edificabile assegnato, dei costi di urbanizzazione, comprensivi degli oneri (che non possono superare il 10% del costo delle opere di urbanizzazione) relativi alla progettazione, direzione dei lavori, finanziari, ecc. I costi di urbanizzazione così come definiti e aggiornati dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvate con deliberazione della Giunta comunale (salvo conguaglio approvato in sede di collaudo che riporta il valore definitivo delle opere di urbanizzazione), saranno versati dai soggetti acquirenti sulla base di accordi concordati tra le parti. Il saldo finale sarà effettuato entro 30 giorni, dopo l'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione. I suddetti valori di riferimento verranno utilizzati al fine della determinazione del prezzo massimo di vendita degli immobili da definire con la convenzione/atto unilaterale d'obbligo di

cui all'art. 8 della legge 10/1977 e legge regionale 42/99 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Qualora, nei piani urbanistici attuativi, per la quota di volumetria in cessione all'Amministrazione, non si possa dare corso alla suddetta cessione per fatti imputabili alla ditta, entro 12 mesi dalla data di specifica richiesta del Comune stesso, il Comune, provvederà ad avviare la procedura espropriativa, nei confronti dei proprietari delle aree e.r.p., oggetto di selezione, seguendo l'iter previsto dalla normativa vigente, fatta salva ogni altra azione legale che si rendesse opportuna per l'inadempimento degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.

In tal caso i soggetti attuatori individuati come sopra, verseranno al Comune, a titolo di conferma della domanda di selezione per diritto di acquisizione dell'area, il corrispettivo previsto sulla base della normativa vigente. Una volta determinata l'indennità di esproprio definitiva, da parte del Comune, il saldo avverrà prima dell'acquisizione dell'area e.r.p.

Nel caso in cui il numero dei soggetti presenti in graduatoria non sia sufficiente all'assegnazione di tutti i lotti e.r.p., non si applicherà la procedura di esproprio precedentemente descritta, ma previo consenso scritto dell'Amministrazione, il proprietario potrà reperire altri acquirenti, purché aventi i requisiti di ammissibilità di cui all'art. 4 lett. a), b) e c), oppure attuare direttamente l'intervento.

Successivamente i soggetti attuatori dell'e.r.p., dovranno stipulare con il Comune una convenzione/atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e della l.r. 27/06/1985 n.61 così come modificata dalla l.r. 09/09/1999 n.42 per la realizzazione degli alloggi e.r.p.

5. La ditta predisporrà il cartello di cantiere con uno spazio per almeno il 30% riservato alle indicazioni di seguito elencate: planimetria lotto, numero lotto, superficie fondiaria e volumetria; ulteriori informazioni quale il valore di vendita dell'area e riferimenti telefonici per l'eventuale compravendita.

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita degli alloggi e.r.p il valore del costo dell'area, non potrà essere superiore al 20% del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, maggiorato dei coefficienti di cui a tabella 1. l.r. 42/99 e dopo aver applicato al costo così ottenuto, l'incremento dell'indice Istat.

6. Tutto ciò premesso, i soggetti intestatari di volumetria e.r.p devono, comunque, ottemperare a quanto previsto dal regolamento e.r.p., dalla l.r. n. 42 del 9 settembre 1999 e dalla normativa e.r.p vigente in materia.

Alloggi

1. In attuazione a quanto previsto dal sopra citato "Regolamento per l'individuazione dei soggetti acquirenti le aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2.", la ditta lottizzante si impegna a realizzare numero adeguato di alloggi, secondo le disposizioni della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, ottemperando al predetto regolamento e.r.p., alla l.r. n. 42, del 9 settembre 1999 e alla normativa e.r.p. vigente in materia.

2. L'intervento ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato "Comparto 13" di proprietà della ditta "Consorzio Urbanistico 13".

La ditta lottizzante si impegna a realizzare all'interno del succitato piano, numero di alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica, *"previa sottoscrizione della convenzione edilizia/atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (e successive modifiche e integrazioni) e della legge* Bozza integrazione alla convenzione 10.05.18_comparativa

regionale 9 settembre 1999, n. 42 (e successive modifiche e integrazioni), per la realizzazione degli alloggi e.r.p.

E' vietata l'alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune."

3. I costi relativi alle opere di urbanizzazione, sono indicati nella predetta convenzione urbanistica, salvo conguaglio finale.

I predetti costi di urbanizzazione vengono definiti e aggiornati dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvate con deliberazione della Giunta comunale (salvo conguaglio approvato in sede di collaudo che riporta il valore definitivo delle opere di urbanizzazione). I suddetti valori di riferimento verranno utilizzati al fine della determinazione del prezzo di vendita degli immobili da definire con la convenzione di cui all'art. 8 della legge 10/1977 e legge regionale 42/99 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Il soggetto acquirente, persona fisica, intestataria dell'alloggio, dovrà essere in possesso dei requisiti di ammissibilità di cui all'art. 4 lett. c) del regolamento e.r.p.

5. La ditta lottizzante predisporrà il cartello di cantiere con uno spazio per almeno il 30% riservato alle indicazioni di seguito elencate: alloggi e.r.p: tipologia alloggio; superficie complessiva; prezzo di vendita; ulteriori informazioni e riferimenti per l'eventuale compravendita.

6. Ai fini della determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi e.r.p., il valore del costo dell'area, non potrà essere superiore al 20% del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, maggiorato dei coefficienti di cui a tabella 1. dell'allegato c), l.r. n. 42 del 9 settembre 1999 e dopo aver applicato al costo così ottenuto, l'incremento dell'Istat.

Il prezzo e le modalità di vendita dei suddetti immobili verrà definito con la succitata convenzione edilizia/atto unilaterale d'obbligo, di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977 e dalla l. r. n. 42 del 9 settembre 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Tutto ciò premesso, i soggetti intestatari di volumetria ERP devono, comunque, ottemperare a quanto previsto dal Regolamento ERP, dalla L.R. n. 42/99 e dalla normativa ERP in materia.

Art. 5 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e riqualificazione di porzione di Via Pindemonte

In relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in merito all'assunzione degli oneri di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice si obbliga a eseguire le opere di urbanizzazione primaria e, diversamente da quanto previsto dal PUA Vigente, la Ditta Attuatrice si impegna ad eseguire una parte di quelle esterne all'ambito funzionalmente connesse all'intervento, quali individuate negli elaborati di progetto della Terza Variante in oggetto, come previsto dalla vigente legislazione e in particolare dalla Legge Regionale n. 61/1985, dalla Legge Regionale n. 11/2004, dal D.P.R. n. 380/2001 e dal Decreto Legislativo n. 163/2006.

2. Le caratteristiche tecniche ed esecutive di tali opere sono definite negli elaborati di progetto del PUA Vigente e della Terza Variante, oggetto della presente convenzione, che sono vincolanti per la Ditta Attuatrice e ai quali potranno essere apportati, in sede di esecuzione, solo quegli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, previo consenso scritto da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. La Ditta Attuatrice si impegna ad assumersi l'onere, senza diritto di scomputo dell'ammontare dei contributi dovuti, per l'esecuzione delle opere necessarie per allacciare ai pubblici servizi, l'area oggetto del P.U.A. vigente e come dalla Terza Variante in oggetto, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e alle prescrizioni degli enti erogatori dei servizi e dell'ufficio tecnico comunale, allegate al P.U.A. vigente e in Variante, nonché secondo le prescrizioni del citato foglio condizioni esecutive.

4. Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- rete di distribuzione gas;
- rete Telecom;
- pubblica illuminazione.

5. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

- che le lavorazioni contemplate nel presente articolo (quale risulta dagli allegati richiamati dal comma 2) sono suddivise in categorie d'opere funzionalmente autonome e quindi indipendenti nella realizzazione e nella successiva utilizzazione e risultano essere:

- a. opere di urbanizzazione primaria (opere del piano di lottizzazione già eseguite);
- b. parcheggio lungo via Pindemonte (opere già eseguite);
- c. parte delle opere esterne all'ambito costituite dalla Strada di Grande Traffico (opere già eseguite);
- d. rotatoria "a fagiolo" costituita da intersezione via Monti – via Ceolotto – via Martiri delle foibe e via Pindemonte (da eseguire)
- e. quota parte delle spese per la formazione gruppo di pompaggio per aree a verde (opere già eseguite);

- che il valore delle opere contemplate nel presente articolo risulta così suddiviso, per lavorazioni funzionalmente autonome, secondo computi metrici allegati ai precedenti Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A) e ai collaudi tecnico-funzionali, nonché al progetto esecutivo della rotatoria a fagiolo:

- a. opere di urbanizzazione primaria Euro 4.035.666,38 (quattromilionitrentacinquemilaseicentosestantasei/38);
- b. parcheggio lungo via Pindemonte Euro 517.994,52 (cinquecentodiciassettemilanovecentonovantaquattro/52);
- c-d-e. opere esterne all'ambito (Strada di Grande Traffico, parte di via Pindemonte e formazione gruppo di pompaggio per un importo di Euro 785.732,29 (settecentottancinquemilasettecentotrentadue/29) così suddiviso:

-	strada di grande traffico (opere eseguite)	€ 253.603,18
-	gruppo di pompaggio per aree a verde (opere eseguite)	€ 84.230,56
-	rotatoria "a fagiolo" come da progetto approvato dalla G.M. (ancora da eseguire)	€ 447.898,85
	Sommano	€ 785.732,29

- che la Ditta Attuatrice si impegna sin d'ora a farsi carico di eventuali maggiori costi delle opere di urbanizzazione necessarie per l'approvazione del progetto esecutivo delle stesse da parte della Giunta Comunale ai fini del rilascio del permesso di costruire;
- che tale valore, contenuto comunque nei limiti previsti dall'articolo 86 della legge regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti in forza della delibera di Giunta Comunale n. 107 del 14 marzo 2006 attualmente in vigore, oneri il cui importo complessivo ammonterebbe a Euro 1.359.267,14 (unmilionetrecentocinquanta-novemiladuecentosessantasette/14) circa;
- che ai sensi della normativa vigente nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto;
- che al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la Ditta Attuatrice provvederà al pagamento di una somma pari all'eventuale differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto in base alle tariffe allora in vigore e l'importo del valore delle opere a esso come sopra imputato.

6. Solo per la quota di edilizia libera resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

7. La Ditta Attuatrice, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà versare al Comune di Jesolo la somma di Euro 135.800,00 - centotrentacinquemilaottocento/00 - (Euro/ha 10.000,00 x ha 13.58.00 - ettari tredici, are cinquanta e centiare otto -) necessaria per gli interventi di adeguamento delle opere di bonifica come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Basso Piave dell'1 agosto 2005 o comunque polizza fidejussoria a garanzia dell'importo prestata con le modalità di cui al successivo art. 7.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, la seguente opera di urbanizzazione secondaria, in conformità agli elaborati di progetto allegati al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.): verde pubblico costituente il parco urbano.
2. La Ditta Attuatrice si impegna altresì a cedere e a trasferire in proprietà al Comune l'opera stessa e l'area su cui è realizzata.

3. Il costo di tale opera è stabilito in Euro 389.002,40 (trecentottantanovemiladue/40), come risultante dal computo metrico estimativo allegato al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)-
4. La somma di cui al comma precedente verrà scomputata in percentuale dai contributi di urbanizzazione secondaria, determinati in base alle vigenti tabelle, in ogni singolo permesso di costruire all'atto del rilascio dello stesso.
5. Per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo la Ditta Attuatrice dichiara che saranno osservate le disposizioni legislative in materia di esecuzione di opere pubbliche.
6. le integrazioni al permesso di costruire delle suddette opere di urbanizzazione secondaria saranno protocollate entro 90 giorni dall'approvazione della delibera n. __ del ____ avente ad oggetto la modifica al rilascio delle agibilità.

Art. 7 – Garanzie

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 28 al n. 4 del comma 5° della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, nella veste risultante dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della Ditta Attuatrice sono assistiti da garanzie a favore del Comune.

Per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere indicate agli articoli 5 e 6 verranno consegnate al Comune di Jesolo fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 (quindici) cauzioni, pari al 100% (cento per cento) dell'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo della rotatoria a fagiolo, approvato dalla Giunta comunale. Le polizze saranno consegnate in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

2. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale (Decreto Legislativo 163/2006, art. 75, comma 4).

3. In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6 e al successivo art. 9, il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. Le fidejussioni di cui al presente articolo potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicati, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui agli articoli 5, 6 e 9 della presente convenzione.

4. Le fidejussioni di cui sopra dovranno essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice istat.

5. Le fidejussioni di cui al presente articolo saranno svincolate dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui venga approvato dal

Comune un collaudo parziale in corso d'opera, ai sensi del successivo art. 9, la Ditta Attuatrice potrà ottenere uno svincolo parziale delle fidejussioni in proporzione all'importo delle opere collaudate.

6. Le fidejussioni di cui al presente articolo, il cui parziale importo a garanzia copre opere già realizzate, potranno essere trasferite a garanzia di altre opere di urbanizzazione all'interno del P.U.A..

Art. 8 – Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. I lavori di esecuzione delle urbanizzazioni, come previsti e disciplinati dalla presente convenzione, dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio dei permessi di costruire concernenti le opere di urbanizzazione e dovranno essere completati entro tre anni dal loro inizio.

2. In occasione dell'inizio dei lavori la Ditta Attuatrice dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge.

3. La Ditta Attuatrice ha altresì l'obbligo di comunicare entro 10 (dieci) giorni la data di inizio e di ultimazione lavori con dichiarazione scritta del Direttore Lavori. Nella comunicazione di inizio lavori dovrà altresì essere precisato il nominativo delle ditte esecutrici delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune sottoporrà a collaudo, anche parziale in corso d'opera, se richiesto dalla Ditta Attuatrice, le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 6, non prima di 30 (giorni) dalla ultimazione dei lavori e non oltre 90 (novanta) giorni dalla medesima, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente ai lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori.

2. Per tale collaudo, l'Amministrazione comunale si avvarrà di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori, nominati dalla Giunta comunale.

3. L'incarico al collaudatore sarà assegnato dalla Giunta Comunale contestualmente all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione

4. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Attuatrice.

5. La Ditta Attuatrice si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici cartacei e in formato DWG, 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 gestore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché ricevuta dell'avvenuto pagamento della somma di Euro 135.800,00 (centotrentacinquemilaottocento/00) quale adeguamento delle opere di bonifica.

6. La Ditta Attuatrice, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna a 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 Dirigente del settore urbanistica, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

7. Scaduto tale termine, e in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 7.

8. Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di deposito dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Jesolo.

9. Alle visite di collaudo dovranno obbligatoriamente essere invitati i competenti rappresentanti dell'Amministrazione comunale.

Art. 10 – Manutenzione delle opere

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico attuativo e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere e al loro uso, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

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

1. La cessione delle aree di cui all'articolo 3 nonché delle opere destinate all'urbanizzazione e degli allacciamenti a pubblici servizi, di cui agli articoli 5 e 6, avverrà entro 90 (novanta) giorni dal collaudo favorevole delle opere medesime e comunque prima dell'approvazione del collaudo medesimo.

1.1 La cessione delle aree dei lotti n. 6.2 e 6.9 di cui all'articolo 3 bis, avverrà entro 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente atto di integrazione alla convenzione.

2. La cessione dovrà avvenire a complete cura e spese della Ditta Attuatrice.

3. In tale occasione la Ditta Attuatrice fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- certificato frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia d'inventario (strade, parcheggi, verde);
- certificati di attuale intestazione.

In sostituzione dei documenti di cui sopra, escluso il frazionamento, l'Ufficiale Rogante o il notaio preposto, potranno garantire con apposite visure presso gli uffici preposti, le immunità dei beni in oggetto di trasferimento da pesi, ipoteche, gravami, ecc...

Con lo stesso atto verranno prese in consegna anche le aree di cui trattasi.

Art. 12 – Cessione della sabbia

1. La Ditta Attuatrice si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo la parte di sabbia, risultante dagli sbancamenti e dagli scavi per le parti interrato, eccedente quella necessaria per la realizzazione dei lavori all'interno del piano come da allegato inserito nel progetto di variante al P.U.A..
2. La sabbia dovrà essere trasportata a cura e spese della Ditta Attuatrice senza alcun onere per il Comune di Jesolo nell'area antistante l'impianto di depurazione fognario di Via Aleardi, a Lido di Jesolo, previo appuntamento con il personale tecnico comunale dell'Ufficio patrimonio. Sarà quella prelevata dal primo strato di terreno e precisamente quella superficiale di colore giallo; prima del trasporto al deposito comunale dovrà essere prodotta una relazione attestante che il materiale di scavo è assimilabile ai materiali di cava come prescritto dalla Legge Regionale n. 44/82 e la sabbia dovrà essere analizzata chimicamente per garantire l'assenza di idrocarburi e metalli pesanti ai sensi della legislazione vigente in materia; nell'allegato come sopra specificato sono inoltre prodotti elaborati grafici di calcolo definitivi che dimostrano la volumetria di materiale ceduto al Comune e quella riutilizzata per la realizzazione del rilevato delle opere di urbanizzazione.

Art. 13 – Permessi di costruire

1. L'Amministrazione comunale rilascerà i permessi di costruire relativi ai fabbricati, nel rispetto della normativa urbanistica vigente e adottata e di quanto previsto dallo strumento urbanistico attuativo, dopo l'inizio lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il certificato di agibilità delle unità immobiliari per una quota pari al 90% potrà essere rilasciato dall'approvazione della delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____ avente ad oggetto la modifica della convenzione relativamente al rilascio delle agibilità.

Per la restante quota del 10% delle unità immobiliari il predetto certificato di agibilità sarà vincolato al collaudo del parco pubblico urbano da realizzarsi lungo la Via Roma Dx.

Art. 14 – Esproprio

1. Gli eventuali procedimenti di espropriazione e di occupazione temporanea delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal Piano Regolatore Generale e/o dal Piano Urbanistico Attuativo - P.U.A. - (strade, etc.) all'interno dell'ambito del P.U.A., a esclusione delle aree già di proprietà della Ditta Attuatrice, saranno curati dall'Amministrazione comunale con oneri a carico della ditta medesima.
2. I progetti definitivi di tali opere dovranno essere corredati di idoneo piano particellare di espropriazione, redatto su planimetria catastale aggiornata e reso in scala 1/2000, previa indagine topografica, sopralluogo e picchettazione delle aree da espropriare.
3. A tal fine l'Amministrazione comunale fornirà, a richiesta della Ditta Attuatrice e qualora fosse necessario per le operazioni topografiche e progettuali, apposito decreto di accesso nelle proprietà private ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 327/2001.

4. Il piano particellare di espropriazione dovrà riportare l'elenco delle ditte proprietarie, così come risultanti dalla documentazione catastale e da quella rinvenibile presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, corredato degli indirizzi di ciascuna ditta.

5. Il quadro economico di ciascun progetto dovrà prevedere in un'unica voce l'ammontare complessivo stimato degli oneri di acquisizione delle aree occorrenti all'esecuzione dei lavori, in esso compresi le indennità di espropriazione e di occupazione temporanea nonché i costi del procedimento.

6. In particolare, le indennità di espropriazione e di occupazione saranno determinate sulla base della normativa vigente, acquisito preventivamente il parere dell'ufficio tecnico comunale e dovranno essere giustificate da apposita relazione di stima; i costi stimati della procedura ablativa dovranno invece tener conto degli oneri per frazionamenti, notifiche, inserzioni, pubblicazioni e quelli per le eventuali cessioni volontarie da stipularsi per atto pubblico nonché degli oneri, imposte e tasse derivanti dagli atti di trasferimento, con particolare riguardo a quelli di registrazione, trascrizione e volturazione catastale.

7. Tutti i predetti oneri di acquisizione, nessuno escluso o eccettuato, faranno carico alla Ditta Attuatrice, la quale li metterà a disposizione dell'Amministrazione comunale mano a mano che quest'ultima ne farà richiesta in relazione alle necessità e all'avanzamento delle procedure espropriative.

8. Qualora le indennità definitive di espropriazione e di occupazione subissero incrementi rispetto a quelle preventivate in progetto e tanto a causa di variazioni legislative o di nuova stima amministrativa o giudiziale resa a istanza delle ditte proprietarie non concordatarie, la Ditta Attuatrice corrisponderà all'Amministrazione comunale le somme necessarie a effettuare gli eventuali congruaggi, compresi i costi e gli onorari delle stime arbitrali previste dall'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e quelli dei procedimenti di opposizione indennitaria previsti dall'art. 54 dello stesso D.P.R.- Contestualmente alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione generali, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice presterà singole fidejussioni bancarie, o polizze fidejussorie emesse da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ISPAV all'esercizio del ramo n. 15 (quindici) cauzioni, escutibili a prima richiesta, per un importo pari a quello che nel quadro economico di ciascun progetto risulterà complessivamente attribuito agli oneri di acquisizione delle aree comprensivi dei costi dei procedimenti.

Ciascuna polizza sarà svincolata al momento in cui saranno divenute definitive le indennità di espropriazione e si sarà proceduto ad erogare in favore degli aventi diritto l'eventuale congruaggio indennitario.

Art. 15 – Vigilanza

1. L'Amministrazione comunale vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato e al foglio condizioni esecutive–allegato al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione comunale diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 8.

Art. 16 – Trasferimento

1. Ogni obbligazione assunta dai proprietari e da ciascuno di essi con il presente atto si intende assunta anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e per i loro eventuali successori nella proprietà del rispettivo lotto o di parte di esso.

Art. 17 – Spese e regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Attuatrice che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione e, in particolare, i benefici di cui alla legge del 28 giugno 1943, n. 666.

Art. 18 – Controversie

1. Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, all'esecuzione e/o alla risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al Giudice competente. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

Art. 19 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 20 – Validità della convenzione

La presente convenzione ha durata di anni 10 dalla data di stipula.

Trascorso detto termine, i lavori iniziati ed eventualmente non ancora, in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro costruzione avvenga nel rispetto del permesso a costruire rilasciato.

Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta della Ditta Attuatrice per ragioni di comprovata necessità.

Letto, confermato, sottoscritto.

La ditta lottizzante _____

Il Dirigente del settore urbanistica _____

L'Ufficiale Rogante _____