

**BOZZA DI CONVENZIONE TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI  
AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11/2004**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., mio studio avanti me Dr. ...., Notaio di ..... ed iscritto al Collegio Notarile di ....., senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, sono presenti:

Il Sig. ...., nato a ..... il ....., residente a ..... in via ....., dirigente comunale - che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di dirigente il ..... Settore del Comune di Jesolo via Sant'Antonio n. 11, C.F. 00608720272 e quindi legale rappresentante dell'Ente medesimo a norma dell'art. 21 dello statuto comunale vigente, di seguito denominato "Comune", e il Sig. Cavallin Ugo, nato a Eraclea il 15/07/1947, residente a Jesolo in via Posteselle n.16, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di legale rappresentante della ditta SECIS s.r.l. con sede a Jesolo in via Canalcalmo n.35, P.IVA e C.F. 00608720272, di seguito denominato "Ditta lottizzante". Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori.

**Premesso**

- che in data 11/01/2013 la ditta SECIS s.r.l. ha sottoscritto un accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della l.r. 23/04/2004 n. 11, con il quale l'area censita al foglio 25 mappale 347 con destinazione urbanistica F2.1 "Zona di interesse comune" è stata trasformata in zona C1 "Zona di completamento";
- che la volumetria esistente relativa al mappale 36 del foglio 25, pari a mc 4.848, oggetto di redistribuzione all'interno della nuova lottizzazione, sarà aumentata del 15%, in quanto piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica;
- che la ditta SECIS s.l.r. ha presentato al comune di Jesolo istanza tendente ad attuare un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica su un'area in località Ca' Fornera, in attuazione all'accordo di programma sopracitato e censita in catasto ai mappali 36 - 347 del foglio 25;
- che il comune di Jesolo ha accolto la domanda ed ha autorizzato, ai sensi di legge, il piano come risulta dalla delibera di giunta comunale n. ..... in data .....

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

La Ditta lottizzante che presta al comune di Jesolo la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, si impegna ad eseguire il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto approvato e le prescrizioni del capitolato speciale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta lottizzante si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 giorni dall'approvazione del P.U.A. Trascorso tale periodo si provvederà a sottoscrivere una nuova convenzione nella quale dovranno essere aggiornati gli importi dovuti ai sensi della presente.

**Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`**

La Ditta Lottizzante:

Proprietari	Foglio	Mappale
SECIS s.r.l.	25	36-347

dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal P.U.A., oggetto della presente convenzione, di averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

### **Art. 3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della l.u. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della l.r. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le seguenti aree, evidenziate nella tav. 4, già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

- strade per mq. 880
- piazze, marciapiedi ed altri spazi pedonali, per mq. 453
- parcheggi, per mq. 218
- verde pubblico, per mq. 1.378

Tali superfici sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento.

L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime e comunque prima dell'approvazione dello stesso.

### **Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della l.u. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della l.r. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolo speciale:

- strade e piazze come indicato alla Tav. 5.1 - 5.2;
- marciapiedi e spazi pedonali come indicato alla Tav. 5.1 - 5.2;
- spazi di sosta e parcheggio come indicato alla Tav. 5.1 - 5.2;
- segnaletica stradale come indicato alla Tav. 4;
- spazi di verde attrezzato come indicato alla Tav. 3;
- rete fognaria come indicato alla Tav. 9;
- rete di approvvigionamento idrico come alla Tav. 7.1 - 7.2;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico come indicato alla Tav. 7.1 - 7.2;
- rete di distribuzione del gas come indicato alla Tav. 7.1 - 7.2;
- rete di distribuzione linee telefoniche come indicato alla Tav. 7.1;
- impianto di illuminazione stradale come indicato alla Tav. 7.2;

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché le rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra la Ditta Lottizzante e relativi gestori.

Dovrà inoltre essere concordata con l'Azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche.

La Ditta Lottizzante dovrà produrre apposita istanza di permesso di costruire per le suddette opere di urbanizzazione corredata dal progetto esecutivo delle stesse comprensivo di computo metrico estimativo completo.

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari ad € 271.305,15.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari ad € 143.308,20.

È comunque previsto il pagamento degli oneri primari nel caso di conguaglio a favore dell'amministrazione comunale.

Si da atto che la Ditta lottizzante si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.

Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la Ditta Lottizzante, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.U.A. ed elencate nel presente articolo.

## **Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COME DA ACCORDO DI PROGRAMMA**

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione in attuazione dell'Accordo di Programma, in conformità al progetto approvato e secondo le prescrizioni:

- tombinamento di tratto della canaletta consorziale in corrispondenza del lotto individuato al N.C.T. al Foglio 43 mappale 347;
- riasfaltatura di alcuni tratti di strada pubblica limitrofi all'area di intervento come indicato nelle planimetrie di progetto;
- realizzazione della pavimentazione del parcheggio degli impianti sportivi con relativi sottoservizi;
- sistemazione delle aree pubbliche all'angolo di via Ca' Fornera con via Trinchet per la realizzazione della nuova piazzetta pubblica che verrà realizzata parte in area privata e parte in area pubblica;

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra è pari ad € 195.601,20.

Si dà atto che non è previsto lo scomputo degli oneri dovuti.

## **Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA (15%)**

A fronte dell'incremento della cubatura esistente del 15% verrà realizzata una nuova rotatoria per la sistemazione dell'incrocio tra Via Fornera e Via Trinchet.

## **Art. 7 - SERVITU' PUBBLICHE**

Il piano urbanistico attuativo denominato Ca' Fornera prevede la cessione di tutte le aree pubbliche al Comune. Non verranno costituire servitù di uso pubblico.

## **Art. 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolo speciale approvato e secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- gas;
- telefono.

La Ditta Lottizzante si impegna, inoltre, a concedere l'eventuale allacciamento alle reti tecnologiche e di servizio realizzate, a delle terze ditte non incluse nella lottizzazione.

## **Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**

La Ditta lottizzante si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione, ad iniziare i lavori di urbanizzazione del PUA, dell'Accordo di Programma e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire le opere e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il piano o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alla fidejussione prevista dall'art. 16 per le opere di urbanizzazione del PUA e dell'accordo di programma.

La Ditta lottizzante dichiara che la realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di esecuzione di lavori pubblici, servizi e forniture.

Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta lottizzante comunicherà al Comune il nominativo della ditta esecutrice delle opere, la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte.

La Ditta lottizzante dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge e, fino alla definitiva cessione delle aree e opere al Comune, un ulteriore cartello che identifichi tali aree e opere di proprietà privata. In caso di opere che interessino anche parzialmente la sede stradale dovrà essere prevista la specifica segnaletica provvisoria preventivamente concordata con il comando di polizia locale.

#### **Art. 10 - COLLAUDO**

La Ditta lottizzante sottopone a collaudo (totale o parziale di opere purché eseguite per stralci funzionali) tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera, avvalendosi di professionista scelto tra gli iscritti nell'elenco regionale dei Collaudatori e nell'elenco comunale dei Professionisti, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

La Ditta lottizzante dovrà comunicare il nominativo del professionista all'Amministrazione comunale prima dell'inizio lavori, nonché le date delle visite di collaudo in corso d'opera alle quali potranno assistere tecnici designati dall'Amministrazione stessa con funzioni di vigilanza.

Le operazioni di collaudo finale saranno oggetto di verifica congiunta, in previsione del trasferimento delle opere al demanio comunale.

Il collaudo delle reti tecnologiche e della viabilità principale interna potrà essere effettuato anche in assenza del completamento del verde.

Entro 30 giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il direttore dei lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati in doppia copia:

- contabilità finale delle opere eseguite ed elaborati grafici
- stato finale dei lavori
- certificati dei materiali impiegati
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati
- rilievo, in formato digitale, dello stato finale e dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche, ..... ) appoggiato su idonei punti topografici (Progetto Irma) forniti dall'ufficio Cartografico;
- elaborati grafici su supporto magnetico in formato indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere.

La Ditta lottizzante 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 erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori.

Le spese di collaudo, tutte, sono a carico della Ditta Lottizzante.

La Ditta lottizzante 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 Comune. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

Ogni controversia che non si sia potuta definire nel corso dei lavori sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

## **Art. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere oggetto di cessione non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai commi terzultimo e penultimo del precedente articolo e comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Jesolo può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). La Ditta lottizzante accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorsa dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

## **Art. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal piano urbanistico attuativo, dopo il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Potranno essere rilasciati certificati di agibilità per le singole unità immobiliari per una quota non superiore al 30% anche in assenza del collaudo delle opere di urbanizzazione, purché le stesse siano terminate e funzionali all'immobile oggetto di agibilità, e che siano state oggetto di consegna anticipata al Comune ai sensi dell'art. 230 del d.P.R. n. 207/2010.

La rimanente quota dei certificati di agibilità sarà rilasciata dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

## **Art. 13 - VIGILANZA**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

## **Art. 14 - CESSIONE DELLE AREE**

La Ditta lottizzante si impegna stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel demanio comunale, dopo l'ultimazione dei lavori, ad avvenuta comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole, e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza. In tale occasione la Ditta lottizzante 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 di inventario (strade, parcheggi, verde).

I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche.

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. 15 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Nel caso in cui la Ditta lottizzante, contestualmente al trasferimento totale o parziale della sua proprietà a terzi, trasferisca a questi ultimi anche gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, in presenza di idonea fideiussione (100% - cento per cento – del valore delle opere)

per l'adempimento degli obblighi nascenti dalla convenzione a favore del Comune, quest'ultimo libererà da ogni responsabilità l'alienante assumendo quale nuovo obbligato l'acquirente.

#### **Art. 16- CAUZIONE E GARANZIE**

La Ditta lottizzante, per il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà produrre quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% della somma degli importi risultanti dai computi metrici estimativi approvati delle opere di urbanizzazione.

Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Jesolo.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

Prima di rivalersi sulla garanzia il Comune dovrà rivolgere alla Ditta lottizzante formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

Nel caso di ritardi, per cause imputabili alla Ditta lottizzante, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati fissati nel cronoprogramma, la Ditta lottizzante dovrà corrispondere al Comune una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo della categoria di opere cui il ritardo si riferisce.

La Ditta lottizzante si obbliga a trasmettere al Comune entro 20 giorni dall'inizio dei lavori, adeguata polizza assicurativa che tenga indenne il Comune da tutti i danni subiti a causa di danneggiamenti o eventuali distruzioni totali o parziali e di opere anche preesistenti e da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati. Tale polizza assicurativa dovrà essere comprensiva della garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

#### **Art. 17 - DURATA 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.

#### **Art. 18 - REGIME FISCALE**

Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare ai benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666.

#### **Art. 19 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia alla ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 20 - CONTROVERSIE TRA LE PARTI**

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

**Art. 21- VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Letto, confermato, sottoscritto.

La Ditta lottizzante \_\_\_\_\_

Il Dirigente \_\_\_\_\_

L'Ufficiale Rogante \_\_\_\_\_