

BOZZA DI CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VIA LEOPARDI" – SUB AMBITO A

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 C.F. 00608720272 e quindi legale rappresentante dell'Ente medesimo a norma dell'art. 14 dello Statuto comunale vigente.

e il Sig., nato a il, residente a in via n., il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di con sede a via, C.F.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori.

Premesso

- che il Piano Urbanistico Attuativo si può, considerate le problematiche in ordine alle proprietà e visto il disegno progettuale, realizzare per stralci ed in particolare :
Sub ambito A – i numerosi proprietari realizzeranno le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari;
Sub ambito B – interessa un proprietario dissenziente che non sottoscrive la presente convenzione e che dovrà presentare un'istanza di Piano Urbanistico di Iniziativa Privata per procedere a completare la previsione di PRG;
Sub ambito C - - Tratti della viabilità di Via Leopardi.

- che la ditta Proponente ha presentato al Comune di Jesolo istanza tendente ad attuare un Piano

Urbanistico Attuativo di un'area sita al Lido di Jesolo e censita in catasto come segue:

Sub ambito A

Foglio 74 – mappali 923 porz., 807, 1089 porz., 1111, 1088 porz., 1086, 794 porz., 752, 716, 802, 823 porz.

Sub ambito C (aree corrispondenti a Via Leopardi):

Foglio 74 – mappali 675 porz., 711 porz., 823 porz., 824, 304 porz., 712 porz.

- che il Comune di Jesolo ha accolto la domanda ed ha autorizzato, ai sensi di legge, il Piano come risulta

dalla delibera del Consiglio 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 Proponente 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 cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente, della quale formano parte integrante, secondo le prescrizioni del capitolato speciale, pure allegato

al presente atto, 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 Proponente 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 PROPRIETÀ

La Ditta Proponente:

1.	Pelosin Franco , nato a San Donà di Piave il 03/09/1955 c.f. PLSFNC55P03H823M; Dalla Pria Luana , nata a Jesolo il 09/12/1960 c.f. DLLPLN60T49C388O; Bego Antonella , nata a Rovigo il 30/10/1960 c.f. BGENNL60R70H620L; Wang Lian Zhou , nato a Guizhou (Repubblica Popolare Cinese) il 08/08/1967 c.f. WNGLZH67M08Z210A;	Foglio 74 mappale 923 porz.
2.	Sari Bruno , nato a Jesolo il 18/05/1938 c.f. SRA BRN 38E12 C388O; Sari Michele , nato a Jesolo il 28/10/1964 c.f. SRA MHL 64R28 C388Y; Martin Anna , nata a Jesolo il 22/08/1927 c.f. MRT NNA 27M62 C388D	Foglio 74 mappale 1089 porz.
3.	Giroto Vittore nato a Jesolo il 25/12/43 c.f. GRT VTR 43T25 C388T; Gerotto Francesca nata a Jesolo il 13/10/69 c.f. GRT FNC 69R53 C388X; Gerotto Danilo nato a Jesolo il 21/07/65 c.f. GRT DNL 65L21 C388M; Brunello Silvana nata a Jesolo il 14/08/39 c.f. BRN SVN 39M54 C388G; Lucchetta Raffaella nata a Jesolo il 04/06/47 c.f. LCC RFL 47H44 C388E;	Foglio 74 mappale 1088 porz.
4.	Furfaro Nicodemo nato a Mammola RC il 07/11/1958, come legale rappresentante della Soc. F.lli Furfaro s.a.s di Nicodemo Furfaro & C. con sede in Jesolo c.f. 01130170804;	Foglio 74 mappale 794 porz.
5.	Costantini Savina nata a Venezia il 16/09/55 c.f. CST SVN 55P56 L736J, Furlan Emilio nato a Jesolo il 01/06/52 c.f. FRL MLE 52H01 C388S, Furlan Ferdinando nato a Jesolo il 27/04/56 c.f. FRL FDN 56D27 C388K, Furlan Gidone nato a Jesolo il 18/02/50 c.f. FRL GDN 50B18 C388Z;	Foglio 74 mappale 752
6.	Adami Livia nata a Caorle il 09/01/48 c.f. DMA LVI 48°49 B642N, Costantini Savina nata a Venezia il 16/09/55 c.f. CST SVN 55P56 L736J, De Bortoli Luigia nata a Santo Stino di Livenza il 09/06/51 c.f. DBR LGU 51H49 I373R, Furlan Emilio nato a Jesolo il 01/06/52 c.f. FRL MLE 52H01 C388S, Furlan Ferdinando nato a Jesolo il 27/04/56 c.f. FRL FDN 56D27 C388K, Furlan Gidone nato a Jesolo il 18/02/50 c.f. FRL GDN 50B18 C388Z, Furlan Lorenzo nato a Jesolo il 12/03/48 c.f. FRL LNZ 48C12 C388Y, Furlan Rino nato a Jesolo il 08/09/44 c.f. FRL RNI 44P08 C388U, Zorzetto Mirella nata a Jesolo il 03/07/47 c.f. ZRZ MLL 47L43 C388B;	Foglio 74 mappale 716
7.	De Zotti Artiano nato a Jesolo il 13/05/46 c.f. DZT RTN 46E13 C388C e Longo Luigia nata a Jesolo il 14/10/50 c.f. LNG LGU 50R54C388T.	Foglio 74 mappale 802

8.	Coletto Maurizio nato a Breda di Piave TV il 22/12/1942 e residente in Jesolo Via Pindemonte n. 47, c.f. CLT MRZ 42T22 B128Z	Foglio 74 mappale 823 porz.
----	---	-----------------------------------

dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal P.U.A. sub ambito 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 Proponente in relazione al sub ambito A, 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. 10, già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

- strade, piazze, per circa mq. 2599;
- marciapiedi ed altri spazi pedonali, per circa mq. 1110;
- parcheggi, per circa mq. 292,50;
- verde pubblico (aiuole, isole ecologiche etc.) per circa mq. 675.

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 Proponente, 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 capitolato speciale:

- strade e piazze come indicato nella Tav. 06;
- marciapiedi e spazi pedonali come indicato nella Tav. 06;
- spazi di sosta e parcheggio come indicato nella Tav.06;
- segnaletica stradale come indicato nella Tav.09;
- rete fognaria come indicato nella Tav. 11;
- rete di approvvigionamento idrico come nella Tav. 12;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico come indicato nella Tav. 15;
- rete di distribuzione del gas come indicato nella Tav. 13;
- rete di distribuzione linee telefoniche come indicato nella alla Tav. 14;
- impianto di illuminazione stradale come indicato nella Tav.16.

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 Proponente 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 Proponente 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.

In relazione al sub ambito A, l'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra risulta pari a € 547.764,43.

Inoltre, in relazione al sub ambito C, l'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra risulta complessivamente pari a € 139.242,83.

La Ditta Proponente, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà versare al Comune di Jesolo la somma di € 17.618,00 (€/ha 10.000,00 x ha 01.76.18 del solo sub ambito A) quale quota parte del totale previsto per l'intero comparto C2.2-10 di € 31.900,00 (€/ha 10.000,00 x ha 03.19.00) necessaria per gli interventi di adeguamento delle opere di bonifica come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Basso Piave del n. 959 del 28.04.2009.

Si da atto che la Ditta Proponente si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel sub ambito A e del sub ambito C, pertanto, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85 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 Proponente, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.U.A. ed elencate nel presente articolo.

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

Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, procederà alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati 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.

Art. 6 - MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004

Si da atto che con reversale n° in data la Ditta Proponente, in relazione al sub ambito A, ha versato l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree come previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004.

Detto importo risulta determinato conformemente alla delibera consiliare n. 141 del 17 novembre 2005:

Verde pubblico e isole ecologiche: (mq. 560 da realizzare – 449 mq. realizzati ed in cessione = mq. 111 x €/mq. 100 = € 11.100)

Art. 7 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In attuazione di quanto previsto dal sopra citato "Regolamento per la 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, relativamente a quel 50% per cui è prevista l'attribuzione diretta, delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, all'interno dei piani di lottizzazione in zona di nuova espansione residenziale C2.2, come individuate nella Tav. n. ___, con colore ___, lotti n. ___

Elenco lotti:

Lotto N., superficie fondiaria di mq. ___ con una volumetria massima edificabile di mc. ___ e prezzo al mq. _____. Complessivamente la volumetria destinata ad erp è pari al __%, di cui mc. ___ con attuazione diretta e mc. ___ con attuazione tramite selezione.

Lotto N., superficie fondiaria di mq. con una volumetria massima edificabile di mc.____ e prezzo al mq._____. Complessivamente la volumetria destinata ad erp è pari al____%, di cui mc.____ con attuazione diretta e mc.____ con attuazione tramite selezione.

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 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. del, ben noti alle parti. Tale area ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato “Via Leopardi” comparto n. 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.”*

Il prezzo per la suddetta cessione è concordato in euro _____ e risulta dal prospetto sopraccitato che il Comune o il soggetto indicato dal Comune verserà entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Tale prezzo di euro....., 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. Tale corrispettivo verrà maggiorato, in quota parte proporzionale al volume edificabile assegnato, dei costi di urbanizzazione aumentati sino ad un massimo del 15% degli oneri di progettazione, direzione 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 che sarà approvato in sede di collaudo), saranno versati dai soggetti acquirenti sulla base di accordi concordati tra le parti. Il saldo finale sarà effettuato entro 30 gg. dall'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

Qualora nei Piani Urbanistici Attuativi con volumetria superiore a 8500 mc., per la quota del 50%, non si possa dare corso alla suddetta cessione per fatti imputabili alla ditta, entro 12 mesi dalla data di determina dirigenziale di approvazione della graduatoria della selezione, il Comune provvederà ad avviare la procedura espropriativa, nei confronti dei proprietari delle aree erp, 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, a titolo di conferma della domanda di selezione per diritto di acquisizione di aree, al comune, il corrispettivo previsto sulla base della normativa vigente. Una volta determinata l'indennità di esproprio definitiva, il saldo avverrà prima dell'acquisizione delle aree erp, da parte del comune. Nel caso in cui il numero dei soggetti presenti in graduatoria non sia sufficiente alla assegnazione di tutti i lotti erp, non si applicherà la procedura di esproprio precedentemente descritta, ma previo consenso 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 i soggetti attuatori dell'erp, dovranno stipulare con il comune una convenzione redatta 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 legge Regionale 09/09/1999 n.42 per la cessione dei lotti.

La ditta lottizzante predisporrà il cartello di cantiere con uno spazio per almeno il 30% riservato alle indicazioni di seguito elencate: lotti erp (numero e superficie); eventuali alloggi; prezzo di vendita; informazioni e riferimenti per l'eventuale compravendita.

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita degli alloggi ERP 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.

Art. 8 - SERVITU' PUBBLICHE

La Ditta Proponente si impegna a costituire, a favore del Comune che accetta, perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, vialetti pedonali o portici, non comprese nei precedenti articoli, e perpetua servitù di uso pubblico sulle aree destinate a verde attrezzato, non comprese anch'esse nel precedente articolo, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici, fermo restando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della Ditta Lottizzante e aventi causa, compresi la fornitura ed i consumi dei servizi di energia elettrica e degli impianti di irrigazione.

La Ditta Proponente si impegna altresì, per dette servitù pubbliche, di tenerle costantemente sgombre e libere da qualsiasi materiale ed aperte al pubblico transito.

Le aree suddette sono evidenziate nella tav. 10.

La costruzione di dette servitù, registrate e trascritte negli appositi registri immobiliari, viene fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

Art. 8 bis – OPERE RELATIVE ALL'INVARIANZA IDRAULICA

La Ditta Proponente Consorzio Urbanistico Via Leopardi si impegna a realizzare la quota parte delle opere relative all'invarianza idraulica, secondo quanto previsto dal progetto, redatto dall'Ing. Goampietro Bagnolo, per la sistemazione e razionalizzazione della rete di conferimento delle acque piovane ai Canali del Consorzio di Bonifica, in base alle prescrizioni di cui al parere in data 13/09/2013 prot. N. 8049/0.2 del Consorzio stesso.

Considerato che, le opere realizzate derivano dal conferimento congiunto delle acque anche da due interventi urbanistici adiacenti:

- P. di L. Ditta Ali-Marchetti;
- P. di L. Ditta L'Ancora s.r.l., Il Salvagente Verde s.ur.l. e L'Ancora Costruzioni s. ur.l.;

si conviene che, qualora non sia possibile realizzare tali opere contestualmente alle altre Ditte Lottizzanti, la Ditta Proponente si impegna formalmente a realizzare la propria quota parte, che dovrà essere perfettamente autonoma e funzionale, nell'area stabilita dal progetto di cui sopra.

Le Ditte L'Ancora s.r.l., Il Salvagente Verde s.ur.l. e L'Ancora Costruzioni s, ur.l., proprietarie dell'area in cui verranno realizzate le opere idrauliche (vasca di laminazione, vasca di prima pioggia, condotte etc.) si sono impegnate a cedere al Comune le aree oggetto delle opere in questione e a consentire l'accesso e la realizzazione delle varie opere degli stralci funzionali alla Ditta Proponente e alla Ditta Ali-Marchetti come dal sopra citato parere del Consorzio di Bonifica.

L'importo complessivo per tali opere viene stimato, come da computo metrico allegato al progetto di cui sopra in € 700.000,00.

Pertanto in considerazione che le tre lottizzazioni concorrono con le seguenti quote a conferimento delle acque:

- Ditta Consorzio Urbanistico Via Leopardi per il 10% (Ditta Proponente);
- Ditta Ali-Marchetti per il 28%;
- Ditte L'Ancora s.r.l., Il Salvagente Verde s.ur.l. e L'Ancora Costruzioni s, ur.l. per il 62%.

la quota spettante alla Ditta Proponente ammonta a: € 700.000,00x10%= € 70.000,00

Art. 9 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Proponente si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona del sub ambito A e C ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolato 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 Proponente si impegna, inoltre, a concedere l'eventuale allacciamento alle reti tecnologiche e di servizio realizzate, a delle terze ditte non incluse nella lottizzazione.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Proponente si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo ai sub ambiti A e C entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione, ad iniziare i lavori di urbanizzazione e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare gli stessi 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. 19.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria, il titolare del permesso di costruire provvede direttamente ad espletare gli obblighi previsti dall'art. 122 e dall'art. 57 comma 6 interpellando non meno di cinque operatori qualificati (SOA) per l'individuazione del soggetto a cui affidare l'esecuzione delle opere. Per il rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà presentare l'esito della procedura espletata e l'indicazione dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire sia impresa (e/o socio del Consorzio), non può concorrere alla gara di cui al comma precedente.

Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Proponente comunicherà al Comune 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 Proponente 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.

Art. 11 - COLLAUDO

La Ditta Lottizzante sottopone a collaudo 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 e dell'ultimo strato di usura delle strade.

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:

- 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 catastale appoggiato su idonei punti topografici (Progetto Irma) forniti dall'ufficio Cartografico
- rilievo dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche,)
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere;

La ditta proponente 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.

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

La Ditta Proponente 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. 12 - 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 Proponente.

La manutenzione delle aree soggette a servitù resta in perpetuo a carico della Ditta Proponente, come meglio specificato al precedente art. 8 "Servitù pubbliche".

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 11. 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 Proponente 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. 13 - 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 rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relativo al sub ambito A e C, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi dal Consiglio comunale in sede di approvazione del Piano e concernenti le opere di urbanizzazione primarie.

In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità prima dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 14 - 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 Proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 10 e 11.

Art. 15- CESSIONE DELLE AREE

La Ditta Proponente si impegna stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel Demanio Comunale e la costituzione delle servitù, 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 Proponente 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);
-

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. 16- TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in cui la Ditta Proponente, 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. 17 - ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALI

I procedimenti di espropriazione e di occupazione temporanea delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione generali, ad esclusione delle opere già di proprietà della Ditta Proponente, saranno curati dall'Amministrazione comunale con oneri a carico della Ditta Attuatrice.

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, previo indagine topografica, sopralluogo e picchettazione delle aree da espropriare.

A tal fine l'Amministrazione comunale fornirà, a richiesta della Ditta Proponente 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.

Il piano particellare di espropriazione dovrà riportare l'elenco delle ditte proprietarie, così come risultanti dalla documentazione catastale e da quella rinvenibile presso la Conservatoria dei registri immobiliari, corredati degli indirizzi di ciascuna ditta. Il quadro economico di ciascun progetto dovrà prevedere in una 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. In particolare, le indennità di espropriazione e di occupazione saranno determinate sulla base normativa vigente, acquisito preventivamente il parere dell'ufficio tecnico comunale, e 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.

Tutti i predetti oneri di acquisizione, nessuno escluso o eccettuato, faranno carico alla Ditta Proponente 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.

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 ad istanza delle ditte proprietarie non concordatarie, la Ditta Proponente corrisponderà all'Amministrazione comunale le somme necessarie ad effettuare gli eventuali conguagli, compresi i costi e gli onorari delle stime arbitrali previste dall'art. 21 del D.P.R. 327/2001 e quelli dei procedimenti di opposizione indennitaria previsti dall'art. 54 della stessa legge. 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'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 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 conguaglio indennitario.

Art. 18 – CESSIONE DELLA SABBIA

La ditta proponente si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo la parte di sabbia, risultante dagli sbancamenti e dagli scavi per le parti interrate, eccedente a quella necessaria per la realizzazione dei lavori all'interno del piano come da allegato inserito nel progetto di Piano Attuativo.

La sabbia dovrà essere trasportata e accatastata a cura e spese della ditta proprietaria 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 L.R. 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 dimostrino la volumetria di materiale

ceduto al Comune e quella riutilizzata per la realizzazione del rilevato delle opere di urbanizzazione.

Art. 19 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta Proponente presta 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% dell'importo risultante dal computo metrico approvato, pari ad € _____, relativo ai sub ambiti A e C.

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 escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Jesolo.

L'importo della garanzia prestata, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere integrato fino al raggiungimento della somma risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla Giunta comunale.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

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

Art. 20 - 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 Proponente per ragioni di comprovata necessità.

Art. 21 - REGIME FISCALE

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

Art. 22 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

Art. 23 - 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. 24 - 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.

Per la Ditta Proponente (sub ambito A) o Presidente del Consorzio (se costituitosi nel frattempo)	Rag. Pelosin Franco
---	---------------------

Il Dirigente del Settore Urbanistica _____

L'Ufficiale Rogante _____