

ALLEGATO E

Comune di JESOLO

Provincia di VENEZIA

Società Immobiliare Turistica H.M.

di Ferrari lino Giuseppe & C. s.a.s.
Via Dante Alighieri, 18 – Jesolo Lido

Allegata al Richiesta di approvazione del
**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA SITA
IN VIA DANTE ALGHIERI - COMPLESSO IMMOBILIARE "HOTEL MARINA"**
ai sensi dell'art.19 della L.R.11/04
Ambito approvato con Delibera di C.C. N.90 del 08.08.2013

BOZZA DI CONVENZIONE



IL PROGETTISTA

San Dona' di Piave, 16.09.2013

**BOZZA DI CONVENZIONE PRELIMINARE PER PIANI
URBANISTICI ATTUATIVI
AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11/2004
DELL'AREA SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI
COMPLESSO IMMOBILIARE "HOTEL MARINA"**

L'anno, il giorno del mese di in Comune di Jesolo, via
....., n., mio studio

Avanti me Dr., Notaio di Jesolo 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 Dipartimento del COMUNE DI JESOLO via C.F.
00608720272 e quindi legale rappresentante dell'Ente medesimo a norma dell'art. 83
lettera d) dello Statuto comunale vigente.

e

- il **Sig. FERRARI Lino Giuseppe** nato a _____ () il _____,
residente a _____ (____) in via _____ n.____ che dichiara
di intervenire a quest'atto non per sé ma in nome e per conto della Società "**Immobiliare
Turistica H.M. di Ferrari Lino Giuseppe & C. s.a.s.**" con sede in Jesolo (VE), in via
Dante Alighieri n.18, Codice Fiscale 00764640272 – Partita Iva 02400420275
iscritta al Registro delle Imprese di Venezia al n.00764640272, il quale dichiara di
intervenire nel presente atto nella sua veste di Legale Rappresentante con poteri
deleganti della società stessa;

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

P r e m e s s o

- che con delibera di **Consiglio Comunale n. 90 del 08.08.2013** è stato approvato l'individuazione di un Ambito soggetto a PUA di Iniziativa Pubblica dell'area sita in zona di riorganizzazione alberghiera B3 in via Dante Alighieri – Complesso Immobiliare "Hotel Marina" individuando delle Unità Minime di Intervento e precisamente:

U.M.I. – 1a / 1b –

Aree Pubbliche

Tratto di via Dante Alighieri in corrispondenza dell'Hotel Marina e dell'Hotel Cavour e fino al limite della perimetrazione che interessa il PdR "Hotel Tahiti",

Tratto di via Dante Alighieri compreso tra la perimetrazione dell'area del PdR "Hotel Tahiti" fino al VII Accesso al Mare di via Dante Alighieri;

U.M.I. – 2 – Complesso "Hotel Marina"

Proprietà Immobiliare Turistica H.M. di Ferrari Lino Giuseppe & C. s.a.s.

N.C.E.U. Foglio 69 Mappali 58 – 74 – 134 – 135 – 138 – 144- 465 -1089

U.M.I. – 3 - "Hotel Cavour"

Proprietà Barosco Franco – Barosco Giorgio – Barosco Lucia Giuliana – Barosco Maria Luisa – Barosco Nazzarena

N.C.E.U. Foglio 69 Mappali 60 – 673 – 674

U.M.I. – 4 – Il Accesso al Mare

Proprietà

- che la proprietà **Immobiliare Turistica H.M. di Ferrari Lino Giuseppe & C. s.a.s.** visto lo stato di degrado degli immobili esistenti ha presentato istanza tendente ad attuare un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica dell'Area sita in via Dante Alighieri, compresa tra il secondo e il quarto accesso al mare, riguardante la trasformazione urbanistica dell'area mediante la demolizione dei manufatti esistenti (Complesso immobiliare "Hotel Marina" U.M.I. 2 e Hotel Cavour U.M.I.3) con la nuova costruzione di fabbricati ad uso turistico ricettivo – commerciale – direzionale -residenziale con la realizzazione di un'unica autorimessa interrata comune con accesso dalla via Dante Alighieri ad uso dei fabbricati ricadenti all'interno dell'U.M.I. 2.
- L'Hotel Cavour individuato all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero come UMI 3 sarà oggetto di una successiva trasformazione attraverso variante puntuale al Piano di Recupero stesso.
- E' inoltre prevista la riqualificazione delle aree pubbliche individuate all'interno dell'U.M.I. 1a e 1b che comprendono due tratti di via Dante Alighieri, una in corrispondenza dell'Hotel Marina e dell'Hotel Cavour e fino al limite della perimetrazione che interessa il P.d.R "Hotel Tahiti", l'altra compresa tra la stessa perimetrazione del suddetto P.d.R. e fino al VII Accesso al mare.
- E' prevista la riqualificazione delle aree che costituiscono il secondo accesso al mare di via Dante Alighieri, mediante l'allargamento dello stesso con cessione di

una fascia di terreno parallela al secondo accesso al mare oltre ad aree private che saranno gravate di servitù pubblica che riqualificheranno tutta l'area.

- che la ditta ha presentato progetto esecutivo per le opere riguardanti la sistemazione delle aree pubbliche ricadenti all'interno dell' Ambito 1a e 1b e delle aree parte in servitù e cessione ricadenti all'interno dell'Ambito 2 e 4 che verranno realizzate a spese della società Immobiliare Turistica H.M. di Ferrari Lino Giuseppe & C. s.a.s., con ambito di intervento previsto dal P.d.R. , dagli elaborati esecutivi e secondo computo metrico estimativo delle opere.
- che gli interventi da realizzare sono quelli previsti dal Piano di Recupero e meglio specificati dal Computo Metrico Estimativo e dagli elaborati esecutivi allegati di seguito elencati:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA
AREA SITA IN VIA DANTE ALIGHIERI E COMPRESA TRA IL SECONDO
E IL QUARTO ACCESSO AL MARE

PROGETTO ESECUTIVO: ELENCO TAVOLE

ELABORATI	OGGETTO	SCALA	
Tav 1	Stato di Fatto - Inquadramento	varie	01
Tav 2	Stato di Fatto - Rilievo Fotografico	1:500	02
Tav 3.1	Stato di Fatto – Rilievo dell'Area (umi 1 e 3)	1:200	03
Tav 3.2	Stato di Fatto – Rilievo dell'Area (umi 2)	1:200	04
Tav 3.3	Stato di Fatto – Rilievo dell'Area (umi 1.b)	1:200	05
Tav 4	Stato di Fatto - Planimetria con individuazione delle U.M.I.	1:500	06
Tav 5	Stato di Fatto – Particellare – Sovrapposizione rilievo-catasto	1:500	07
Tav 6.1	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	08
Tav 6.2	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	09
Tav 6.3	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	10
Tav 6.4	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	11
Tav 6.5	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	12
Tav 6.6	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	13
Tav 6.7	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	14
Tav 6.8	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	15
Tav 6.9	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti	1:100 – 1:200	16
Tav 7	Stato di Fatto – Dimostrazione dei volumi	1:100 – 1:200	17
Tav 8.1	Stato di Fatto – Rilievo delle reti tecnologiche	1:500	18
Tav 8.2	Stato di Fatto – Rilievo delle reti tecnologiche	1:500	19

Tav 8.3	Stato di Fatto – Rilievo delle reti tecnologiche	1:500	20
Tav 9	Stato di Proposta – Rilievo della segnaletica stradale e illuminazione pubblica	1:500	21
Tav 10	Stato di Proposta – Limite di massimo inviluppo	1:500	22
Tav 11	Stato di Proposta – Planivolumetrico	1:500	23
Tav 12.1	Stato di Proposta – Planimetria generale con sezioni esecutive (umi 1.a)	varie	24
Tav 12.2	Stato di Proposta – Planimetria generale con sezioni esecutive (umi 2 e 4)	varie	25
Tav 12.3	Stato di Proposta – Planimetria generale con sezioni esecutive (umi 1b)	varie	26
Tav 12.4	Stato di Proposta – Planimetria generale con sezioni esecutive	varie	27
Tav 13	Stato di Proposta – Aree da vincolare con servitù ad uso pubblico	1:500	28
Tav 14.1	Stato di Proposta – Dimostrazione dei volumi di progetto con destinazioni d'uso	1:500	29
Tav 14.2	Stato di Proposta – Dimostrazione dei volumi di progetto con destinazioni d'uso	1:500	30
Tav 15	Stato di Proposta – Destinazioni del suolo	1:500	31
Tav 16	Stato di Proposta – Nuova segnaletica stradale	1:500	32
Tav 17	Stato di Proposta – Accessibilità disabili	1:500	33

ALLEGATI	OGGETTO	SCALA	
All. A	Relazione Tecnica Illustrativa		34
All. B	Particellare		35
All. C	Norme tecniche di Attuazione		36
All. D	Computo Metrico Estimativo		37
All. E	Bozza di Convenzione		38
All. F	Capitolato Speciale di Appalto		39

- che ai fini della stipula della convenzione ex art. 30 della legge 457/1978 la proprietà è tenuta ad assolvere agli oneri derivanti dall'art 28 della legge 1150/1942 e successive modifiche e dagli artt. 63 ed 86 della L.R. 61/85;

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

Art. 01 – SCOPO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata nel quadro delle iniziative comunali e private finalizzate alla riqualificazione delle aree pubbliche e private esistenti con l'obiettivo di riqualificare tutta l'area che si estende tra la via Dante Alighieri e il Mare e di due tratti della via Dante Alighieri compresi tra il secondo e il settimo accesso al mare .

Gli interventi previsti sono :

- a) il rifacimento di due tratti di via Dante Alighieri: il primo in corrispondenza dell'Hotel Marina e dell'Hotel Cavour e fino al limite della perimetrazione che interessa il PdR "Hotel Tahiti", il secondo compreso tra la perimetrazione dell'area del PdR "Hotel Tahiti" fino al VII Accesso al Mare di via Dante Alighieri;
- b) riqualificazione del secondo accesso al mare con l'allargamento parziale in corrispondenza dell'UMI 2 attraverso il vincolo ad uso pubblico di una porzione privata dell'UMI 2 ;
- c) creazione di un nuovo accesso al mare attraverso la realizzazione di un nuovo portico prospiciente le nuove attività commerciali, corte interna che si collegherà direttamente con il secondo accesso al mare oggetto di riqualificazione. Dette aree saranno vincolate con servitu' ad uso pubblico per quanto riguarda il Portico di collegamento mentre l'allargamento del 2 Accesso al mare verrà realizzato tramite la cessione di fascia di terreno in proprietà parallela allo stesso.
- d) l'adeguamento di tutti i sottoservizi esistenti ubicati in via Dante e nel secondo accesso al mare come da prescrizioni avute dall'Amministrazione pubblica, dagli Enti Enel, Italgas, Telecom, Acquedotto, realizzazione di tutta l'illuminazione pubblica ricadente all'interno dell'aree pubbliche oggetto di intervento.

Art. 02 – ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE

La Ditta richiedente dell'U.M.I. 2, presta al Comune di Jesolo la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree private sopra descritte. La Società **Immobiliare Turistica H.M. (U.M.I. 2)** si impegna ad eseguire tutte le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica, di cui all'istanza in premessa, secondo gli elaborati di progetto esecutivo e le lavorazioni contenute nel computo metrico. La ditta assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE

La Ditta, **Immobiliare Turistica H.M (U.M.I. 2)** ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e degli art. 63 e 86 della Legge Reg. 27.06.1985, n. 61e successive

modifiche ed integrazioni si impegna a realizzare le opere pubbliche o ad uso pubblico (elencate e descritte dettagliatamente negli allegati esecutivi dei quali le parti si dichiarano pienamente edotte e che sono e rimangono agli atti del Comune sub), in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al computo metrico estimativo agli atti del Comune [allegato D] e il Capitolato Speciale di Appalto (Allegato E):

- rifacimento dei tratti di via Dante Alighieri come indicato in allegato alla Tav. ;
- rifacimento del secondo accesso al mare come indicato in allegato alla Tav. ;
- realizzazione di percorsi ad uso pubblico interni all' U.M.I. 2 quali portici e piazzetta e spazi verdi come indicato in allegato alla Tav. ;
- rifacimento di tutti i sottoservizi ricadenti all'interno delle aree pubbliche secondo prescrizioni dei singoli enti come indicato nelle tav. ;

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 e relativi gestori.

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

Art. 4 - MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004

Si da atto che con reversale n° in data le Ditte attuatrici hanno 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:

UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO - 2 -

RESIDENZA

Incremento volume del P.d.R a destinazione residenziale MC. 11.431,14

Abitanti equivalenti	11.431,14 mc / 60 ab. eq.	= 191 ab. eq.
Superficie a verde o di uso pubblico	191 ab. eq. x 8,00 mq / ab. eq.	= 1.528,00 mq
Superficie a parcheggio pubblico	191 ab. eq. x 3,50 mq / ab. eq.	= 668,50 mq

ALBERGHIERO

Superficie Territoriale (Volume/Indice) MQ. 3.825,47

Superficie territoriale RTA	3.825,47 mq
-----------------------------	-------------

Superficie a verde o di uso pubblico	$50\% \times (5\% \times 3.825,47) = 95,64 \text{ mq}$
Superficie a parcheggio pubblico	$50\% \times (5\% \times 3.825,47) = 95,64 \text{ mq}$

COMMERCIALE

Superficie lorda **MQ. 140,29**

Superficie lorda	140,29 mq
Superficie a verde o di uso pubblico	$50\% \times (0,8 \times 140,29) = 56,12 \text{ mq}$
Superficie a parcheggio pubblico	$50\% \times (0,8 \times 140,29) = 56,12 \text{ mq}$

Standard complessivi U.M.I. 2

Superficie a verde o di uso pubblico	1.679,76 mq
Superficie a dedurre per aree ad uso pubblico	<u>780,55 mq</u>
	899,21 mq
Superficie a parcheggio pubblico	820,26 mq

Monetizzazione Standard U.M.I. 2

Verde pubblico	$899,21 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.921,00$
Parcheggio pubblico	$820,26 \text{ mq} \times 140,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 114.836,40$
	<u>Totale U.M.I. - 2 - € 204.757,40</u>

UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO - 3 -

Per quanto riguarda l'Unità Minima di Intervento -3-, visto l'elevato indice di edificabilità esistente e l'assenza di aumento di cubatura dovuta all'attuazione dello strumento urbanistico in oggetto, non ci saranno alcune aree da cedere a standard o oneri di monetizzazione da corrispondere a conguaglio delle stesse.

Art. 05 - SERVITU' PUBBLICHE

La **ditta Immobiliare Turistica H.M (U.M.I. 2)** si impegna a costituire, a favore del Comune che accetta, perpetua servitù di pubblico transito sul nuovo portico prospiciente le attività commerciali di via Dante Alighieri, sulla piazzetta interna di collegamento al secondo accesso al mare, cessione porzione di area parallela al secondo accesso al mare per allargamento dello stesso. Tali aree private saranno vincolate senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per

la installazione di servizi pubblici. Impegnandosi 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 planimetria allegata sub (tav.), con grafia, retino e campitura ...

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. 06 – 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 e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal ritiro 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.

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.

Vista l'entità delle opere pubbliche da eseguire e la loro relazione diretta con le opere private, saranno definiti in fase esecutiva i vari stralci per la realizzazione delle stesse.

Art. 07 – COLLAUDO

La Ditta attuatrice 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 Attuatrici 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.

Potranno essere eseguiti collaudi parziali dei vari stralci funzionali individuati in fase esecutiva come all'art. precedente.

Le operazioni di collaudo finale saranno oggetto di verifica congiunta.

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 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 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 Attuatrice .

La Ditta Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal 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. 08 – MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere, e fino alla consegna delle stesse, in sede di collaudo definitivo, 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 delle Ditte attuatrici.

La manutenzione delle aree soggette a servitù resta in perpetuo a carico della Ditta Lottizzante, come meglio specificato al precedente art. 5 “ 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. 07. 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.). Le ditte attuatrici accettano 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. 09 - PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Il Comune rilascerà i singoli Permessi di Costruire degli edifici, 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.

In ogni caso potranno essere rilasciati il 30% dei certificati di agibilità delle unità anche prima della presentazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione. Un ulteriore 50% dei certificati di agibilità delle unità potrà essere rilasciato dopo il collaudo favorevole dell'accesso al mare. La rimanenza dei certificati di agibilità delle unità saranno

rilasciati solo dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione descritte nel precedente art.3.

Art. 10 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al computo metrico allegato. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida le Ditte ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

Art. 11 - COSTITUZIONE DI SERVITU' PUBBLICA DELLE AREE - CESSIONE DELLE AREE

La Società Immobiliare Turistica H.M. si impegna a stipulare l'atto di trasferimento della porzione di area privata parallela al secondo Accesso al Mare al Comune, per l'inclusione nel Demanio Comunale e la costituzione delle servitù del tratto di porticato antistante i negozi e della piazzetta interna 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 fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- certificato frazionamento;
-

Art. 12 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in cui la Ditta Attuatrice, 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. 13 - ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – 2 ACCESSO AL MARE -

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

lottizzante, 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 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.

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 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.

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 Attuatrice 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 fideiussioni 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. 14 – CESSIONE DELLA SABBIA

La ditta lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo la parte di sabbia, risultante dagli sbancamenti e dagli scavi per le parti interrato, 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. 15 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta attuatrice 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 € _____.

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 Attuatrice 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 alle Ditte Attuatrici, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati fissati nel cronoprogramma, le Ditte Attuatrici dovranno corrispondere al Comune una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo della categoria di opere cui il ritardo si riferisce.

Art. 16 – 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. 17 – REGIME FISCALE

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

Art. 18 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

Art. 19 – 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. 20 – VALIDITA’ 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.

Art. 21 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è fin d’ora impegnativa per le Ditte Attuatrici, diverrà tale per il Comune di Jesolo non appena la presente convenzione avrà ottenuto le approvazioni di legge, se previste.

A norma dell’art. 159 e seguenti del Codice Civile i signori.....
dichiarano sotto la loro personale responsabilità, di essere il primo e il secondo
Le parti mi dispensano dal dare a loro lettura degli allegati a questo atto.

F.to

F.to

F.to