BOZZA DI CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART.14 DEL DPR 380/2001

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

LIVA EMANUELA, nata a Jesolo il 22/09/1946, C.F. LVI MNL 46P62 C388W, e residente a Jesolo (VE) in via Aleardi n. 23

LIVA MARISA, nata a Jesolo il 02/10/1948, C.F. LVI MRS 48R42 C388W, e residente a Jesolo (VE) in via Aleardi Aleardo n. 21/A

LIVA NICOLA, nato a San Donà di Piave il 04/12/1962, C.F. LVI NCL 62T04 H823S, e residente a Jesolo (VE) in via Aleardi Aleardo n. 21

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

PREMESSO

- che il Comune di Jesolo ha autorizzato il rilascio del Permesso di Costruire in deroga per il cambio d'uso dell'ex Pensione Mascotte a Jesolo Lido in via Zara n.36, con delibera di Consiglio Comunale n. ..... in data .....;
- che la ditta LIVA EMANUELA, MARISA e NICOLA intende procedere all'attuazione dell'intervento così come individuato negli allegati all'istanza di Permesso di Costruire di cui alla Pratica edilizia 36/2017 e censito in catasto al mappale 317 del foglio 74;

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 Attuatrice 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 progetto di cui in premessa, secondo gli elaborati di cui alla Pratica edilizia 36/2017, 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.

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta:

CITTA' DI JESOLO
21.09.17 063703
C388

Proprietari	Foglio	Mappale	quota
LIVA Marisa	74	317	1/3
LIVA Emanuela	74	317	1/3
LIVA Nicola	74	317	1/3

dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Permesso di Costruire, 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 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Attuatrice, ai sensi degli art. 19 e 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, non realizzando alcuna opera di urbanizzazione primaria in quanto già realizzate ed esistenti, chiede la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in base alle vigenti tabelle, così come previsto dalla vigente legislazione per il rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Attuatrice, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, chiede la 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. 5 BENEFICIO PUBBLICO

Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 14 e 16 comma 4 lett. d ter) del D.P.R. 380/2001, a fronte del maggior valore generato dall'intervento in oggetto, si impegna a:

- a realizzare le opere di riqualificazione del tratto di accesso al mare denominato Giosuè Carducci, compreso tra via Zara e via Silvio Trentin per un importo lavori non inferiore ad euro 122.148,52.

Nel caso in cui, dalla progettazione esecutiva di cui alla Valutazione del beneficio pubblico, risultassero maggiori oneri per la Ditta lottizzante, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste.
E' comunque previsto il pagamento dell'eventuale conguaglio dell'importo di cui al Beneficio Pubblico a favore dell'Amministrazione comunale.
Il soggetto attuatore dovrà predisporre apposita istanza di rilascio di Permesso di Costruire comprensiva di tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente in materia, da presentare entro 180 giorni dall'efficacia della delibera di Consiglio Comunale.
Tale intervento potrà essere realizzato anche contestualmente alla costruzione del fabbricato oggetto della presente Convenzione.

Art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumere l'onere delle opere necessarie per allacciare il lotto ai pubblici servizi secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas (qualora richiesto);
- 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 nell'intervento.

Art. 7 - COLLAUDO

La Ditta Lottizzante sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 5 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 Attuatrice 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 Comune sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera.
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 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.
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. 8 MANUTENZIONE DELLE OPERE DURANTE I LAVORI

Durante l'attuazione delle opere di cui all'art.5, e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso dell'intervento e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta Attuatrice.
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. 7. 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. 9 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà il permesso di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, fatti salvi eventuali obblighi diversi e deroghe decise dal Consiglio comunale in sede di approvazione del progetto.
In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità prima dell'approvazione del collaudo delle opere di cui all'art.5 di cui la ditta si impegna a presentare il progetto entro 180 giorni dall'efficacia della delibera di Consiglio Comunale.

Art. 10 ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE

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/esecutivi di tali opere dovranno essere corredati da idoneo piano particellare di espropriazione grafico e descrittivo. Il piano particellare di esproprio grafico dovrà essere 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, 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 descrittivo, invece, 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 ciascuno progetto dovrà prevedere in un'unica voce l'ammontare complessivo stimato degli oneri di acquisizione delle aree occorrenti all'esecuzione dei lavori, in esso compresi le indennità di espropriazione e di occupazione temporanea, nonché i costi del procedimento. In particolare, le indennità di espropriazione e di occupazione saranno determinate sulla base normativa vigente, e giustificate da apposita relazione di stima presentata dal proponente e facente parte del progetto. I costi stimati della procedura ablativa dovranno invece tener conto degli oneri per frazionamenti, notifiche, inserzioni, pubblicazioni e quelli per 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 concordate, 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 DPR 327/2001 e quelli dei procedimenti di opposizione indennitaria previsti dall'art.54 della stessa legge. Contestualmente alla presentazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione generali, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice presenterà singole fidejussioni bancarie, o polizze fideiussorie 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 svicolata 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. 11 CESSIONE DELLA SABBIA

La ditta attuatrice si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo la parte di sabbia, risultante dagli sbancamenti e dagli scavi per le parti interrate, eccedente a quella necessaria per la realizzazione dei lavori all'interno del Piano Attuativo, secondo quanto previsto dal Regolamento comunale.
In sede di istanza di rilascio del Permesso di Costruire, sarà redatto apposito allegato tecnico per la quantificazione delle eventuali quantità eccedenti.
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 in cantiere.

Art. 12 GARANZIA

La Ditta Attuatrice presenta, 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 di cui all'art. 5.
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 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 alla Ditta Attuatrice, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso prorogati, fissati nel cronoprogramma, la Ditta Attuatrice 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 attuatrice 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 a 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 di lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

Art. 13- RINUNCIA A RISARCIMENTI

La ditta attuatrice dichiara di rinunciare, così come rinuncia fin d'ora, a richiedere al Comune di Jesolo, alla Provincia di Venezia, alla Regione Veneto, all'Azienda Servizi Integrati - ASI e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, qualsiasi risarcimento dei danni a beni mobili o immobili, da essa o da terzi subiti in conseguenza di eventuali allagamenti dei terreni sopradescritti e di tutti o parte degli immobili sugli stessi edificati relativamente alla parte interrata.
La Ditta attuatrice si impegna, altresì, a richiamare il presente atto d'obbligo negli eventuali atti di trasferimento, a qualunque titolo effettuato, di tutti o parte dei terreni sopradescritti e di tutti o parte degli immobili sugli stessi edificati, e si impegna fin d'ora ad inserire, nei medesimi atti di trasferimento, idonea clausola contrattuale di identica rinuncia, da parte dell'avente causa, di inserire a sua volta una clausola di identico contenuto nei successivi atti di trasferimento dei beni dallo stesso posti in essere.
Con il presente atto, pertanto, la Ditta attuatrice si obbliga a tenere indenne e a manlevare il Comune di Jesolo, la Provincia di Venezia, la Regione Veneto, l'Azienda Servizi Integrati - ASI e il Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, da qualunque pretesa risarcitoria per danni cagionati da allagamenti dei terreni sopradescritti e degli immobili su di essi realizzati, relativamente alla parte interrata, che venga da terzi avanzata in conseguenza dell'inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto.

Art. 14- 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. 15- REGIME FISCALE

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

Art. 16- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Attuatrice 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. 17- 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.

Letto, confermato, sottoscritto.

La Ditta lottizzante

Il Dirigente _____

L'Ufficiale Rogante _____