

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

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., mio studio avanti me Dr. ...., Notaio di ..... ed iscritto al Collegio Notarile di .....,  
senza l'assistenza di testimoni ai quali i componenti 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 la **Sig.ra Giulia Bisazza Persico**, nata a S. Donà di Piave il 07/02/1978, residente a Padova in via S. Sofia n. 14, la quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di proprietaria con sede a Padova via S. Sofia n. 14, C.F. BSZ GLI 78B47 H823K.

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

**Premesso**

- che la ditta Sig.ra Giulia Bisazza Persico ha presentato al Comune di Jesolo istanza tendente ad attuare un Piano Urbanistico Attuativo costituito da un Piano di Recupero di un'area sita in Comune di Jesolo e censita in catasto al mappale 118 del foglio 70;

- che il Comune di Jesolo ha accolto la domanda ed ha autorizzato, ai sensi di legge, il Piano come risulta dalla delibera di Giunta comunale n. .... in data .....

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

**Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

La Ditta 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 approvato e le prescrizioni del capitolato speciale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

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

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

La Ditta Proponente Sig.ra Giulia Bisazza Persico, nata a S. Donà di Piave il 07/02/1978, residente a Padova in via S. Sofia n. 14, C.F. BSZ GLI 78B47 H823K, dichiara di essere proprietaria delle seguenti aree interessate dal P.U.A., oggetto della presente convenzione:

- Foglio 70 mappale 118

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 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 (elencate e descritte dettagliatamente negli esecutivi sub .....), in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale:

- strada di servizio e di soccorso come indicato in allegato alle Tavv. 08, 09, 10, 11, 12 e 13;
- segnaletica stradale come indicato in allegato alla Tav. 11;
- rete fognaria come indicato in allegato alla Tav. 10;
- rete di approvvigionamento idrico come in allegato alla Tav. 11;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico come indicato in allegato alla Tav. 11;
- impianto di illuminazione stradale come indicato in allegato alla Tav. 11;

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

La Ditta Proponente si impegna altresì a cedere e trasferire in proprietà al Comune le opere stesse e le aree su cui sono realizzate per una superficie di circa mq. 400,00 x € /mq. 250,00 = € 100.000,00, di cui € 49.844,20 costituiscono l'erogazione come beneficio pubblico.

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

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra è pari ad € 156.635,80. Detto importo sarà oggetto di riconteggio in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari ad € 65.000 circa.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato, interamente o parzialmente, dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in base alle vigenti tabelle per ogni permesso di costruire relativo agli edifici, all'atto del rilascio dello stesso.

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nulla è dovuto alla Ditta.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.

La Ditta Proponente in relazione alla recinzione dell'accesso al mare, lato ovest:

- si riserva l'utilizzo della superficie interna del muro, allo scopo d'appoggio e/o incasso di parti dell'impianto elettrico/videocitofonico e dell'impianto idrico/irrigazione, senza intaccare la superficie esterna del manufatto stesso;

- si riserva la predisposizione di alcuni varchi della larghezza minima di ml. 1,20, come indicato nelle tavole 8, 10 e 11, per la formazione di n. 3 accessi pedonali.

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

La Ditta Proponente si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, una serie di opere di urbanizzazione, come dall'articolo precedente, per l'importo di € 156.635,80, oltre a € 50.155,80, riferito al valore delle aree da cedere detratta a quota del beneficio pubblico, per complessivi € 206.791,60, eccedente quindi di circa € 141.791,60 l'importo previsto dalle tabelle vigenti per le opere di urbanizzazione primaria.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari ad € 35.000 circa.

Si stabilisce che la parte della somma eccedente pari a € 141.791,60, come previsto dal comma 11 dell'art. 31 della L.R. 11/2004, sarà scomputato interamente dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati in base alle vigenti tabelle per ogni permesso di costruire relativo agli edifici, e pertanto nessun contributo come onere di urbanizzazione secondaria sarà dovuto all'atto dei rilasci dei singoli permessi di costruire.

#### **Art. 5 - MONETIZZAZIONE AREE - ART. 32 L.R. 11/2004**

A fronte del mancato reperimento degli standard all'interno del perimetro del piano, previsti dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004, l'importo della monetizzazione di dette aree, determinato conformemente alle tabelle della delibera consiliare n. 141 del 17 novembre 2005, risulta come segue:

- Parcheggi:	mq. 66,50 x €/mq. 140,00 =	€ 9.310,00
- Verde:	mq. 152 x €/mq. 100,00 =	€ 15.200,00
Sommano		€ 24.510,00

Si stabilisce pertanto, ai sensi dall'art. 31 comma 11 della L.R. 11/2004, che detta somma pari a € 24.510,00 è scomputabile in sede di rilascio del titolo abilitativo con le stesse modalità degli articoli 3 e 4 precedenti, dando atto che la Ditta Proponente, con l'impegno di eseguire tutte le opere di urbanizzazione, nessun contributo sarà dovuto all'atto dei rilasci dei singoli permessi di costruire.

#### **Art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta Proponente si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al 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;

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. 7 - 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 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. 16.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione, debba rivalersi sulla fidejussione prestata, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree sulle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

La Ditta Proponente 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 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. In caso di opere che interessino anche parzialmente la sede stradale dovrà essere prevista la specifica segnaletica provvisoria preventivamente concordata con il comando di Polizia locale.

## **Art. 8 - COLLAUDO**

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

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

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

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, 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 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, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori.

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

La Ditta 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. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

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

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 8. 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. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo, dopo il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi 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. 11 - VIGILANZA**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 8 e 9.

## **Art. 12 - CESSIONE DELLE AREE**

La Ditta Proponente si impegna stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel Demanio Comunale, dopo l'ultimazione dei lavori, ad avvenuta comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole, e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza. In tale occasione la Ditta 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);
- .....

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

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

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

## **Art. 13 – 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 interrato, eccedente quella necessaria per la realizzazione dei lavori all'interno del piano come da allegato inserito nel progetto di variante al P.U.A..

La cessione dovrà avvenire previo esperimento delle procedure di gestione delle terre e rocce da scavo secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente e dal Regolamento comunale "per la gestione della sabbia risultante da opere di scavo eseguite al Lido di Jesolo", e successive modifiche ed integrazioni.

Tenuto conto della destinazione del materiale per il ripascimento dell'arenile, le predette procedure dovranno essere corredate da evidenze oggettive che attestino l'assenza di contaminazione delle terre escavate con riferimento all'allegato 5, tabella 1, colonna A del d.lgs n.152/2006, e dalle quali emerga, espressamente, che l'area interessata non è mai stata oggetto di fonti di pressione ambientale né di potenziali impatti.

Previa autorizzazione rilasciata dall'ufficio comunale competente, la sabbia dovrà essere trasportata e accatastata a cura e spese della ditta proprietaria, o soggetto diverso che ne detenga la disponibilità, senza alcun onere per il Comune di Jesolo nell'area antistante l'impianto di depurazione fognario di Via A. Aleardi a Lido di Jesolo od altra area che sarà indicata nell'autorizzazione.

## **Art. 14 - 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. 15 - CAUZIONE E GARANZIE**

La Ditta, per il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà produrre quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione 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 estimativo approvato.

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.

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.

#### **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**

È obbligo della Ditta la registrazione e la trascrizione della convenzione stipulata, a cura e spese della stessa. La Ditta rinuncia all'ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

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

#### **Art. 18 - 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. 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 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

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

Letto, confermato, sottoscritto.

La Ditta Proponente \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore Urbanistica \_\_\_\_\_

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