

Progettista
arch. Achille Santin

Consorzio Urbanistico 36
c.f. e p.IVA 03876230271

BOZZA DI
CONVENZIONE

VARIANTE DI STRALCIO PARZIALE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA RESIDENZIALE A JESOLO
CAPOLUOGO DENOMINATA C2.2-68

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

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

Il Sig., nato a il, residente a in via ,
dirigente comunale - che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente il Settore
del Comune di Jesolo via 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 Consorzio Urbanistico 36, con sede a Jesolo in via Aquileia n. 2 – p.IVA 03876230271 ha presentato
al Comune di Jesolo istanza tendente ad attuare un Piano Urbanistico Attuativo di un'area residenziale C2.2-
68 a Jesolo Capoluogo e censita in catasto ai mappali
551,554,586,587,891,892,591,593,595,597,599,601,603,920,921,922,923,924,925,918,919,944,945,946,926,
927,928,933,934,929,930,931,932,935,936,937,938,939,947,948,949,940,941,942,943
893,894,895,896,897,898,899,900,914,915,916,917,906,907,903,904,905, 47,908,909,910,911,912,913,
901,902, 950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,526 del foglio
41;

- 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 Lottizzante che presta al Comune di Jesolo la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e
disponibilità dei terreni sopra descritti, si impegna ad eseguire il Piano Urbanistico Attuativo di 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 Lottizzante si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 giorni dall'approvazione del P.U.A. Trascorso tale periodo si provvederà a sottoscrivere una nuova convenzione nella quale dovranno essere aggiornati gli importi dovuti ai sensi della presente.

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta Lottizzante:

Consortiati/Proprietari	Foglio	Mappale
Effegi Case S.r.l. Ongaretto GianLuigi Carpenedo Fabiana Ongaretto Giulia Ongaretto Camilla	41	551,554,586,587,891,892,591, 593,595,597,599,601,603,
Carniel Albino	41	901,902, ex 299 ora 914-915-916-917 (prop. per 1/9)
Feruglio Miria Baita Giandomenico	41	918,919,944,945,946,ex 305 ora 922-923-924-925 (prop. per 1/2)
Baita Ferruccio	41	920,921, ex 305 ora 922-923-924-925 (prop. per 1/2)
Pasqualinotto Attilio	41	926,927,928
Pasqualinotto Ercole	41	933,934,929,930,931,932
Pasqualinotto Stefano	41	935,936,937,938,939
Pasqualinotto Lidianino	41	947,948,949,940,941,942,943
Briani Giuseppe (Eredi) (prop. per 1/3)	41	893,894,895,896,897,898,899,900, ex 299 ora 914-915-916-917
Carniel Mirca (eredi) 2/9)	41	906,907,903,904,905, ex 299 ora 914-915-916-917 (prop. per 2/9)
Carniel Luisella per 1/3)	41	47,908,909,910,911,912,913,ex 299 ora 914-915-916-917 (prop. per 1/3)
Dal Molin Marino Lovato Lidia	41	950,951,952,953,954,955,956,957,958,959, 960,961,962,963,964,965,966,967,968,526

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

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

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le seguenti aree, evidenziate nella tavola 9, già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

- strade, piazze, per mq. 5.019,62
- marciapiedi ed altri spazi pedonali, per mq. 2.888,28
- parcheggi, per mq. 1.246,60
- verde pubblico, per mq. 2.790,25

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

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

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

- strade e piazze come indicato nella Tav. 9
- marciapiedi e spazi pedonali come indicato nella Tav. 9
- spazi di sosta e parcheggio come indicato nella Tav. 9
- segnaletica stradale come indicato nella Tav. 11
- spazi di verde attrezzato come indicato nella Tav. 8
- rete fognaria come indicato nelle Tav. 15
- rete di approvvigionamento idrico come indicato nella Tav. 14
- rete di distribuzione dell'energia elettrica come indicato nella Tav. 18
- rete di distribuzione del gas come indicato nella Tav. 17
- rete di distribuzione linee telefoniche come indicato nella Tav. 13
- 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 Lottizzante e relativi gestori.

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

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

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad € 1.619.313,37=

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari ad € 9.71 x mc 45.034 = € 437.280,14

La Ditta Lottizzante, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà versare al Comune di Jesolo la somma di € 45.000,00 (€/ha 4,50 x ha 10.000,00) necessaria per gli interventi di adeguamento delle opere di bonifica come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Basso Piave del 19.01.2010, prot. 3777/09.

Si da atto che la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, 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 Lottizzante, 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, 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. 6 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In attuazione di quanto previsto dal sopra citato "Regolamento per l'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 sopracitato regolamento, le aree identificate nella Tav. n. 7, con colore arancione i lotti 6, 16, 17.

Nella tabella allegata sub. viene riportato l'elenco dei lotti ERP e per ciascun lotto viene indicata la superficie fondiaria in mq, la volumetria di piano destinata ad ERP in mc e l'indice di edificabilità; specificando per ciascun lotto se si tratta di volumetria ERP ad attuazione diretta, trattenuta con autocertificazione o volumetria ERP in cessione al Comune mediante bandi pubblici. Nella medesima tabella viene riportato anche il prezzo massimo di cessione per ciascun lotto ERP, che verrà aggiornato secondo l'incremento dell'indice ISTAT in base alla formula per la determinazione del prezzo prevista dalla legge regionale n. 42/1999 e successive modifiche.

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 "Paganini", Comparto 36. 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, come risulta dal prospetto allegato sub. ..., verrà corrisposto dal Comune o da soggetto indicato dal Comune entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Tale prezzo 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. Laddove sia intervenuta la convenzione il valore di riferimento per la suddetta cessione è dettata dalla deliberazione n. 35 del 15/02/2008 (il valore del costo dell'area dovrà essere calcolato secondo i parametri della L.R. 42/99).

Tale corrispettivo verrà maggiorato, in quota parte proporzionale al volume edificabile assegnato, dei costi di urbanizzazione aumentati sino ad un massimo del 10% 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 8.500 mc, per la quota del 50% in cessione all'Amministrazione, non si possa dare corso alla suddetta cessione per fatti imputabili alla ditta, entro 12 dalla data di determina dirigenziale di approvazione della graduatoria di 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 dell'e.r.p., dovranno stipulare con il Comune una convenzione/atto unilaterale d'obbligo 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 L.R. 09.09.1999 n. 42 per la realizzazione degli alloggi ERP.

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.

Tutto ciò premesso, i soggetti intestatari di volumetria ERP devono comunque ottemperare a quanto previsto dal Regolamento ERP, dalla L.R. n. 42/99 e dalla normativa ERP in materia.

Art. 7 - SERVITU' PUBBLICHE

La Ditta Lottizzante 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. 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 di cui alla tav. 9.

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 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

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

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI - TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna 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. 17.

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 Lottizzante 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 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.

Art. 10 - 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 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. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

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

La manutenzione delle aree soggette a servitù resta in perpetuo a 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. 10. E comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Jesolo può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). La Ditta Lottizzante accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorsa dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

Art. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire e renderà efficaci le Denunce di Inizio Attività, 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, 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 anche parziale delle opere di urbanizzazione anche in assenza del completamento del verde e dell'ultimo strato di usura delle strade, che sarà poi oggetto di successivo collaudo definitivo.

Art. 13 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10.

Art. 14 - CESSIONE DELLE AREE

La Ditta Lottizzante si impegna stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel Demanio Comunale e la costituzione delle servitù, dopo l'ultimazione dei lavori e prima della presentazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- certificato frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia di inventario (strade, parcheggi, verde);
-

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

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

Art. 15 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in cui la Ditta lottizzante, contestualmente al trasferimento totale o parziale della sua proprietà a terzi, trasferisca a questi ultimi anche gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, in presenza di idonea fideiussione (100% - cento per cento – del valore delle opere) per l'adempimento degli obblighi nascenti dalla convenzione a favore del Comune, quest'ultimo libererà da ogni responsabilità l'alienante assumendo quale nuovo obbligato l'acquirente.

Art. 16 – CESSIONE DELLA SABBIA

La ditta lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo la parte di sabbia, eventualmente risultante dagli sbancamenti e dagli scavi per le parti interrato, eccedente a quella necessaria per la realizzazione dei lavori all'interno del piano.

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. 17 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta Attuatrice presenterà al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, 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 estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla Giunta comunale.

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.

E' comunque possibile la riduzione di tale garanzia a seguito di collaudi parziali per le opere già realizzate.

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. 18 - 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. 19- REGIME FISCALE

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

Art. 20- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante 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. 21- 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 del Settore Urbanistica _____

L'Ufficiale Rogante _____