

BOZZA CONVENZIONE

**INTEGRAZIONE ALLE CONVENZIONI TRA
IL CONSORZIOURBANISTICO N. 13 E IL COMUNE DI JESOLO
in data 8 maggio 2008 e 28 settembre 2012
(atti n. 86003 e 91823 di rep. del notaio Carlo Bordieri di Jesolo
PER VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A) DELL'AMBITO N. 13**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno, del mese di(../.../....) in Comune di,
Via n. - scala, mio Studio.

Avanti me dr. in ed iscritto al Collegio
Notarile di -

sono presenti:

nato a San Donà di Piave (VE) il 4 dicembre 1970, residente a Jesolo
(VE), Via - in possesso della carta d'identità n.
rilasciata dal Sindaco di Jesolo in data che dichiara di intervenire
a questo atto e di agirvi non per sè ma in nome e per conto del "**CONSORZIO
URBANISTICO 13**" con sede e ufficio a Jesolo (VE), Piazza Brescia n. 10/C - codice
fiscale 03537260279 - costituito in Italia - nella veste di Presidente
del Consiglio Direttivo e legale rappresentante dello stesso, a questo atto
autorizzato con delibera in data
nel prosieguo del presente atto indicato anche come "Ditta Attuatrice"
nonché

..... nato a (...) il, domiciliato in Jesolo
(VE), via S. Antonio n. 14, presso la Casa Comunale – che dichiara di intervenire a
quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente il IV Settore del **COMUNE DI JESOLO**,
via Sant' Antonio n.14 Codice Fiscale 00608720272 e quindi in legale
rappresentanza dell'Ente medesimo a norma dell'art. 42 dello Statuto comunale
vigente, in esecuzione:

Si premette:

1.Che la Ditta Attuatrice ha già realizzato tutte le opere di urbanizzazione primarie
ed il parcheggio pubblico sito in Via Pindemonte il tutto come definito dalla
precedente convenzione e per le quali ha già provveduto alla relativa cessione al
Comune di Jesolo con atto Notaio Carlo Bordieri in data 30 aprile 2015 n. 94.161 di
rep. ed il Comune di Jesolo ha disposto lo svincolo delle relative polizze fideiussorie.

2. Che la Ditta Attuatrice ha eseguito gran parte delle opere fuori ambito quali
opere lungo strada a grande traffico, rotatoria a fagiolo, opere per le quali è già
intervenuto il relativo collaudo mentre per quelle restanti si è convenuto che non

c'è più l'interesse alla loro esecuzione come G.C. n. 154 del 22/05/2018, con delibera di G.C. n. 141 del 23/06/2020 e come stabilito successivamente all'art. 5);

3. Che la Ditta Attuatrice ha già realizzato le opere di urbanizzazione secondaria - area del parco indentificato al Foglio 30 Mappali 1007, 1011, 9, 1018, 1410, 1004, 1041, 998, 1015, 1013, 681, 481, 1408, 969 – e per le quali deve eseguire alcune lavorazioni di completamento ed ottenere il relativo collaudo al fine di procedere con la conseguente cessione al Comune di Jesolo;

4. che tale area è così definita dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e adottati:

- area soggetta a strumento urbanistico attuativo, con previsione di edilizia residenziale pubblica pari al 40% (quaranta per cento) della superficie edificabile, aree di cessione in conto standard pari a mq. 54.518 (cinquantaquattromilacinquecentodiciotto), di cui mq. 40.120 (quarantamilacentoveventi) di aree a verde attrezzato e mq. 14.398 (quattordicimilatrecentonovantotto) di area a parcheggio; mentre sulle aree riservate all'edificazione di tipo privato è prevista una superficie netta fondiaria di complessivi mq. 79.243 (settantanovemiladuecentoquarantatre);

5. che risulta vigente il Piano Urbanistico Attuativo approvato:

- dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 84 del 21 maggio 2007, con gli adeguamenti previsti dalle norme attuative del Piano Regolatore Generale; nonché quelli finalizzati alla correzione di eventuali errori materiali presenti nelle schede urbanistiche e quelli attinenti ad adeguamenti al perimetro di inviluppo dei fabbricati;

- come Prima Variante al PUA con delibera della G.M.101 del 22/08/2011;

- come Seconda Variante al PUA con delibera della G.M.21 del 16/02/2015;

- come Terza Variante al PUA con delibera della G.C.204 del 13/06/2017.

6. che, per disciplinare la gestione delle aree destinate a edilizia residenziale pubblica all'interno dei piani urbanistici attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale comunale, il Consiglio comunale ha approvato, con deliberazione n. 110 del 27 luglio 2005, e modificato con deliberazioni n. 96 del 26 luglio 2006 e n. 29 del 28 febbraio 2007, n. 91 del 25 settembre 2008, n. 75 del 05 agosto 2010, n. 104 del 22 agosto 2011 e n. 97 del 30 luglio 2015 il "Regolamento per la gestione delle aree e la selezione dei soggetti acquirenti aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2.". Con delibera di consiglio comunale n. 58 del 28 giugno 2018 e con successiva modifica n. 104 del 19 dicembre 2019, il consiglio comunale ha riapprovato il "regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata"

7. Per effetto di tali nuove disposizioni relative all'edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) e per effetto delle opere già eseguite ed altre che non vengono più eseguite e di conseguenza monetizzate si rende necessario adeguare la precedente convenzione ed in particolare gli artt. 1),4), 5), 8), 9), 11), 13) della stessa lasciando inalterati i restanti articoli;

8. che le modifiche apportate alla precedente convenzione hanno per oggetto modifiche attuative senza alterare la parte economica;

9 che le società _____, come sopra rappresentate, partecipano a quest'atto in quanto proprietarie, la prima del lotto ERP 6.9 e le altre del lotto ERP 6.2, di due lotti interessati da diverse delibere G.C. n. 154 del 22/05/2018 e con delibera di G.C. n. 141 del 23/06/2020, che prevedevano prima la cessione in compensazione di alcune opere di urbanizzazione e poi la revoca di detta cessione;

10. che ove per brevità lo richieda, nel corso di questo atto il Comune di Jesolo sarà indicato come il "Comune" ed il CONSORZIO URBANISTICO N. 13 come "Ditta Attuatrice".

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Attuazione del piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

La Ditta Attuatrice, che presta al Comune di Jesolo la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti nel Comune di Jesolo, catastalmente identificati come in premessa, si obbliga a dare esecuzione alla variante al P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo vigente di cui alla presente convenzione, secondo gli allegati elaborati di progetto dei quali le parti si dichiarano perfettamente edotte e che sono e rimangono depositati agli atti del Comune ma che comunque devono intendersi parte integrante di questa convenzione) che di seguito si riportano, assumendo in modo esplicito e formale gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per sé stessa, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo:

Tav. 01 Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.), estratto del P.R.G. vigente, estratto di mappa e estratto

TAV. 02 - Stato approvato / Planimetria generale di progetto

TAV. 03 - Stato approvato / Planimetria generale indicativa

TAV. 04 - Stato approvato / Planimetria generale delle aree da cedere al Comune

TAV. 05 - Stato approvato / Norme tecniche di attuazione

TAV. 06 - Stato di variante / Planimetria generale di progetto

TAV. 06.1 - Stato di variante / Planimetria di progetto via Pindemonte tratto est

TAV. 06.2 - Stato di variante / Sezioni tipo via Pindemonte tratto est

TAV. 07 - Stato di variante / Planivolumetria generale indicativa

TAV. 08 - Stato di variante / Planimetria generale delle aree da cedere al Comune

TAV. 09 - Stato di variante / Planimetria comparativa

TAV. 10 - Stato di variante / Norme tecniche di attuazione

TAV. 11 - Stato di variante / Piano particellare

TAV. 12 - Stato di variante / Relazione tecnica (allegato relativo alla dimostrazione superfici e dati tecnici)

TAV. 13 - Stato di variante / Relazione tecnica illustrativa

TAV. 14 Stato di variante / Planimetria della segnaletica verticale e orizzontale (tav. 1 di 2) - stralcio ovest

TAV. 15 Stato di variante / Planimetria della segnaletica verticale e orizzontale (tav. 2 di 2) stralcio est

TAV. 16 Stato di variante / Impianto elettrico di illuminazione pista ciclabile di via Pindemonte

TAV. 17 - Stato di variante / Impianto elettrico di illuminazione nuova rotatoria

TAV. 18 - Stato di variante / Tipologie e particolari costruttivi rete di illuminazione pubblica

TAV. 19 - Stato di variante / Relazione tecnica, calcoli linee schemi quadri elettrici, calcoli illuminotecnici

TAV. 20 - Stato di variante / Computo metrico estimativo delle opere esterne

TAV. 21 - Stato di variante / Capitolato speciale d'appalto

Allegato - bozza di convenzione.

2. Le caratteristiche tecniche ed esecutive delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo saranno definite da un progetto esecutivo e relative normative tecniche di esecuzione a firma di tecnico abilitato, che, oggetto di specifico permesso di costruire, saranno vincolanti per i proprietari ed alle quali non potrà essere apportata in sede di esecuzione alcuna modifica sostanziale.

3. La Ditta Attuatrice si impegna altresì a dare attuazione alle aree destinate a edilizia residenziale pubblica convenzionata (e.r.p.c.) individuate nel piano urbanistico attuativo secondo quanto stabilito al successivo articolo 4) della presente convenzione e nel rispetto del "Regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata (e.r.p.c.)", riapprovato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 28 giugno 2019 e modificato con deliberazione del consiglio comunale n. 104 del 19 dicembre 2019, di cui la Ditta Attuatrice dichiara di aver preso visione e di essere pertanto a conoscenza.

Art. 2 – Dichiarazione di proprietà

1. La Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria (come meglio risulta dall'elencazione in calce al presente atto) e di avere la disponibilità delle aree interessate dal P.U.A., oggetto della presente convenzione, ad eccezione di un tratto di Via Arno (strada di PRG).

2. La Ditta Attuatrice si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.

Art. 3 – Cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

La presente convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dalla normativa vigente in relazione all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), così come previsto dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e adottati. La realizzazione di tale progetto comporta la cessione della proprietà al Comune delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dall'art. 86 della Legge Regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, così come meglio individuate nella tavola di progetto Tav. 08 P.U.A. Variante approvata- Planimetria Generale delle aree da cedere al Comune.

2. La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Jesolo le aree corrispondenti alla viabilità, ai parcheggi pubblici, al verde pubblico, piazze, passaggi pubblici, ecc., come previsto dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) oggetto della presente convenzione.

3. Dette superfici sono individuate puntualmente negli elaborati con la seguente destinazione:

- aree a strade e marciapiedi (sia di P.U.A. che di P.R.G.), per una superficie complessiva di circa mq. 44.231 (quarantaquattromiladuecentotrentuno);
- aree a parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di circa mq. 14.338 (quattordicimilatrecentotrentotto);
- aree a verde pubblico, per una superficie complessiva di circa m. 40.875 (quarantamilaottocentottantacinque).

4. Le superfici sopra riportate sono stimate su base catastale, ferma restando la loro reale definizione al momento della cessione al Comune.

5. Le superfici a standard previste in cessione, pari complessivamente a mq. 54.518 (cinquantaquattromilacinquecentodiciotto) sono superiori agli standard minimi previsti dall'art. 25 della Legge Regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, pari a mq. 51.733 (cinquantunomilasettecentotrentatré). Le stesse, che sono da ritenersi indicative e soggette soltanto a piccole variazioni, saranno esattamente quantificate in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere e del conseguente frazionamento.

Art. 4 – Aree per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata – terreni e alloggi

1. In attuazione di quanto previsto dal " regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata" la Ditta Lottizzante Proprietaria di quote di volumetria destinate all'e.r.p.c. può procedere con l'edificazione diretta oppure con la vendita dei lotti di terreno e degli alloggi in proprietà.

E' vietata la vendita di lotti di terreno e alloggi e.r.p.c. senza la preventiva autorizzazione del Comune, restando la stessa subordinata allo svincolo al diritto di prelazione del Comune. Il Comune, entro novanta giorni dalla data in cui pervengono al protocollo generale eventuali proposte di cessione di alloggi e terreni, dalla ditta richiedente, può esercitare il diritto di prelazione per sé o a favore di soggetti indicati dal Comune stesso e individuati mediante bandi pubblici o con altre modalità per il conseguimento di obiettivi sociali".

Il Comune può diffondere mediante avviso all'albo pretorio, dati riguardanti la ditta proprietaria dei lotti e degli alloggi per i quali richiede l'autorizzazione alla cessione. L'autorizzazione alla vendita sarà concessa previa delibera di giunta comunale.

Le aree destinate a interventi di edilizia residenziale pubblica sono individuate nella tav. 06 con colore beige, lotti da n. 6.1 a 6.13 compreso.

L'elencazione dei lotti, la rispettiva superficie fondiaria, la volumetria massima edificabile e il prezzo nonché la volumetria destinata a erp in attuazione diretta e in attuazione tramite selezione risultano dall'elenco di cui alla scheda illustrativa dell'allegato "H".

2. Il prezzo per la cessione di un lotto e.r.p.c. verrà corrisposto dal Comune o da soggetto indicato dal Comune entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Le modalità di calcolo del suo valore massimo di vendita è dettato dai parametri di cui alla tabella 1, 2, 3 all. C) della l.r. n. 42 del 09 settembre 1999 e secondo quanto previsto dal regolamento e.r.p.c., "... a cui andranno aggiunti i costi relativi alle opere di urbanizzazione, così come definiti dalla convenzione urbanistica e dal computo metrico estimativo di progetto, salvo conguaglio approvato in sede di collaudo, oltre ai costi relativi alle spese di progettazione del piano, della direzione lavori, degli oneri finanziari, etc., nella percentuale non superiore all'8% dei costi di urbanizzazione stessi". Detti oneri di urbanizzazione saranno versati dai soggetti acquirenti sulla base di accordi tra le parti. Il saldo finale sarà effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione. I suddetti valori di riferimento verranno utilizzati al fine della determinazione del prezzo massimo di vendita degli immobili, da definire con la convenzione/atto unilaterale d'obbligo i cui all'art. 18 del D.P.R. n. 30 del 06 giugno 2001, alla l.r. n. 42 del 09 settembre 1999 e ss.mm e al vigente regolamento e.r.p.c..

3. 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 per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata (e.r.p.c.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2. e dal piano approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 21 maggio 2007, prima variante al piano approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 101 del 22 agosto 2011, seconda variante al piano approvata con deliberazione giunta comunale n. 21 del 16 febbraio 2015, terza variante al piano approvata con deliberazione di giunta comunale n. 204 del 13 giugno 2017 ben noti alle parti".

Tale area ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato Comparto 13. Il proprietario/acquirente si impegna a costruire sull'area di cui trattasi un fabbricato destinato all'edilizia residenziale pubblica convenzionata, ottemperando al vigente regolamento e.r.p.c., previa sottoscrizione della convenzione/atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e ss.mm. e della legge regionale n. 42 del 9 settembre 1999 e ss.mm.. E' vietata l'alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune e previa verifica del valore massimo di vendita".

4. Qualora nei Piani Urbanistici Attuativi, per le quote di volumetria destinata a e.r.p.c. in cessione all'Amministrazione o a soggetti indicati dal Comune stesso, non si possa dare corso alla suddetta cessione per fatti imputabili alla ditta, entro 12 (dodici) mesi dalla data di specifica richiesta del Comune stesso, il Comune, provvederà ad avviare la procedura espropriativa, nei confronti dei proprietari delle

aree e.r.p.c., 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 al Comune, a titolo di conferma della domanda di selezione per diritto di acquisizione di aree il corrispettivo previsto sulla base della normativa vigente. Una volta determinata l'indennità di esproprio definitiva, il saldo avverrà prima dell'acquisizione delle aree e.r.p.c..

5. Nel caso in cui non vi siano soggetti interessati all'acquisto 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. 5 del citato Regolamento oppure attuare direttamente l'intervento.

6. La Ditta per quanto riguarda l'e.r.p.c. predisporrà il cartello informativo di cantiere delle dimensioni pari a quello principale con le indicazioni di seguito elencate:

a) individuazione dei lotti di terreno e.r.p.c. (come da planivolumetrico) con indicazione della superficie fondiaria da piano;

b) indicazione della superficie complessiva (s.u.a.+ 60% s.r.n.) dell'alloggio e del suo valore a metro ~~quadrato~~quadrato;

c) indicazione del prezzo di cessione finale dell'alloggio;

d) nominativo e recapito telefonico del referente da contattare per la sua compravendita.

Ai soggetti che non rispettano quanto sopra viene applicata la sanzione di cui all'art. 12 del regolamento.

7. L'autorizzazione alla vendita è effettuata con delibera di giunta comunale ed il procedimento si conclude con un provvedimento espresso assunto dopo l'accertamento della regolarità della domanda.

8. i soggetti attuatori dell'e.r.p.c. dovranno stipulare un atto unilaterale d'obbligo, conforme allo schema approvato dalla giunta comunale, ai sensi della l.r. n. 42 del 09 settembre 1999 e ss.mm., dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e ss.mm. e della l.r. n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm..

9. il soggetto acquirente, ~~persona fisica~~, dovrà essere in possesso dei requisiti di ammissibilità di cui all'art. 5 del vigente regolamento e.r.p.c..

10. I soggetti intestatari di volumetria e.r.p.c. devono, comunque, ottemperare a quanto previsto dal regolamento e.r.p.c., dalla Legge Regionale n. 42 del 9 settembre 1999 e ss.mm. e dalla normativa vigente in materia.

Art. 5 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e riqualificazione Via Pindemonte

1. In relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in merito all'assunzione degli oneri di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice si obbliga a eseguire le opere di urbanizzazione primaria nonché parte di quelle esterne all'ambito ma funzionalmente connesse all'intervento, quali individuate negli elaborati di progetto

La ditta Attuatrice ha versato con distinta l'importo pari a €. 77.945,60 (settantasettemilanovecentoquarantacinque/60), impegnandosi a versare il restante importo pari a 400.000,00 euro in quattro rate mensili da 100.000,00 euro cadauna, la prima con scadenza 31/12/2022, corrispondente ad una parte delle Bozza convenzione

opere migliorative ed esterne per le quali è stato stabilito di non procedere con la loro realizzazione come stabilito dalla delibera di giunta n. 141 del 23/06/2020 tale valorizzazione economica veniva comunicata in cessione di aree per pari valore, identificate nei lotti erp 6.2 e 6.9.

Preso atto che le bozze di convenzione allegate alla DGC non sono mai state sottoscritte si rende necessario quindi di recepire le modifiche introdotte con il presente atto.

2. Le caratteristiche tecniche ed esecutive di tali opere sono definite negli elaborati di progetto del PUA Vigente e delle Varianti approvate, oggetto della presente convenzione, che sono vincolanti per la Ditta Attuatrice e ai quali potranno essere apportati, in sede di esecuzione, solo quegli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, previo consenso scritto da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. La Ditta Attuatrice si impegna ad assumersi l'onere, senza diritto di scomuto dell'ammontare dei contributi dovuti, per l'esecuzione delle opere necessarie per allacciare ai pubblici servizi, l'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) vigente e come dalla variante in oggetto, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e alle prescrizioni degli enti erogatori dei servizi e dell'ufficio tecnico comunale, allegate al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) vigente e in variante nonché secondo le prescrizioni del citato foglio condizioni esecutive.

4. Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- rete di distribuzione gas;
- rete Telecom;
- pubblica illuminazione.

5. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

- che le lavorazioni contemplate nel presente articolo (quale risulta dagli allegati richiamati dal comma 2) sono suddivise in categorie d'opere funzionalmente autonome e quindi indipendenti nella realizzazione e nella successiva utilizzazione e risultano essere:

- a. opere di urbanizzazione primaria (opere del piano di lottizzazione già eseguite);
- b. parcheggio lungo via Pindemonte (opere già eseguite);
- c. opere esterne all'ambito costituite dalla strada di grande traffico (opere già eseguite) ;
- d. Rotatoria "a fagiolo" costituita da intersezione via Monti – via Ceolotto – via Martiri delle foibe e via Pindemonte (opera già eseguita);
- e. quota parte delle spese per la formazione gruppo di pompaggio per aree a verde (opere già eseguite);

- che il valore delle opere contemplate nel presente articolo risulta così suddiviso, per lavorazioni funzionalmente autonome, secondo computi metrici allegati ai precedenti Piani Urbanistici Attuativi P.U.A e ai collaudi tecnico-funzionali, nonché al progetto esecutivo della rotonda a fagiolo:

- a. opere di urbanizzazione primaria Euro 4.035.666,38 (quattromilionitrentacinquemila-seicentosessantasei/38);
- b. parcheggio lungo via Pindemonte Euro 517.994,52 (cinquecentodiciassettemilano-vecentonovantaquattro/52);

c-d-e. opere esterne all'ambito (strada di grande traffico, parte di via Pindemonte, rotonda a fagiolo e formazione gruppo di pompaggio per un importo di Euro 785.732,29 (settecento-ottantacinquemilasettecentotrentadue/29) così suddiviso:

-	strada di grande traffico (opere eseguite)	€ 253.603,18
-	gruppo di pompaggio per aree a verde (opere eseguite)	€ 84.230,56
-	rotatoria "a fagiolo" come da progetto approvato dalla G.M. (opere eseguite);	€ 447.898,85
	Sommano	€ 785.732,29

- che la Ditta Attuatrice si impegna sin d'ora a farsi carico di eventuali maggiori costi delle opere di urbanizzazione necessarie per l'approvazione del progetto esecutivo delle stesse da parte della Giunta Comunale ai fini del rilascio del permesso di costruire;

- che tale valore, contenuto comunque nei limiti previsti dall'articolo 86 della legge regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti in forza della delibera di Giunta Comunale n. 107 del 14 marzo 2006 attualmente in vigore, oneri il cui importo complessivo ammonterebbe a Euro 1.359.267,14 (unmilionetrecentocinquantanovemiladuecentosessantasette/14) circa;

- che ai sensi della normativa vigente nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto;

- che al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la Ditta Attuatrice provvederà al pagamento di una somma pari all'eventuale differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto in base alle tariffe allora in vigore e l'importo del valore delle opere a esso come sopra imputato.

6. Solo per la quota di edilizia libera resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

7. La Ditta Attuatrice ha presentato le polizze fidejussorie al Comune di Jesolo la somma di Euro 135.800,00 - centotrentacinquemilaottocento/00 - (Euro/ha 10.000,00 x ha 13.58.00 - ettari tredici, are cinquanta e centiare otto -) necessaria per gli interventi di adeguamento delle opere di bonifica come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Basso Piave dell'1 agosto 2005 o comunque polizza fidejussoria a garanzia dell'importo prestata con le modalità di cui al successivo art.

7. La Ditta Attuatrice potrà compensare detto importo, interamente o in parte, con eventuali opere compensative concordate con il Consorzio di Bonifica stesso o altro soggetto dallo stesso autorizzato.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, la seguente opera di urbanizzazione secondaria, in conformità agli elaborati di progetto allegati al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.): verde pubblico costituente il parco urbano.

2. La Ditta Attuatrice si impegna altresì a cedere e a trasferire in proprietà al Comune l'opera stessa e l'area su cui è realizzata.

3. Il costo di tale opera è stabilito in Euro 389.002,40 (trecentottantanovemiladue/40), come risultante dal computo metrico estimativo allegato al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

4. La somma di cui al comma precedente verrà scomputata in percentuale dai contributi di urbanizzazione secondaria, determinati in base alle vigenti tabelle, in ogni singolo permesso di costruire all'atto del rilascio dello stesso.
5. Per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo la Ditta Attuatrice dichiara che saranno osservate le disposizioni legislative in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Art. 7 – Garanzie

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 28 al n. 4 del comma 5° della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, nella veste risultante dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della Ditta Attuatrice sono assistiti da garanzie a favore del Comune.

2. Le garanzie prestate e sopra elencate prevedono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale (Decreto Legislativo 163/2006, art. 75, comma 4).

3. In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6 e al successivo art. 9, il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. Le fidejussioni di cui al presente articolo potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicati, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui agli articoli 6 e 9 della presente convenzione.

4. Le fidejussioni di cui sopra dovranno essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice istat.

5. Le fidejussioni di cui al presente articolo saranno svincolate dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui venga approvato dal Comune un collaudo parziale in corso d'opera ai sensi del successivo art. 9, la Ditta Attuatrice potrà ottenere uno svincolo parziale delle fidejussioni in proporzione all'importo delle opere collaudate.

6. Le fidejussioni di cui al presente articolo, il cui parziale importo a garanzia copre opere già realizzate, potranno essere trasferite a garanzia di altre opere di urbanizzazione all'interno del P.U.A..

Art. 8 – Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. I lavori di esecuzione delle urbanizzazioni, come previsti e disciplinati dalla presente convenzione, dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio dei permessi di costruire concernenti le opere di urbanizzazione e dovranno essere completati entro tre anni dal loro inizio.

2. In occasione dell'inizio dei lavori la Ditta Attuatrice dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge.

3. La Ditta Attuatrice ha altresì l'obbligo di comunicare entro 10 (dieci) giorni la data di inizio e di ultimazione lavori con dichiarazione scritta del Direttore Lavori.

Nella comunicazione di inizio lavori dovrà altresì essere precisato il nominativo delle ditte esecutrici delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. La Ditta Attuatrice sottoporrà a collaudo, anche parziale in corso d'opera le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 6, non prima di 30 trenta giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 90 (novanta) giorni dalla medesima, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente ai lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori.

2. Per tale collaudo la Ditta Attuatrice si avvarrà di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori e inseriti nell'elenco comunale.

3. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Attuatrice.

4. 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 gestore 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, i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché ricevuta dell'avvenuto pagamento della somma di Euro 135.800,00 (centotrentacinquemilaottocento/00) quale adeguamento delle opere di bonifica ovvero liberatoria dal relativo ente preposto e per la quale sono state presentate le seguenti garanzie a favore del Comune:

- Cattolica Assicurazioni Agenzia di Portogruaro n. 479814 del 2 dicembre 2008 di Euro 50.925,00 (cinquantamilanovecentoventicinque/50);

- Groupama Assicurazioni S.p. A. - Agenzia di San Donà di Piave n. 06000032 del 19 novembre 2008 di Euro 84.875,00 (ottantaquattromilaottocento-settantacinque/00)

5. La Ditta Attuatrice, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna a eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Dirigente dell'Area Tecnica su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

6. Scaduto tale termine, e in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 7.

7. Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato e certificato ad avvenuta cessione al Demanio Comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione.

8. Alle visite di collaudo dovranno obbligatoriamente essere invitati i competenti rappresentanti dell'Amministrazione comunale.

Art. 10 – Manutenzione delle opere

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico attuativo e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di

manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere e al loro uso, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

Art. 11 – Cessione e consegna delle aree e delle opere

1. La cessione delle aree di cui all'articolo 3 nonché delle opere destinate all'urbanizzazione e degli allacciamenti a pubblici servizi, di cui agli articoli 5 e 6, avverrà entro 90 (novanta) giorni dal collaudo favorevole delle opere medesime e comunque prima dell'approvazione del collaudo medesimo.

2. La cessione dovrà avvenire a complete cura e spese della Ditta Attuatrice.

3. In tale occasione la Ditta Attuatrice 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 d'intervento (strade, parcheggi, verde);
- certificati di attuale intestazione.

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. 12 – Cessione della sabbia

1. 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 Piano Attuativo.

2. La sabbia dovrà essere trasportata a cura e spese della Ditta Attuatrice 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 Legge Regionale n. 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 dimostrano la volumetria di materiale ceduto al Comune e quella riutilizzata per la realizzazione del rilevato delle opere di urbanizzazione.

Art. 13 – Permessi di costruire

1. L'Amministrazione comunale rilascerà i permessi di costruire relativi ai fabbricati, nel rispetto della normativa urbanistica vigente e adottata e di quanto previsto dallo strumento urbanistico attuativo, dopo l'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il certificato di agibilità delle unità immobiliari realizzate potranno essere autocertificate dai tecnici per una quota pari al 95% potrà essere rilasciato

dall'approvazione della delibera di Giunta Comunale n. ___ del ____ avente ad oggetto la modifica della convenzione.

Per la restante quota del-5% delle unità immobiliari il predetto certificato di agibilità sarà vincolato-alla presentazione del collaudo.

Art. 14 – Esproprio

1. Gli eventuali procedimenti di espropriazione e di occupazione temporanea delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal Piano Regolatore Generale e/o dal Piano Urbanistico Attuativo - P.U.A. - (strade, etc.) all'interno dell'ambito del P.U.A., a esclusione delle aree già di proprietà della Ditta Attuatrice, saranno curati dall'Amministrazione comunale con oneri a carico della ditta medesima.

2. 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, previa indagine topografica, sopralluogo e picchettazione delle aree da espropriare.

3. 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.

4. Il piano particellare di espropriazione dovrà riportare l'elenco delle ditte proprietarie, così come risultanti dalla documentazione catastale e da quella rinvenibile presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, corredato degli indirizzi di ciascuna ditta.

5. Il quadro economico di ciascun 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.

6. In particolare, le indennità di espropriazione e di occupazione saranno determinate sulla base della normativa vigente, acquisito preventivamente il parere dell'ufficio tecnico comunale e dovranno essere 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.

7. 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.

8. 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 a istanza delle ditte proprietarie non concordatarie, la Ditta Attuatrice corrisponderà all'Amministrazione comunale le somme necessarie a effettuare gli eventuali conguagli, compresi i costi e gli onorari delle stime arbitrali previste dall'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e quelli dei procedimenti di opposizione indennitaria previsti dall'art. 54 dello stesso D.P.R.-

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 fideiussorie emesse da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ISPAV all'esercizio del ramo n. 15 (quindici) 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. 15 – Vigilanza

1. L'Amministrazione comunale vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato e al foglio condizioni esecutive-allegato al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione comunale diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 8.

Art. 16 – Trasferimento

1. Ogni obbligazione assunta dai proprietari e da ciascuno di essi con il presente atto si intende assunta anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e per i loro eventuali successori nella proprietà del rispettivo lotto o di parte di esso.

Art. 17 – Spese e regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Attuatrice che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione e, in particolare, i benefici di cui alla legge del 28 giugno 1943, n. 666.

Art. 18 – Controversie

1. Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione all'esecuzione e/o alla risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al Giudice competente. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

Art. 19 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 20 – Validità della convenzione

1. La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci) dalla data di stipula.
2. 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.

3. Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta della Ditta Attuatrice per ragioni di comprovata necessità.