

## CONVENZIONE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno ....., del mese di .....

(00/00/2020)

in Comune di Jesolo, Via Piave Vecchio n. 1 - scala A.

Avanti a me **dr.ssa Benedetta Bordieri**, notaio in Mestre (VE), con studio in Viale Ancona n. 22, ed iscritta al Collegio Notarile di Venezia - Corte d'Appello di Venezia, sono presenti:

- **arch. Ivo Rinaldi**, nato a Latisana il 12 maggio 1966, domiciliato in Jesolo, via S. Antonio n. 11, presso la Casa Comunale, che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente del Settore Tecnico del **COMUNE DI JESOLO**, con sede in Jesolo (VE), via Sant'Antonio n. 11 - Codice Fiscale 00608720272 - ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (nominato con Decreto del Sindaco n. 48 del 30 novembre 2018), e quindi in legale rappresentanza dell'Ente medesimo a norma dell'art. 52 dello Statuto comunale vigente, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 107 in data 19 maggio 2020 (che approva integralmente la proposta n. 2020/53 in data 18 maggio 2020), che in copie conformi di documenti cartacei formate su supporto informatico rispettivamente dal Segretario Comunale dott. Giovanni Blarasin e dal Presidente dott. Valerio Zoggia nonché dall'Assessore all'Urbanistica ing. Otello Bergamo, la cui validità è stata da me notaio accertata mediante sistema di verifica, qui si allegano sotto "A" e "B";
- **MARCHETTI BRUNO** nato a Venzone (UD) il 5 febbraio 1934, residente a Jesolo (VE), Via Giacomo Leopardi n. 15/A/2-codice fiscale MRC BRN 34B05 L743V in possesso di carta d'identità n. 3779110AA rilasciata dal Comune di **Jesolo** in data 14 gennaio 2016;

- **CALDERINI MARIA LUISA** nata a Gemona del Friuli (UD) il 26 febbraio 1944, residente a Jesolo (VE), Via Giacomo Leopardi n. 15/A/2- codice fiscale CLD MLS 44B66 D962W in possesso di carta d'identità n. AV 0153225 rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesolo in data 3 luglio 2014;

- **MARCHETTI MARCO** nato a Jesolo (VE) il 21 giugno 1970, residente a Jesolo (VE), Via Giacomo Leopardi n. 5- codice fiscale MRC MRC 70H21 C388E in possesso di carta d'identità n. AV 0194519 rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesolo in data 18 dicembre 2014;

- **Canella Giovanni**, nato a Padova il 16 ottobre 1967, domiciliato per la carica in Padova, presso la sede della società di cui infra - in possesso della carta d'identità n. AU 9265840 rilasciata dal Sindaco del Comune di Padova in data 9 giugno 2014, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere delegato e quindi legale rappresentante della società con unico socio: "**ALI' S.P.A.**", con sede a Padova (PD), via Olanda n. 2, costituita in Italia, capitale sociale Euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00) interamente **versato** e sottoscritto, iscritta al numero (anche codice fiscale e partita I- VA) 00348980285 del Registro Imprese di Padova (REA: PD - 119674), Pec: [alisp@legalmail.it](mailto:alisp@legalmail.it), sottoposta a direzione e coordinamento della società "Ali Group s.r.l." con sede in Padova, Via Olanda n. 2 - codice fiscale numero di iscrizione al Registro Imprese suddetto 4117820284 (REA: PD - 363345) che ne detiene l'intero capitale sociale, con i poteri di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18 luglio 2018, regolarmente depositata al Registro Imprese suddetto.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori i quali premettono:

- che la ditta Marchetti Marco, Marchetti Bruno, Calderini Maria Luisa, Sari Michele (nato a Jesolo il 28 ottobre 1964) e Sari Bruno (nato a Jesolo 12 maggio 1938) ha presentato in data 12 gennaio 2005, al Comune di Jesolo istanza tendente ad attuare un piano di lottizzazione di un'area in Lido di Jesolo, via Roma Destra, ad uso commerciale e residenziale, **originariamente** allora censita con i mappali 739, 658 (porzione), 804, 808, 821, 822, 825,

832, 846, 848, 849, 850 e 852 del Foglio 74;

- che il Comune di Jesolo ha accolto la domanda e ha autorizzato ai sensi di legge il Piano, come risulta dalla delibera del Consiglio Comunale n. 61 in data 10 aprile 2007; ~~-allegata-sub-~~

~~A)-all'~~

- **che con** atto a rogito notaio Carlo Bordieri di Jesolo in data 20 novembre 2008 rep. 86696 (registrato a San Donà di Piave il 10 dicembre 2008 al n. 4936/S1T e trascritto a Venezia l' 11 **dicembre** 2008 ai n.ri 44323/26800) **è stata stipulata una convenzione con il Comune di Jesolo;**

- che con atto a rogito notaio Carlo Bordieri predetto in data 21 febbraio 2007 rep. n. 84132 (registrato a San Donà di Piave l' 8 marzo 2007 al n. 596/1T e trascritto a Venezia il 9 **marzo** 2007 ai n.ri 10093/5838 - 10094/5839 e 10095/5840) la società "Ali s.p.a." ha acquistato dai **signori** Marchetti Bruno e Calderini Maria Luisa il terreno di cui ai mappali 804 e 808, dal signor Sari Bruno il terreno di cui al mappale 821 e dal signor Sari Michele il terreno di cui ai mappali 822 e 825 nonchè il fabbricato ad uso magazzino (con relativo terreno scoperto di pertinenza) di cui al mapp. 832;

- **che con atto a rogito notaio Carlo Bordieri predetto in data 12 maggio 2015 rep. n. 94188 (registrato a San Donà di Piave il 18 maggio 2015 al n. 1318/1T e trascritto a Venezia il 18 maggio 2015 ai n.ri 13471/9575) la società "Ali s.p.a." ha acquistato dal signor Marchetti Marco il terreno di cui ai mappali 849, 850 e 1243;**

- **che, relativamente alle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione 2008, sono stati rilasciati: PdC n. T/2015/4920 (Pratica Edilizia n. 736/2012) in data 3 marzo 2015 e PdC n. T/2019/5898 (Pratica Edilizia n. 22/2019) in data 25 giugno 2019;**

- **che in data 03/03/2016 è stato dato inizio ai lavori;**

- **che i lavori sono in corso e che verrà comunicata la data di fine dei lavori di cui ai PdC precedenti (con esclusione delle opere a parcheggio inerenti le aree commerciali di proprietà Ali**

Spa che si riserva di completarli contemporaneamente alle opere edili relative all'edificio commerciale);

- che in data 12 giugno 2019 con prot. 43319, e successive integrazioni del 18 giugno 2019 prot. 45081 e del 24 gennaio 2020 prot. 3533, la ditta Marchetti Marco, Marchetti Bruno, Calderini Maria Luisa e la società "Ali s.p.a." ha presentato al Comune di Jesolo istanza per l'attuazione di Variante a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Ali Marchetti" su area censita in Catasto con i mappali 739 (ora 1418 e 1419), 1141 (porzione ex 658), 1413 e 1415 (porzione ex 1343, a sua volta porzione ex 848), 1416 e 1417 (già 1345, a sua volta porzione ex 846), 852, 821 (ora 1436, 1437 e 1439), 822 (ora 1446), 832 (ora 1444, 1445, 1447 e 1458), 825, 804 (ora 1431, 1432, 1433, 1434 e 1435), 808, 850 (ora 1451, 1452, 1453 e 1454), 849 (ora 1448, 1449, 1450 e 1459), 1414 (porzione ex 1343, a sua volta porzione ex 848) - ora mappali 1455, 1456 e 1457 - e 1243 (porzione ex 848) del foglio 74 C.T.;

- che la suddetta variante è stata approvata con delibera della giunta comunale n. 107 del 19/05/2020 con sottoscrizione della convenzione in data 04/08/2020 rep. 8277 del notaio dott. Bordieri di Mestre.

- che in data .....con delibera della giunta comunale n.....è stata approvata la modifica alla bozzadi convenzione approvata con delibera di giunta comunale n. 107 del 19/05/2020 che sostituisce quella sopracitata sottoscritta in data 04/08/2020;

- che la ditta dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che la ditta si è impegnata altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del P.U.A., termine prorogabile su richiesta della stessa;

- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o

secondaria;

- che i signori Marchetti Marco, Marchetti Bruno, Calderini Maria Luisa e la società "Ali s.p.a." nel prosieguo del presente atto verranno denominati "Ditta Lottizzante".

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti mi dichiarano, e stipulano tra loro, quanto segue:

#### **Art. 1 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune di Jesolo la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità del terreno sopra descritto, si impegna ad eseguire il Piano di Lottizzazione di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto (dei quali le parti si dichiarano pienamente edotte e che sono e rimangono agli atti del Comune ma che comunque devono intendersi parte integrante di questa convenzione) e le prescrizioni del capitolato speciale, pure approvato dal Comune e agli atti dello stesso, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione 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 ad esclusione dei mappali non di proprietà occupati dall'attuale Via Leopardi.

#### **Art. 3 – CESSIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 86 della legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà del Comune le seguenti aree (evidenziate nella Tav.

b.09.d agli atti del Comune), già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

- strada di Piano Regolatore Generale (via Leopardi), per mq. 330,72 (trecentotrenta virgola settantadue);
- marciapiedi ed altri spazi pedonali, per mq. ~~155,66~~ 173,40 (centosettantatré virgola quaranta);
- strade di lottizzazione, per mq. ~~1.468,98~~ 1.479,10 (millequattrocentosettantanove virgola dieci);
- aree a verde pubblico, per mq. ~~248,21~~ 235,00 (duecentotrentacinque).

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

#### **Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, successive modifiche e integrazioni, si è impegnata a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria (elencate e descritte dettagliatamente negli allegati esecutivi) in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale agli atti del Comune:

- marciapiedi e spazi pedonali e parcheggio come indicato nelle Tavole tav. ~~b.05b e b.09~~ b.09d;
- strade, spazi di sosta e parcheggio come indicato nelle Tavole ~~b.05b, b.07e e b.09e~~ tav.b.09d;
- spazi di sosta e parcheggi come indicato nella tav. b.07d;
- segnaletica stradale come indicato nella Tavola ~~b.10e~~ b.10d;
- spazi di verde attrezzato come indicato nella tav. b.09d;
- rete fognaria come indicato nella Tavola ~~b.11e~~ b.11d;
- rete di approvvigionamento idrico come nella Tav. ~~b.12e~~ b.12d;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico come indicato nella Tav. ~~e.18~~ **b.14d**;
- rete di distribuzione del gas come indicato nella Tav. ~~b.12e~~ **b.12d**;
- rete di distribuzione linee telefoniche di cui alla Tav. ~~b.14e~~ **b.14d**;
- impianto di illuminazione stradale come indicato nella Tavola ~~b.13e~~ **b.13d**.

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché la rete fognaria saranno realizzate previo accordo tra la Ditta Lottizzante e relativi gestori.

L'importo desunto dal computo metrico allegato al progetto di Piano di Lottizzazione è pari a Euro 606.000,00 (seicentoseimila/00).

L'importo stimato degli oneri di urbanizzazione primaria ~~per la parte commerciale e residenziale è pari a € 246.854,96 (duecentoquarantaseimilaottocentocinquantaquattro/96)~~ **calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti ammonta ad € 262.740,26 (duecentosessantaduemilasettecentoquaranta/26).**

Si da' atto che la Ditta Lottizzante si impegna a eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, pertanto, ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale 61/85, successive modifiche e integrazioni, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti, salvo il conguaglio a favore del Comune.

#### **Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 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 - OPERE RELATIVE ALL'INVARIANZA IDRAULICA**

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere relative all'invarianza idraulica secondo quanto previsto dal progetto per la sistemazione e razionalizzazione della rete di conferimento delle acque piovane ai canali del Consorzio di Bonifica secondo le prescrizioni di cui al parere espresso in data 13 settembre 2013 protocollo n. 8049/0.2 del 13/09/2013 dal Consorzio stesso che viene allegato all'atto. Considerato che le opere da realizzare derivano anche dal conferimento delle acque dal piano di lottizzazione Consorzio urbanistico via Leopardi e che la stessa ditta ha sottoscritto convenzione col Comune di Jesolo in data 12 marzo 2015 repertorio n. 94061 del notaio Bordieri di Jesolo con le modalità e oneri previsti dall'art. 8 della stessa convenzione. Parte delle opere vengono realizzate nelle aree interessate dall'adiacente piano di lottizzazione denominato Aqualandia e che la ditta L'Ancora s.r.l. e associate hanno sottoscritto convenzione col Comune di Jesolo in data 22 maggio 2018 repertorio n.6763 del notaio Bordieri di Jesolo con le modalità e oneri previsti agli articoli 7 e 7 bis. L'importo di tali opere viene stimato come da allegato computo metrico estimativo in € 700.000,00. Considerato che le tre lottizzazioni concorrono per le seguenti quote al conferimento delle acque:

Ditta L'Ancora s.r.l. e associate 62%;

Ditta Ali-Marchetti 28%;.

Ditta Consorzio urbanistico Leopardi 10%;

la quota spettante alla ditta Lottizzante ammonta a € 196.000,00.

#### **Art. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' COMUNALE DI ACCESSO ALLA NUOVA AREA COMMERCIALE**

La Ditta Lottizzante si è impegnata a realizzare e ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie all'adeguamento della viabilità comunale a seguito della progettazione della nuova struttura commerciale:

- allargamento, realizzazione arredo urbano, asfaltatura, realizzazione marciapiedi, realizzazione

rete di pubblica illuminazione, realizzazione rete smaltimento acque meteoriche di via Leopardi come indicato nella Tavola b. 23 **approvata con delibera di giunta n. 61 del 10/04/2007.**

Il Comune si è impegnato ~~fin d'ora~~ a mettere a disposizione della Ditta Lottizzante, a richiesta di quest'ultima, le superfici di proprietà comunale ricomprese nel perimetro di piano ed interessate dall'esecuzione delle opere pubbliche e private contemplate nel piano medesimo. Le parti si danno reciprocamente atto che tali occupazioni di suolo pubblico non comporteranno alcun onere economico a carico della Ditta Lottizzante. Per le aree proprietà di terzi, nel caso in cui si attivassero le procedure d'esproprio, la Ditta Lottizzante si impegna a farsi carico dell'onere relativo all'indennità ed al costo dell'eventuale procedura attivata dagli uffici comunali.

Le opere sopra descritte, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 15/2004, sono indispensabili per l'accesso ed uscita della nuova struttura commerciale contestualmente all'entrata/uscita (solo con svolta a destra) sulla strada provinciale 42 - Via Roma Dx - **già realizzata. autorizzata dall'Amministrazione Provinciale.**

Essendo, quindi **la via Leopardi**, opera di pertinenza della lottizzazione stessa, l'importo presunto di Euro 100.000,00 (centomila/00) sarà scomputato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti.

#### **Art. 8 - SERVITU' PUBBLICHE**

La Ditta Lottizzante si impegna a costituire, a favore del Comune o degli Enti gestori dei sottoservizi, perpetua servitù di pubblico transito 24 (ventiquattro) ore su 24 (ventiquattro) sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi e parcheggi, non comprese nei precedenti articoli, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici, impegnandosi altresì, per detta servitù pubblica, di tenerla costantemente sgombera e libera da qualsiasi materiale ed aperta al pubblico transito.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria ~~Tav. b. 09c~~ **Tav. b. 09d** , agli atti del Comune.

La costituzione di detta servitù, registrata e trascritta negli appositi registri immobiliari, verrà fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune di Jesolo le aree interessate dalla viabilità comunale (via Leopardi).

#### **Art. 9 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta 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 agli atti del Comune e secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature ~~per acque nere;~~
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistenti;
- ~~approvvigionamento idrico~~ rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- ~~telefono~~ rete telefonica fissa ;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'art. 16 comma 7 bis del d.P.R. 06/06/2001 n. 380.

La Ditta provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del piano al collettore comunale qualora esistente e/o previsto e a richiedere l'autorizzazione allo scarico.

La Ditta si impegna, inoltre, a concedere l'eventuale allacciamento alle reti tecnologiche e di servizio realizzate, a delle terze ditte non incluse nella lottizzazione (agli edifici esistenti e

prospicienti la via Leopardi al momento della realizzazione delle opere della stessa via – come previsto dal progetto) e a concordare con l'azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche.

#### **Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI - TEMPI DI ESECUZIONE**

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione e quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un 120 (centoventi) giorni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare le stesse entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare il permesso di costruire o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alla fidejussione prevista dall'art. 18.

Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Lottizzante comunicherà al Comune il nominativo delle ditte esecutrici delle singole opere, la data di inizio dei lavori medesimi ed inoltre l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione.

I tracciati verranno verificati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico quindi verrà redatto un apposito verbale con una allegata planimetria, in duplice copia, riportante i capisaldi di delimitazione. Una copia di detta planimetria verrà messa a disposizione del collaudatore delle opere. 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. Le ditte esecutrici delle opere di urbanizzazione dovranno possedere i requisiti previsti dal sistema di qualificazione di cui all'art. 8 della legge 109/94 e dal relativo regolamento approvato con D.P.R. 34/2000 e ss.mm.

#### **Art. 10 – COLLAUDO**

~~Il Comune nomina il collaudatore in corso d'opera e sottopone a collaudo tecnico amministrativo e contabile tutte le opere di urbanizzazione, della realizzazione della Via Leopardi e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera.~~

~~Entro 30 (trenta) 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, completa di libretto delle misure, elaborati grafici allegati al libretto delle misure e 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.~~

~~Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi.~~

~~Il collaudo delle reti tecnologiche e della viabilità principale interna potrà essere effettuato anche in assenza del completamento del verde e senza che sia stato realizzato l'ultimo strato d'usura delle strade.~~

~~Le spese di collaudo, tutte, sono a carico della Ditta Lottizzante in quota proporzionale.~~

~~**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.~~

#### **Art. 11 -COLLAUDO**

La Ditta sottopone a collaudo (totale o parziale di opere purché 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 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 collaudo delle reti tecnologiche e della viabilità principale interna potrà essere effettuato anche in assenza del completamento del verde e dell'ultimo strato di usura delle strade.

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:

- certificato di collaudo comprensivo dei verbali delle visite;
- elaborato grafico con evidenziate le aree previste in cessione e/o in servitù di uso pubblico approvato con il piano urbanistico attuativo;
- tavole AS BUILT delle opere di urbanizzazione conformi all'ultima versione approvata;
- contabilità finale con computo metrico consuntivo in cui si elencano gli importi suddivisi per opere realizzate;
- certificati dei materiali impiegati;
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere;
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati;

-ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere.

La Ditta si impegna, inoltre, a fornire con la richiesta di collaudo, gli elaborati grafici cartacei e su CD in formato DWG e PDF per le dichiarazioni, di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore), 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.

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.

Tutte le opere e le spese di collaudo sono a carico della Ditta.

La Ditta 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, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da esigersi con le modalità previste dalla legislazione vigente.

In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale/consegna anticipata. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 18 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

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~~ 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

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

La manutenzione **ordinaria e straordinaria** delle aree soggette a servitù resta in perpetuo a carico della Ditta Lottizzante **come meglio specificato al precedente art. 8 "Servitù pubbliche"**.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. ~~10~~ 11 e comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune 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 decorra dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

**La Ditta Lottizzante si impegna fino al collaudo e consegna delle opere al mantenimento del decoro e salubrità delle aree lottizzate in conformità ai Regolamenti e ordinanze comunali.**

#### **Art. ~~12~~ 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto ~~Piano di Lottizzazione~~ **nel PUA**, dopo il ~~rilascio~~ **ritiro** del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato dopo il collaudo favorevole **dei corrispondenti stralci funzionali delle opere** di urbanizzazione: potranno rimanere escluse le opere a

verde e la realizzazione del manto di usura **come meglio specificato al precedente art. 11 "Collaudo"**.

#### **Art. ~~13~~ 14 - 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, agli atti del Comune.

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 ~~10 e 11~~ **11 e 12**.

#### **Art. 14 15 - CESSIONE DELLE AREE**

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune per l'inclusione nel Demanio Comunale e la costituzione della servitù prima dell'approvazione del collaudo favorevole di tutte le opere (comprensivo della realizzazione del manto di usura e delle opere a verde).

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

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- **certificato di frazionamento, con relativa planimetria catastale, completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia: strade (comprehensive di marciapiedi, pista ciclabili, aiuole, aree di sosta);**
- parcheggi (intesi come area esterna dove si accede con corsia entrata/uscita);**
- verde (area a verde e parco);**
- **nel caso di aree gravate da servitù di passaggio e/o di sottoservizi, occorre individuarle nell'atto con precisi riferimenti e misure, evidenziando anche le relative fasce di rispetto. Al fine di evitare qualunque equivoco, è necessario allegare all'atto un elaborato grafico esplicativo;**

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 oggetto di trasferimento da pesi, ipoteche, gravami, ecc.

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

Finché non saranno collaudate e consegnate le opere, la Ditta si impegna ad assicurare la fruibilità dei servizi pubblici ai residenti degli immobili che siano stati dichiarati agibili, previo accordo con le aziende incaricate dei pubblici servizi.

#### **Art. 15 16 - 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 fidejussione (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 17 - ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALI**

I procedimenti di espropriazione e di occupazione temporanea delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione generali, ad esclusione delle opere già di proprietà della Ditta lottizzante, saranno curati dall'Amministrazione comunale con oneri a carico della Ditta Lottizzante.

I progetti definitivi di tali opere dovranno essere corredati di idoneo piano particellare di espropriazione, redatto su planimetria catastale aggiornata e reso in scala 1/2000, previo indagine topografica, sopralluogo e picchettazione delle aree da espropriare.

A tal fine l'Amministrazione comunale fornirà, a richiesta della Ditta Lottizzante e qualora fosse necessario per le operazioni topografiche e progettuali, apposito decreto di accesso nelle proprietà private ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 327/2001.

Il piano particellare di espropriazione dovrà riportare l'elenco delle ditte proprietarie, così come risultanti dalla documentazione catastale e da quella rinvenibile presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, corredati degli indirizzi di ciascuna ditta. Il quadro economico di ciascun progetto dovrà prevedere in una unica voce l'ammontare complessivo stimato degli oneri di acquisizione delle aree occorrenti all'esecuzione dei lavori, in esso compresi le indennità di espropriazione e di occupazione temporanea, nonché i costi del procedimento. In particolare, le indennità di espropriazione e di occupazione saranno determinate sulla base della normativa vigente, acquisito preventivamente il parere dell'ufficio tecnico comunale, e giustificate da apposita relazione di stima; i costi stimati della procedura ablativa dovranno invece tener conto degli oneri per frazionamenti, notifiche, inserzioni, pubblicazioni e quelli per le eventuali cessioni volontarie da stipularsi per atto pubblico, nonché degli oneri, imposte e tasse derivanti dagli atti di trasferimento, con particolare riguardo a quelli di registrazione, trascrizione e volturazione catastale.

Tutti i predetti oneri di acquisizione, nessuno escluso o eccettuato, faranno carico alla Ditta Lottizzante la quale li metterà a disposizione dell'Amministrazione comunale mano a mano che quest'ultima ne farà richiesta in relazione alle necessità e all'avanzamento delle procedure espropriative.

Qualora le indennità definitive di espropriazione e di occupazione subissero incrementi rispetto a quelle preventivate in progetto e tanto a causa di variazioni legislative o di nuova stima amministrativa o giudiziale resa ad istanza delle ditte proprietarie non concordatarie, la Ditta Lottizzante corrisponderà all'Amministrazione comunale le somme necessarie ad effettuare gli eventuali conguagli, compresi i costi e gli onorari delle stime arbitrali previste dall'art. 21 del D.P.R. 327/2001 e quelli dei procedimenti di opposizione indennitaria previsti dall'art. 54 della

stessa legge. Contestualmente alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione generali, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, la Ditta Lottizzante presterà singole polizze fidejussorie assicurative, 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. 17 18 – CAUZIONE E GARANZIE**

La Ditta Lottizzante ha costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione fidejussioni bancarie:

- fino all'ammontare di Euro 606.000,00 (seicentoseimila/00) pari al 100% (cento per cento) del presunto importo degli oneri di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, della banca Antonveneta spa con sede in Padova – segreteria fidi garanzie passive polo Padova LM/ef in data 17 aprile 2008 – fidejussione n. 2273875 (per Ali spa dell'importo di € 515.100,00 – cinquecentoquindicimilacenti/00) e relativa appendice n. 2 rilasciata da Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena CENTRO PMI PD CENTRO/MB/mb in data 03 giugno 2019 (per Ali s.p.a. di un ulteriore importo di 78.780,00 – settantottomilasettecentottanta/00) e della Cassa di Risparmio di Venezia spa – filiale di Jesolo Centro, in data 10 giugno 2008 – fidejussione n. 06082/8200/5180496 ( per Marchetti Bruno, Calderini Maria Luisa e Marchetti Marco dell'importo di € 12.120,00 – dodicimilacentoventi/00) ~~in data 9 giugno 2008 fidejussione n. 06082/8200/5180491 (per Marchetti Marco dell'importo di € 78.780,00 – settantottomilasettecentottanta/00) ;~~

- e fino all'ammontare di Euro 100.000,00 (centomila/00) pari al 100% del presunto importo delle opere di allargamento di Via Leopardi della citata banca Antonveneta spa – segreteria fidi garanzie

passive polo Padova LM/ef in data 17 aprile 2008 – fidejussione n. 2273876 (per Ali spa dell'importo di € 85.000,00 – ottantacinquemila/00) e relativa appendice n. 2 rilasciata da Monte dei Paschi di Siena s.p.a con sede in Siena - CENTRO PMI PD CENTRO/MB/mb in data 03 giugno 2019 (per Ali spa di un ulteriore importo di € 13.000,00 – tredicimila/00) e della Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a., con sede in Vicenza, in data 24 giugno 2011 – fidejussione n. 64053 (per Marchetti Bruno e Calderini Maria Luisa dell'importo di € 2.000,00 - duemila/00) e in data 9 giugno 2008 – fidejussione n. 06082/8200/5180490 (per Marchetti Marco dell'importo di 13.000,00 – tredicimila/00).

~~Le polizze suddette dovranno essere aggiornate negli importi all'esito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del permesso a costruire delle stesse.~~

~~Tali polizze potranno essere svincolate ad esito favorevole del collaudo, come meglio previsto negli articoli 10 e 12 del presente atto.~~

Le stesse polizze verranno integrate nel caso in cui l'importo delle opere sia superiore a quello riportato in convenzione. 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 (vedi art. 11 "Collaudo"). Prima di rivalersi sulla garanzia, il Comune dovrà rivolgere alla Ditta 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, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati fissati nel cronoprogramma, la Ditta 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 19 - CESSIONE DELLA SABBIA**

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

~~La sabbia dovrà essere trasportata 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, dovranno essere 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.~~

La Ditta si obbliga a cedere gratuitamente al Comune la parte di sabbia, risultante dagli scavi per le parti interrato ad esclusione dello strato superficiale di sbancamento costituito o meno da riporto di origine antropica, eccedente a quella necessaria per la realizzazione dei lavori all'interno del piano come da allegato inserito nel progetto di Piano Attuativo.

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. 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. 19 20 - REGIME FISCALE**

Tutte le spese, imposte e tasse relative 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 - RINUNCIA 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 dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio Pubblicità Immobiliare 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.

#### **Art. 22 -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 che dalla data di approvazione della presente variante si ritiene automaticamente prorogato per un termine temporale di anni 5.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

**ART. 23 -INFORMATIVA AI SENSI DELL' ART. 13 D.LGS 30 GIUGNO 2003, N. 196 E SS.MM.**

I dati personali forniti con la presente convenzione saranno trattati dal comune di Jesolo, in qualità di titolare del trattamento dei dati, nell'ambito del procedimento e per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse. I dati suddetti saranno trattati da personale designato in qualità di incaricato o responsabile del trattamento dei dati, e potranno essere comunicati o portati a conoscenza di soggetti terzi: per i quali la comunicazione sia prevista da norme di legge o di regolamento; coinvolti nelle operazioni di trattamento dei dati; per lo svolgimento delle funzioni istituzionali. L'elenco completo dei responsabili del trattamento dei dati può essere conosciuto facendone richiesta al comune di Jesolo. L'interessato può far valere i diritti previsti dall'art. 7 del d.lgs 30 giugno 2003, n. 196 e sS.mm., riportati nella sezione Privacy della home page del sito Web del comune di Jesolo.

%%%%%%%%%