Dott. Ing. DARIO CASARIN - Ingegnere Civile

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia n. 2694

Elenco Collaudatori della Regione Veneto n. 1486

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia n. 500

30016 JESOLO (VE) - Via dell'Angelo, 42

Tel. 0421.1776828 - Cell. 330.433566 - Fax 0421.1775758

E. mail: info@studioingcasarin.it PEC: ing.casarin.dario@pec.e-it.biz

C.F. CSRDRA66P23C388H P.I. 02961330277

REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI JESOLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RESIDENZIALI
VARIANTE AMBITO 20B

ALLEGATO 04

BOZZA DI CONVENZIONE

Jesolo, 15.07.2013

Dott. Ing. DARIO CASARIN

Committenti:

CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 20b

Via G. Mameli, 78

30016 - JESOLO (VE)

C.F. e P.I. 03889690271

INDICE

- Art. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO**
- Art. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**
- Art. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- Art. 4 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI
 AMBITO**
- Art. 5 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI AMBITO
 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- Art. 6 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
- Art. 7 MONETIZZAZIONE DELLE AREE**
- Art. 8 SERVITU' PUBBLICHE**
- Art. 9 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**
- Art. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI
 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**
- Art. 11 COLLAUDO**
- Art. 12 MANUTENZIONE DELLE OPERE**
- Art. 13 PERMESSI DI COSTRUIRE**
- Art. 14 VIGILANZA**
- Art. 15 CESSIONE DELLE AREE**
- Art. 16 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- Art. 17 CESSIONE DELLA SABBIA**
- Art. 18 CAUZIONE E GARANZIE**
- Art. 19 DURATA DELLA CONVENZIONE**
- Art. 20 REGIME FISCALE**
- Art. 21 RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**
- Art. 22 CONTROVERSIE TRA LE PARTI**
- Art. 23 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**
-

CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (Ambito 20b)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno, del mese di

(...../...../.....)

in Comune di Jesolo, Via Piave Vecchio n.1 - scala A, mio studio avanti me **dr. Carlo Bordieri Notaio in Jesolo** ed iscritto al Collegio Notarile di Venezia

senza l'assistenza di testimoni ai quali i componenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, sono presenti:

FEROLI FORTUNATO DOMENICO, nato a Vaprio d'Adda il 4 ottobre 1937, residente a Milano, Via Lamarmora n. 33 -

che dichiara di intervenire a questo atto e di agirvi non per sè ma in nome e per conto della società:

"PAROSAN DI FORTUNATO FEROLI E C. SAS" con sede in Milano (MI), via Enrico Besana n. 5 iscritta al n. (anche codice fiscale) 08744760151 del Registro Imprese di Milano, (costituita in Italia), nella sua veste di socio accomandatario-gerente e legale rappresentante della stessa, munito di tutti i necessari poteri a questo atto.

MARTIN LORIS, nato a Montebelluna il 12 settembre 1962, residente a Montebelluna, via General Vaccari n. 10-

che dichiara di intervenire a questo atto e di agirvi non per sè ma in nome e per conto della società:

"PROMOZIONE IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Montebelluna (TV), via Montello n. 6

iscritta al n. (anche codice fiscale) 04059260267 del Registro Imprese di Treviso (costituita in Italia), capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila/00), nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della stessa, a questo atto autorizzato dal consiglio medesimo con propria delibera in data 7 dicembre 2007 che per estratto autentico odierno n. 85339 di mio rep. qui si allega sotto **"A"**.

DOTT. MICHELE PIVOTTI nato a Gorizia il 15 giugno 1966, residente a Padova, Via Savonarola n. 28 A

che dichiara di intervenire a questo atto e di agirvi non per sè ma in qualità di legale rappresentante della società:

"NEVADA S.R.L.", con sede in Padova (PD), Via Diego Valeri, 5

Iscritta al numero (anche codice fiscale) 02855590275 del Registro Imprese di Venezia

(costituita in Italia) – capitale sociale Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00)

MARTIGNAGO RENATO nato a Maser (TV) il 17 settembre 1959, residente a Montebelluna (TV), Via Piroler n. 3 -

codice fiscale: MRT RNT 59P17 F009T

CAMATA ANGELO nato a San Donà di Piave (VE) il 4 agosto 1939, residente a Jesolo (VE), Via Goffredo Mameli n. 103-

codice fiscale: CMT NGL 39M04 H823S

SCALA KATYA nata a San Donà di Piave (VE) il 21 marzo 1966, residente a Jesolo (VE), Via Antonio Vivaldi n. 24/F –

codice fiscale: SCL KTY 66C61 H823D

TONICELLO ANTONIO, nato a Padova il 28 agosto 1965 e residente a Jesolo, Via Antonio Vivaldi n. 24/F -

che dichiara di intervenire a questo atto e di agirvi non per sè ma in nome e per conto della società:

"PARK VERONICA S.R.L.", con sede in Jesolo (VE), Via Mameli n. 103/A -

iscritta al numero (anche codice fiscale) 03442630277 del Registro Imprese di Venezia (costituita in Italia) - capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00), nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante della stessa, munito di tutti i necessari poteri a questo atto.

MENZA FABIANO nato a Eraclea (VE) il 14 dicembre 1958, residente a San Donà di Piave (VE), Via Trento n. 3 -

codice fiscale: MNZ FBN 58T14 D415N

MENZA GIOVANNI nato a Eraclea (VE) il 31 marzo 1961, residente a Ferrara (FE), Via Centoversuri n. 14 int. 5 -

codice fiscale: MNZ GNN 61C31 D415N

Tagliapietra Luca, nato a Jesolo il 3 settembre 1966, residente a Jesolo, Via Harlem n. 5 -

che dichiara di intervenire a questo atto e di agirvi non per sè ma in nome e per conto della società:

"ARTIGIANA SERRAMENTI S.N.C. DI TAGLIAPIETRA LUCA & C." con sede in Jesolo (VE), via Correr n. 78 -

iscritta al n. (anche codice fiscale) 02431040274 del Registro Imprese di Venezia (costituita in Italia), nella sua veste di socio e unico legale rappresentante della stessa.

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 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. 14 dello Statuto

comunale vigente e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. **93** in data **25 maggio 2007** (esecutiva ai sensi di legge) che in copia conforme all'originale qui si allega sotto "**C**" (priva dei suoi allegati, che sono agli atti del Comune) e della propria determinazione n. **D4/07/26** (Reg. Det. 4[^] Settore) e n. **1.303** (Reg. Det. Gen.) del **21 settembre 2007** (che in originale qui si allega sotto "**D**").

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

Premesso

- che il Comune di Jesolo ha approvato ai sensi di legge con delibera del Consiglio Comunale n. 123 in data 13 agosto 2004 il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "ZTO Insediamenti produttivi, commerciali, residenziali" interessante l'area in Comune di Jesolo, tra via Correr e via Martin Luther King;

- che tale Piano Particolareggiato contempla la suddivisione dell'intero piano in quattro distinti comparti suscettibili di autonoma realizzazione;

- che in data 13 aprile 2006 le ditte proprietarie delle aree comprese nel comparto "20b" hanno chiesto di dare attuazione al Piano;

- che a tale fine le ditte proprietarie hanno presentato i seguenti elaborati:

Allegato 1 - Generali P.P. / Relazione tecnica (prot. 07/14344)

Allegato 2 - Generali P.P. / Norme Tecniche (prot. 07/14344)

Tavola 1 - Generali P.P. / Inquadramento territoriale - ambiti (prot. 07/14344)

Tavola 2 - Generali P.P. / Planimetria generale di progetto (prot. 07/14344)

Tavola 3 - Generali P.P. / Ipotesi di nuova viabilità generale (prot. 07/14344)

Tavola 2.1 - Ambito 18 - 19/a / Individuazione ambito e tipi di interventi (prot. 07/13981)

Tavola 2.2 - Ambito 18 - 19/a / Carature urbanistiche e limiti di massimo inviluppo (prot. 07/13981)

Tavola 5 - Ambito 19/b / Planivolumetrico (prot. 07/14344)

Tavola 5.2 - Ambito 18 - 19/a / Verifica standard (prot. 07/13981)

Tavola 8 - Ambito 19/b / Aree in cessione e urbanizzazioni (prot. 07/14344)

- Ambito 20/a / Bozza di convenzione (prot. 07/14342)

Tav. S05 bis - Ambito 20/a / Planimetria di progetto - carature urbanistiche (prot. 07/14342)

Ambito 20/b / Bozza di convenzione (prot. 07/14342)

Tav. S03 bis - Ambito 20/b / Planimetria di progetto - carature urbanistiche (prot. 07/14342);

- che il Comune di Jesolo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 in data 25 maggio 2007 ha approvato i suddetti elaborati e il relativo schema di convenzione;

- che le ditte proprietarie hanno costituito tra loro il Consorzio Urbanistico COMPARTO 20 b con sede in Jesolo (VE) via G. Mameli, 78 (C.F. e P.I. 03889690271) in data 28.01.2009 per l'attuazione del Piano Urbanistico;
- che le ditte proprietarie hanno presentato una variante al P.P. in ambito 20b;
- che la Variante al Piano Particolareggiato si è resa necessaria a seguito dello sviluppo urbanistico dell'area con la realizzazione della nuova viabilità (futura Variante di via Mocenigo) che modifica i flussi di ingresso ed uscita del Comparto e per sopravvenute esigenze legate alla progettazione degli edifici;
- che la Variante al P.U.A. è costituita dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati in forma di fascicolo

ALL. 01	Titoli di proprietà
ALL. 02	Relazione tecnica
ALL. 03	Norme Tecniche di attuazione
ALL. 04	Bozza di convenzione
ALL. 05	Computo metrico estimativo
ALL. 06	Elenco elaborati
ALL. 07	Relazione impatto acustico
ALL. 08	Documentazione fotografica
ALL. 09	Piano Particolareggiato
ALL. 10	Relazione idraulica per l'invarianza di deflusso
ALL. 11	Documento relativo alla gestione della sabbia
ALL. 12	Screening preliminare
ALL. 13	Verifica di compatibilità geologica

Elenco elaborati in forma di tavole grafiche

TAV. S01	Corografia, Estratto PRG, Estratto catastale
TAV. S02	Planimetria di inquadramento
TAV. S03	Planimetria comparativa
TAV. S04	Planimetria generale di progetto
TAV. S05	Segnaletica orizzontale e verticale
TAV. S06	Planimetria di progetto: Carature urbanistiche
TAV. S07	Aree in cessione
TAV. S08	Aree a standard e dati dimensionali

- che la cessione dei parcheggi, dell'intera strada e della nuova viabilità di raccordo su Via Madre Teresa di Calcutta comprensiva delle corsie di accelerazione e decelerazione, nonché la nuova organizzazione dei flussi di traffico rappresentano il principale obiettivo della Variante al P.U.A. in Ambito 20b;
-

- che le società "Parosan di Fortunato Feroli e C. s.a.s.", "Promozione Immobiliare s.r.l.", "Nevada s.r.l.", "Park Veronica s.r.l." e "Artigiana Serramenti s.n.c. di Tagliapietra Luca & C." nonché i signori Martignago Renato, Camata Angelo, Scala Katya, Menazza Giovanni e Menazza Fabiano nel prosieguo del presente atto verranno indicati come "Ditta attuatrice".

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convergono 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 approvato e le prescrizioni del capitolato speciale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa 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 attuatrice dichiara di essere proprietaria dell' area interessata dal Piano Particolareggiato ed in particolare dell'area costituente il comparto attuativo 20b, oggetto della presente convenzione, di averne la piena ed assoluta disponibilità e che la stessa è libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive, eccezion fatta:

a) per l'ipoteca iscritta a Venezia in data 16 ottobre 2007 ai n.ri 41876/10752, a favore del Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Vedelago, che colpisce i mappali 381, 384, 385, 386, 387, 394, 395, 396, 397 e 398, Fg. 60 C.T., di proprietà della società "Promozione Immobiliare s.r.l." (a quest'ultima pervenuti per atto 9 ottobre 2007 n. 33050 di rep. del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Venezia il 16 ottobre 2007 ai n.ri 41875/24057).

Al riguardo la società "Promozione Immobiliare s.r.l." si obbliga a provvedere, a sue cure e spese, alla liberazione dei beni che dovessero essere trasferiti al Comune, quali opere di urbanizzazione;

b) per l'iscrizione in data 5 giugno 1998 n.ri 14338/2623 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, dipendente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 8 ottobre 1998 rep. 2456, che colpisce il mappale 189/sub. 1, Fg. 60 C.F., di proprietà della società "Nevada s.r.l." la cui cancellazione è stata ordinata con decreto di trasferimento del Tribunale Fallimentare di Venezia in data 13 maggio 2002

cron. 1247;

c) per l'ipoteca iscritta a Venezia in data 12 agosto 2005 ai n.ri 35479/9049 a favore del Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, che colpisce i mappali 390 e 391, Fg. 60 C.T., di proprietà del signor Martignago Renato che si obbliga alla liberazione di quei beni che dovessero essere trasferiti al Comune quale opere di urbanizzazione;

d) per l'ipoteca iscritta a Venezia in data 29 maggio 2003 ai n.ri 22694/4080 a favore della Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Monastier di Treviso, che colpisce il mappale , 405, Fg. 60 C.T., di proprietà dei signori Camata Angelo e Scala Katya nonché della società "Park Veronica s.r.l." i quali tutti si obbligano alla liberazione dei beni eventualmente da trasferirsi al Comune quali opere di urbanizzazione;

e) per l'ipoteca iscritta a Venezia in data 8 giugno 2007 ai n.ri 23881/6082 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Marcon - Venezia - Società Cooperativa con sede in Marcon, che colpisce il mappale 192/sub. 19, Fg. 60 C.F., di proprietà della società "Artigiana Serramenti s.n.c. di Tagliapietra Luca & C." che si obbliga all'eventuale liberazione come sopra –

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato si distinguono in "generali" e "di ambito".

Le opere di urbanizzazione "generali" sono opere infrastrutturali previste dal Piano Regolatore Generale e, come tali, opere pubbliche caratterizzate da una funzionalità che eccede il Piano Particolareggiato.

Le opere di urbanizzazione "di ambito" sono invece previste dagli elaborati di Piano Particolareggiato all'interno dei singoli ambiti e come tali, sono funzionali alla edificazione di ciascuno di essi, costituendo perciò il presupposto della attuazione di ogni singolo ambito.

Le opere di urbanizzazione "generali" sono realizzate a totale cura e spese del comparto 19b, giusta convenzione in data 6 dicembre 2004 con i proprietari delle relative aree e, salvo quanto previsto dall'art. 4 che segue, non condizionano la realizzazione delle opere di urbanizzazione di ambito del comparto 20b e l'edificazione dello stesso.

La Ditta attuatrice realizzerà le opere di urbanizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del successivo art. 4, fatto salvo l'eventuale conguaglio a favore dell'Amministrazione relativamente alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 4 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI AMBITO

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 TAV. S07 (aree in cessione) della Variante al P.P., già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

AMBITO 20b:

- strade ex L.R. 61/85 per mq 2051,05 (duemilacinquantuno/05 metri quadrati);
 - parcheggi per mq 6515,80 (seimilacinquecentoquindici/80 metri quadrati).
- Nella TAV. S07 tali aree sono individuate con diverse campiture colorate.

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

L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime e comunque prima dell'approvazione dello stesso.

E' prevista anche la cessione dell'area destinata a viabilità, di circa 227.41 mq, esterna all'ambito 20b di proprietà della soc. Nevada S.r.l..

**Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI AMBITO
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta attuatrice 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 pertinenti all'ambito 20b come da computi allegati al progetto, come da richieste degli enti erogatori dei servizi e come descritte nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di Permesso di Costruire, pure di seguito indicate:

- strade e piazze, come indicato alla tavola S04, S06, S07, S08;
 - marciapiedi e spazi pedonali, come indicato alla tavola S04, S06, S07, S08;
 - spazi di sosta e parcheggio, come indicato alla tavola S04, S06, S07, S08;
 - segnaletica stradale come indicata alla tavola S05;
 - rete fognaria, come indicato alla tavola F01;
 - rete di approvvigionamento idrico, come indicato alla tavola RTA;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato o uso pubblico, come indicato alla tavola RTE;
 - rete di distribuzione del gas, come indicato alla tavola RTG;
 - rete di distribuzione linee telefoniche, come indicato alla tavola RTT;
-

- impianto di illuminazione stradale, come indicato alla tavola S13.

Per quanto non specificato nelle tavole di variante al piano si rinvia alle tavole delle opere di urbanizzazione in variante.

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché la rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra la Ditta attuatrice e i 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 (Allegato 05) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a 1.487.235,25 € di cui 1.385.935,61 € per le opere di ambito e 101.299,64 € per il tombinamento della canaletta irrigua Miozzo-Correr.

La polizza fideiussoria già presentata a garanzia dei lavori per le opere di urbanizzazione per un importo di 902.100,87 €, considerato che la maggior parte dei lavori sono già stati realizzati, fatta salva la presentazione di opportuno Verbale sullo Stato di Avanzamento Lavori da parte del Direttore Lavori o del Collaudatore, viene impiegata per coprire l'importo dei rimanenti lavori da eseguire in Variante.

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

E' comunque previsto il pagamento degli oneri primari nel caso di conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale.

La Ditta Lottizzante, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà versare al Comune di Jesolo la somma di € 47.400,00 (€/ha 10.000 x ha 4.74) necessaria per gli interventi di adeguamento delle opere di bonifica come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Basso Piave del 03.01.2007, prot. com.le
_____ del _____.

Si da atto che la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 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.

Art. 6 - 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. 7 - MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004

Si da atto che con reversale n° in data la Ditta Lottizzante ha versato l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree come previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004. Detto importo risulta determinato conformemente alla delibera consiliare n. 141 del 17 novembre 2005:

Parcheggi: mq. x €/mq. = €

Verde: ... mq. x €/mq. = €

Art. 8 - SERVITU' PUBBLICHE

Con la totale cessione dei parcheggi, della strada e del nuovo raccordo su Via Madre Teresa di Calcutta non si prevede la costituzione di servitù pubbliche, fatte salve le servitù relative ai sottoservizi su aree private.

Art. 9 - 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. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione, ad iniziare i lavori di ur-

banizzazione 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. 18.

La Ditta lottizzante dichiara che la realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di esecuzione di lavori pubblici, servizi e forniture.

Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Lottizzante comunicherà al Comune il nominativo della ditta esecutrice delle opere, la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte.

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

Art. 11 - COLLAUDO

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

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

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

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:

- contabilità finale delle opere eseguite ed elaborati grafici
- stato finale dei lavori
- certificati dei materiali impiegati
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati
- rilievo, in formato digitale, dello stato finale e dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche,) appoggiato su idonei punti topografici (Progetto Irma) forniti dall'ufficio Cartografico;
- elaborati grafici su supporto magnetico in formato indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere.

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

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

La Ditta 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. 12 - 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, 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. 11. 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. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE

La Denuncia di Inizio Attività e/o richiesta di rilascio del permesso di costruire per le opere edili potranno essere presentate all'Amministrazione Comunale indipendentemente dall'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria di ambito.

Il Comune rilascerà singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Particolareggiato, successivamente al rilascio del premesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di ambito, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi in sede di approvazione del Piano e concernenti le opere di urbanizzazione primarie.

In ogni caso non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria di ambito.

Art. 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 allegato alla delibera n. 123/2004. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10.

Art. 15 - 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.

ri, ad avvenuta comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole, e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza.

In tale occasione la Ditta 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);
-

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

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

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

Art. 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 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. 17 – 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 come da allegato inserito nel progetto di Piano Attuativo.

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. 18 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta Attuatrice presta 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 approvato, pari ad € _____.

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, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere integrato fino al raggiungimento della somma risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla Giunta comunale.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

Prima di rivalersi sulla garanzia il Comune dovrà rivolgere alla Ditta Attuatrice formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

Nel caso di ritardi, per cause imputabili alla Ditta Attuatrice, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati fissati nel cronoprogramma, la Ditta Attuatrice dovrà corrispondere al Comune una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo della categoria di opere cui il ritardo si riferisce.

Art. 19 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di anni 10 dalla data di stipula.

Trascorso detto termine, i lavori iniziati ed eventualmente non ancora, in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro costruzione avvenga nel rispetto del permesso a costruire rilasciato.

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

Art. 20 - REGIME FISCALE

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

(già 166/c), 385 (già 166/d), 386 (già 166/e), 387 (già 166/f), 394 (già 19/c), 395 (già 19/d), 396 (già 19/e), 397 (già 19/f) e 398 (già 19/g);

c) la società "Nevada s.r.l.": C.F. - Foglio 60, mappali 189/sub. 1 (porzione), 401 (già 189/d) e 402 (già 19/c);

d) il signor Martignago Renato: C.T. - Fg. 60 mappali 390 (già 168/c) e 391 (già: 168/d);

e) i signori Menazza Fabiano e Menazza Giovanni (per la quota di una metà ciascuno): C.T. - Fg. 60 mappali 412 (già 244/a), 413 (già 244/b), 414 (già 244/c), 415 (già 246/a) e 416 (già 246/b);

f) la società "Artigiana Serramenti s.n.c. di Tagliapietra Luca & C.": C.T. - Fg. 60 mappali 245 e 247 e C.F. - Fg. 60 mappale 192/sub. 19 (porzione);

g) i signori Martignago Renato (quota di 100/600), Camata Angelo (per la quota di 6/600), Scala Katya (per la quota di 6/600) e la società "Park Veronica s.r.l." (per la quota di 488/600): C.T. - Foglio 60_mappale 405 (già 167/c).

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%

Si precisa che la società "Sacea s.p.a." con sede in Padova con atto in data 16 maggio 2007 n. 32004 di rep. del notaio Andrea Marchio di Montebelluna (ivi registrato il 17 maggio 2007 al n. 2492/1T e trascritto a Venezia il 22 maggio 2007 ai n.ri 21226/12168) ha venduto il terreno di cui ai mappali 381, 384, 385, 386, 387, 394, 395, 396, 397 e 398 Fg. 60 C.T. alla società "Jesolo Investimenti s.r.l." con sede in Montebelluna che a sua volta con atto in data 9 ottobre 2007 n. 33050 di rep. del notaio Andrea Marchio predetto (trascritto a Venezia il 16 ottobre 2007 ai n.ri 41875/24057) ha venduto il terreno medesimo alla società "Promozione Immobiliare S.r.l." -

Atto

- da me Notaio letto ai Componenti
- dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia e completato di mia mano
- su fogli sette
- per pagine intere scritte e sin qui della
- sottoscritto alle ore (.....)

F.to Feroli Fortunato Domenico

F.to Martin Loris

F.to Pivotti Michele

F.to Martignago Renato

F.to Camata Angelo

F.to Katya Scala

F.to Tonicello Antonio

F.to Fabiano Menazza

F.to Giovanni Menazza

F.to Tagliapietra Luca

F.to Dirigente del Settore Urbanistica

F.to dr. Carlo. Bordieri Ufficiale Rogante