

**comune di\_**jesolo (venezia)

**ditta\_**

**Jesolo Lido Real Estate S.r.l.**

Via Isarco n. 1,  
39040, Varna (BZ)

**Stelladelmar S.r.l.**

piazza Le Corbusier  
30016, Jesolo (VE)

**Consorzio Piano Stella Del Mar**

Via Dante Alighieri n. 1/E,  
30016, Jesolo (VE)

**progetto\_**

P.U.A.  
di iniziativa pubblica  
denominato "Stella del Mar"

**data\_** 11.05.2022

**all\_**

**F**<sub>1.1</sub>  
V3

**oggetto\_**

BOZZA DI CONVENZIONE U.M.I. 1-2  
testo comparativo

**BOZZA DI CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11/2004  
III° VARIANTE AL P.U.A. STELLA DEL MAR  
U.M.I. 1 e 2**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., mio studio avanti me Dr.  
....., Notaio di

..... ed iscritto al Collegio Notarile di .....,

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

Il Sig. ...., nato a ..... il ....., residente a ..... in via  
....., dirigente comunale - che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente il ..... Settore del Comune di Jesolo via ..... C.F. 00608720272 e quindi legale rappresentante dell'Ente medesimo a norma dell'art. 14 dello Statuto comunale vigente.

**REICHEGGER Peter**, nato a Valle Aurina (BZ) il 28 novembre 1963, residente a Campo Tures (BZ), Via Dr. Daimer n. 82, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante del:

**"CONSORZIO PIANO STELLA DEL MAR"**, con sede in Jesolo (VE), Via Dante Alighieri n. 1/E, Codice Fiscale 93046360272; in appresso denominato il "Consorzio";

in proprio e quale rappresentante speciale delle Società:

**"STELLADELMAR s.r.l."**, unipersonale, con sede in Jesolo (VE) piazza Le Corbusier, Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia: 06112690968, R.E.A. n. VE-418685, capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato,

**"JESOLO LIDO REAL ESTATE - S.R.L."**, con sede in Varna (BZ), Via Isarco n. 1, Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano: 02474180219, R.E.A. n. BZ-181036, capital sociale di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) interamente versato.

giusta poteri conferiti ai sensi dell'art. 5) dello Statuto del Consorzio stesso. Detti Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

premessi che:

- A. la società "Stelladelmar s.r.l." ha presentato al Comune di Jesolo istanza tendente ad attuare un Piano Urbanistico Attuativo di un'area di riorganizzazione alberghiera a Jesolo, via Levantina, identificata al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 102 con le particelle 63 di mq. 457 e 125 di mq. 10.103 di sua proprietà;
- B. il Comune di Jesolo ha accolto la domanda ed ha autorizzato, ai sensi di legge, il Piano come risulta dalla delibera di Giunta Comunale n. 76 in data 20 marzo 2012;
- C. con atto in data 07 marzo 2013 del Notaio Carlo Bordieri in Jesolo (Rep. n. 92307), registrato a San Donà di Piave in data 18 marzo 2013 al n. 829/1T, è stata sottoscritta la Convenzione dalla ditta "STELLADELMAR s.r.l.";
- D. il Comune di Jesolo ha approvato una Variante al Piano Particolareggiato citato (relativa alla sola modifica delle Norme Tecniche di Attuazione) con delibera di Consiglio Comunale n.381 in data 16 dicembre 2013;
- E. il Comune di Jesolo ha approvato una Variante al Piano Particolareggiato citato con delibera di Giunta Comunale n.184 in data 6 giugno 2017;
- F. con atto autenticato dal Notaio Paolo Talice di Treviso in data 16 ottobre 2017 rep.n. 87062, ivi registrato il 19 ottobre 2017 al n. 16381/1T, tra le società **"STELLADELMAR S.R.L."**

unipersonale e "JESOLO LIDO REAL ESTATE - S.R.L." è stato costituito il "CONSORZIO PIANO STELLA DEL MAR", al fine di realizzare l'edificazione delle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica e Privata denominato "STELLA DEL MAR", utilizzando integralmente i diritti edificatori di proprietà delle medesime società;

- G. con istanza prot.n. 0388 del 13 novembre 2017 è stata presentata domanda per cambio intestazione a nome del "CONSORZIO PIANO STELLA DEL MAR" della pratica urbanistica n. 77/2017 del 1° settembre 2017, relativa al P.U.A. in oggetto;
- H. che il Comune di Jesolo ha approvato l'individuazione di un nuovo ambito con delibera di Consiglio Comunale n.41 in data 30 aprile 2018;
- I. le ditte "Stelladelmar s.r.l.", "Jesolo Lido Real Estate S.r.l." e "Consortio Piano Stella del mar" hanno presentato al Comune di Jesolo istanza per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica e privata di un'area di riorganizzazione alberghiera a Jesolo, piazza Le Corbusier, su area censita in Catasto Terreni al foglio 102 con i mappali 197 (di proprietà della società Stelladelmar s.r.l. e altri), 174 e 198 (di proprietà della società Jesolo Lido Real Estate S.r.l. e altri) e Fg. 102 particella 193, foglio 103 e 104 in corrispondenza di via Levantina da fronte lato est intervento Jesolo Lido Village a fronte lato ovest intervento Hotel Almar, Fg.103 in corrispondenza di tratto di via Vittorio Veneto e Fg. 103 particelle 17-143-155-178-179-180-181-182-183-184-363 (che risultano di proprietà del Comune di Jesolo ma oggetto di rivendica da parte di terzi a fronte della sentenza del Consiglio di Stato n. 63 del 20/04/2021), foglio 103 particella 131 porzione dell'ente urbano, area di sedime del fabbricato estesa complessivamente per mq.64.181 (di proprietà di azienda U.L.S.S.4 di San Donà di Piave);
- J. il suddetto Piano Urbanistico Attuativo individua delle Unità Minime di Intervento e, in riferimento alle U.M.I. 1 e 2 oggetto della presente convenzione, il "Consortio Piano Stella del mar" interviene per l'attuazione delle stesse;
- K. il Comune di Jesolo ha accolto la domanda ed ha autorizzato, ai sensi di legge, il P.U.A. come risulta dalla proposta di deliberazione di Giunta Comunale n.2019/13 in data 1 febbraio 2019 approvata dalla Giunta Comunale con verbale n. 33 del 05 febbraio 2019;
- L. in data 19.02.2019, con atto a rogito del notaio Paolo Talice di Treviso (rep. n. 88934) registrato a Treviso il giorno 21.02.2019 al n. 3159 S.1T, è stata sottoscritta la convenzione tra le ditte attuatrici ed il Comune di Jesolo;
- M. con delibera di Giunta Comunale e n. 221 del 22 luglio 2021 è stata approvata la modifica alla convenzione.
- N. per effetto della sentenza del Consiglio di Stato n. 63 del 20/04/2021 le opere di urbanizzazione di cui era originariamente prevista la realizzazione nell'ambito di porzione dello stralcio 1 dell'UMI 3 e degli stralci 3 e 4 dell'UMI 4 su aree di proprietà comunale devono ritenersi allo stato non realizzabili in tempi compatibili con il programma lavori in precedenza condiviso tra Comune e Soggetto attuatore e ciò per motivi indipendenti dalla volontà della ditta Attuatrice;
- O. che a fronte della circostanza di cui alla precedente premessa i soggetti attuatori hanno avanzato all'Amministrazione la proposta di rivedere le previsioni convenzionali la cui attuazione non risulta più possibile nei termini originariamente concordati;
- P. che la ridetta proposta è stata valutata dal Comune come ragionevole che con indirizzo espresso dalla giunta comunale con l'informativa n. 45 del 29.03.2022 l'Amministrazione ha ritenuto corrispondente al pubblico interesse modificare gli obblighi convenzionali pregressi imponendo, in sostituzione della realizzazione delle opere, la liquidazione a favore del Comune della somma pari al valore delle opere di urbanizzazione, al momento non realizzabili, alla cui esecuzione i soggetti attuatori si erano obbligati ciascuno mediante sottoscrizione delle apposite convenzioni riguardanti le UMI 3 e 4 ;
- Q. il "Consortio Piano Stella del mar" intende procedere all'attuazione dell'U.M.I. n. 1 e 2 " così come individuate nella tavola 02 del citato Piano Attuativo e così censita in catasto del COMUNE

DI JESOLO alle particelle 174, 193, 197, ~~198~~, 201, 202 ~~e-203~~ del foglio 102 la cui comproprietà spetta ai soggetti sopra menzionati;

R. che i mappali dell'U.M.I. 1-2 ad oggi sono così censiti:

Catasto Terreni - Foglio 102

particella **174** Ha. 0.72.78 Ente Urbano

particella **193** Ha. 0.02.64 - R.D.E. 0,14 - R.A.E. 0,03

particella **197** Ha 0.74.03 - Ente Urbano

particella **201** Ha 0.00.61 - Ente Urbano

particella **212** Ha 0.00.05 - Ente Urbano

particella **222** Ha 0.00.12 - Ente Urbano

Catasto Fabbricati - Foglio 102

particella **202** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 452;

particella **211** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 4;

particella **213** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 42;

particella **214** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 18;

particella **221** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 60;

particella **223** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 9;

particella **224** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 3;

particella **225** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 9;

particella **226** Piazza Le Corbusier snc, piano T, area urbana di mq. 9;

si precisa che la particella 174 comprende le particelle 198 e 203 che sono state soppresse giusta tipo mappale del 26 giugno 2021 n. VE0073204 di prot.;

S. nel prosieguo del presente atto il "CONSORZIO PIANO STELLA DEL MAR" verrà indicato come "Ditta Attuatrice";

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, i comparanti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Le società "STELLADEL MAR S.R.L." e "JESOLO LIDO REAL ESTATE S.R.L." in proprio o come sopra rappresentate, nonché in nome e per conto dei soggetti rappresentati come indicato in premessa, prestano al Comune di Jesolo la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni come sopra descritti al punto [E](#) [Q](#) delle premesse. Il "CONSORZIO PIANO STELLA DEL MAR" si impegna ad eseguire il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto approvati (dei quali le parti si dichiarano pienamente edotte, che sono e rimangono agli atti del Comune e che si intendono parte integrante della presente) e le prescrizioni tecniche per l'esecuzione dei lavori (pure agli atti del Comune), 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`**

Le società "STELLADEL MAR S.R.L." e "JESOLO LIDO REAL ESTATE S.r.l.", in proprio o come sopra rappresentate, nonché in nome e per conto dei soggetti dalle stesse rappresentati, dichiarano di essere proprietarie dei lotti immobiliari consistenti nell'U.M.I. 1 e U.M.I. 2 ricadenti nell'area interessata dal P.U.A., oggetto della presente convenzione, di averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri

ipoteche, servitù attive e/o passive ad eccezione di:

- ipoteca iscritta a Venezia il 14 novembre 2017 ai nn. 37104/6597 in forza di contratto di mutuo di data 9 novembre 2017 n. 80467 di repertorio del Notaio Giuseppe Calafiori;

- ipoteca iscritta a Venezia il 29 giugno 2018 ai nn. 22007/3807 in forza di contratto di mutuo di data 27 giugno 2018 n. 87994 di repertorio del Notaio Paolo Talice;

- ipoteca iscritta a Venezia il 20 dicembre 2019 ai nn. 43052/7701 in forza di contratto di mutuo di data 19 dicembre 2019 n. 84367 di repertorio del Notaio Giuseppe Calafiori.

**Art. 3 - CESSIONE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLE AREE PER OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere in proprietà esclusiva e a trasferire al Comune le aree evidenziate nella tavola 07 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019), oggetto di lavori da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare a:

- marciapiede per mq 18.10

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

Resta comunque nella disponibilità della ditta lottizzante lo spazio aereo con strutture a sbalzo senza limitazione alcuna e senza che venga richiesto alcun indennizzo o canone da parte del Comune o altro Ente preposto alla gestione delle aree in oggetto, e nonché la possibilità di realizzare e mantenere i sottoservizi necessari al buon funzionamento delle opere e delle strutture facenti parte del presente P.U.A. senza oneri di alcun genere a carico della Ditta Lottizzante medesima.

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

Il Consorzio, 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, anche sulle aree di proprietà comunale da parte della Ditta Lottizzante del Piano Urbanistico Attuativo denominato "ex casa per ferie", come indicato all'art.3 commi 5 e 6 della convenzione a rogito del Notaio Carlo Bordieri in data 13 novembre 2012, rep.91970 (registrato a San Donà di Piave il 27 novembre 2012 al n. 3807/1T e trascritto a Venezia il 27 novembre 2012 ai n.ri 32844/23025) , le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni tecniche per l'esecuzione dei lavori agli atti del Comune:

- strade come indicato nella Tav. 07 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
- marciapiedi e spazi pedonali come indicato nella Tav. 07 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
- accesso al mare come indicato nella Tav. 07 (approvata con verbale di deliberazione

- di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
- segnaletica stradale come indicato nella Tav. 14 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
  - rete fognaria come indicato nella Tav. 15 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
  - rete di approvvigionamento idrico come indicato nella Tav. 16 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica come indicato nella Tav. 18 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
  - rete di distribuzione del gas come indicato nella Tav. 17 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
  - rete di distribuzione linee telefoniche come indicato nella Tav. 19 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)
  - impianto di illuminazione stradale come indicato nella Tav. E01 (approvata con verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05.02.2019)

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 Lottizzante e relativi gestori.

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

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad € 491.438,67 (quattrocentonovantunmilaquattrocentotrentotto virgola sessantasette).

Si da atto che la Ditta Attuatrice si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, pertanto, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.

Nel caso in cui in fase realizzativa risultassero maggiori oneri per la Ditta Lottizzante, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.U.A. ed elencate nel presente articolo.

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

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

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, viene convenuta la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria determinati in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, 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 – MONETIZZAZIONE STANDARDS**

La ditta richiedente, in assolvimento degli oneri derivanti dall'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modifiche e dagli artt. 63 ed 86 della L.R. 61/85, ha versato :

- la somma di € 34.767,60 quale differenza tra l'importo già versato e l'importo complessivo dovuto ((mq 462,00,00 x €/mq 140 = € 64.680,00) - (mq 213.66 x €/mq 140 =

€ 29.912,40) = € 34.767,60) per la monetizzazione degli standards di parcheggio pubblico, comprensivo del valore di sedime dell'area, del costo di realizzazione dell'opera e delle spese tecnico amministrative, somma determinata in base alla deliberazione di Consiglio Comunale;

- la somma di € 87.464,00 quale differenza tra l'importo già versato e l'importo complessivo dovuto ((mq 1.056,00 x €/mq 100 = € 105.600,00) - (mq 181,36 x €/mq 100 = € 18.136,00) = € 87.464,00 per la monetizzazione degli standards di verde pubblico, comprensivo del valore di sedime dell'area, del costo di realizzazione dell'opera e delle spese tecnico amministrative, somma determinata in base alla deliberazione di Consiglio Comunale.

Il primo versamento, già effettuato, è avvenuto in un'unica soluzione con bonifico in data 4 marzo 2013 con addebito sul c/c n. 000000030353 presso Hypo Tirol Bank AG sede di Bolzano e accredito al Comune di Jesolo – servizi di Tesorerie su IBAN IT 62 K 06345 36280 100000302113.

Gli oneri oggetto della presente convenzione sono stati versati dalla ditta richiedente al momento della stipula della convenzione, giusta bonifico n. 29000001820 del 01 dicembre 2017 eseguito tramite la banca Prealpi-Credito Cooperativo.

#### **Art. 7 - SERVITU' PUBBLICHE**

La Ditta Lottizzante si impegna a costituire, a favore del Comune che, come in comparsa rappresentato, accetta, perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate ad uso pubblico ed in particolare:

- accesso al mare di mq 517,90

senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo (fermo, in ogni caso, quanto in seguito previsto al penultimo comma e come anche richiamato al superiore art. 3) e del sottosuolo.

Resta tuttavia inteso che detti sedimi potranno venire fruiti, senza oneri di alcun genere a carico della Ditta lottizzante, per i sottoservizi necessari al buon funzionamento delle opere e delle strutture facenti parte del presente P.U.A., impegnandosi in proposito la lottizzante a garantire comunque l'accessibilità pubblica di dette servitù.

Si conviene, comunque che possa esser concesso l'utilizzo del sottosuolo per una fascia di larghezza pari a ml 1.00 e lunghezza pari alla lunghezza dell'accesso al mare, previa domanda della ditta proprietaria.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria di cui alla tav. 04 (elaborato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2019/13 del 01.02.2019) con retino a campitura verde. La costituzione di dette servitù, registrate e trascritte negli appositi registri immobiliari, viene fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

#### **Art. 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale approvato e secondo le modalità tecnico - esecutive che

saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- gas;
- telefono.

Concordare con l'azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche, prevedendo l'uso pubblico delle aree antistanti le piazzole ecologiche (ad eccezione di eventuali aree verdi) al fine della movimentazione dei cassonetti dall'isola ecologica alla strada pubblica e, nel solo caso in cui siano ricavate all'interno della sagoma del fabbricato, garantendo tale servizio con polizza fidejussoria per un importo minimo di 20.000,00 € per una durata di 5 anni.

A tal proposito si precisa che la ditta lottizzante "Jesolo Lido Real Estate S.r.l." ha presentato, alla sottoscrizione della convenzione, sottoscritta in data 19 febbraio 2019, la polizza fidejussoria n. PT 0609322 rilasciata in data 15 febbraio 2019 dalla "Atradius Credito Y Cauçion S.A.".

La modifica della posizione e delle dimensioni delle isole ecologiche potrà avvenire previo accordo con Veritas, senza che questo comporti una variante al P.U.A.

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

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare i lavori di urbanizzazione e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare gli stessi entro 3 anni dalla data del loro inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il Piano o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alla fidejussione prevista dall'art. 17.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria si dovrà applicare la normativa vigente. Per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione il titolare dovrà presentare l'esito della procedura espletata e l'indicazione dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire dei fabbricati sia impresa (e/o socio del Consorzio), non può concorrere alla gara di cui al comma precedente.

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

La Ditta lottizzante dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge e, fino alla definitiva cessione delle aree

e opere al Comune, un ulteriore cartello che identifichi tali aree e opere di proprietà privata.

#### **Art. 10 - COLLAUDO**

La Ditta Attuatrice 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 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.

Il Comune sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera.

Entro 30 giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il Direttore dei Lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati:

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

La ditta 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 erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

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

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

Ogni controversia che non si sia potuta definire nel corso dei lavori sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

#### **Art. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DURANTE I LAVORI**

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 Attuatrice.

La manutenzione delle aree soggette a servitù (accesso al mare) resta in perpetuo a carico della Ditta Attuatrice.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 10. E comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Jesolo può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). La Ditta-Attuatrice accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorsa dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

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

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo, a seguito del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione e ricadenti al Foglio 102 nei mappali 174-193-197-~~198~~ 201-202-~~203~~-211-212-213-221-222-223-224-225-226 o, in alternativa, possono essere rilasciati prima solo se la polizza fideiussoria a garanzia delle stesse sarà presentata in sede di sottoscrizione della convenzione.

A tal proposito si precisa che la ditta Lottizzante ha presentato alla sottoscrizione della convenzione originaria la polizza fideiussoria n. 2017/50/2449346 rilasciata il 29.11.2017 dalla Reale Mutua con appendice in data 30.11.2017 e successiva appendice in data 4 maggio 2018.

Sono fatti salvi gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti, lo scavo e le opere entro terra che potranno essere realizzati anche prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione previo rilascio delle autorizzazioni necessarie e presentazione della garanzia prevista al comma 1.

In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità:

- prima dell'approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, oggetto della

presente convenzione e ricadenti al Foglio 102 nei mappali 193-197-~~198~~-201-202-~~203~~-211-212-213-223-224-225-226 anche in assenza del completamento del verde e dell'ultimo strato di usura/finitura della strada e dell'accesso al mare, che saranno poi oggetto di successivo collaudo definitivo e salvo quanto stabilito di seguito nella presente convenzione in merito alle U.M.I. 3 e 4.

Fermo restando che si potrà presentare un'inizio lavori distinto per la parte residenziale da quella alberghiera, il Comune su richiesta della Ditta Attuatrice si impegna a rilasciare i certificati di agibilità:

#### U.M.I. 1

- per il 50% delle unità immobiliari residenziali, calcolate per eccesso, alla presentazione della fine lavori delle stesse (edificio ricadente sull'U.M.I.1);
- per il 35% delle unità immobiliari residenziali, calcolate per eccesso, purché la parte alberghiera sia realizzata al grezzo; (si intende come grezzo che siano completate le strutture).
- I certificati di agibilità per il rimanente 15% delle unità immobiliari residenziali ~~verrà rilasciata~~ **sono stati rilasciati** come di seguito indicato:
  - o n. 9 unità immobiliari alla presentazione della fine dei lavori della parte alberghiera;
  - o n. 6 unità immobiliari (corrispondenti circa all'ampliamento del 15%, ai sensi art.5 delle N.T.A. del P.R.G., pari a 1.695,20 mc) al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione "U.M.I. 3" stralcio 1.

**Con riferimento alle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione "U.M.I. 3" si da atto che, in virtù di quanto espresso dalla giunta comunale con l'informativa n. 45 del 29.03.2022 e per le ragioni di cui in premessa, le stesse non verranno più realizzate dalla Ditta Stelladelmar S.r.l. che pagherà integralmente il corrispondente importo pari a 500.000,00 € alla sottoscrizione della convenzione.**

**Per effetto dell'integrale liquidazione del valore delle opere ivi previste, qui disciplinata e sostitutiva dell'onere di realizzazione delle medesime, deve ritenersi concordemente risolta la convenzione sottoscritta in relazione all'UMI 3 tra le parti in data 08.05.2019, con atto a rogito del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso (rep. n. 130194) registrato a Treviso il giorno 10.05.2019 al n. 8474/1T.**

#### U.M.I. 2

- per il 100% della destinazione turistico-ricettiva (unità unica) dopo l'approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione
- (U.M.I. 1- 2\_fg.102 particelle ~~174~~-193-197-~~198~~- 201-202-~~203~~-211-212-213-223-224-225-226), anche in assenza del completamento del verde e dell'ultimo strato di usura delle strade, che saranno poi oggetto di successivo collaudo definitivo:
- per il ~~75%~~ **100%** delle unità immobiliari residenziali, **alla sottoscrizione del presente atto con consegna della fidejussione di garanzia dei pagamenti di cui al successivo paragrafo. ~~consegna della fidejuss~~ ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dell'U.M.I.4 relativamente allo stralcio 1-;**

- ~~per il 15% delle unità immobiliari residenziali solamente dopo l'approvazione del collaudo totale o parziale, anche per stralci funzionali delle opere pubbliche relativamente all'U.M.I. 4 stralci 1 e 3;~~
- ~~per il restante 10% solamente dopo l'approvazione del collaudo delle opere pubbliche relativamente all'U.M.I. 4 stralci 2 e 4.~~

Con riferimento alle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione "U.M.I. 4" si da atto che, in virtù di quanto espresso dalla giunta comunale con l'informativa n. 45 del 29.03.2022 e per le ragioni di cui in premessa, le stesse non verranno più realizzate dalla Ditta Jesolo Lido Real Estate S.r.l. che pagherà integralmente il corrispondente importo pari a 1.000.000,00 € con le seguenti modalità:

- 250.000,00 € a 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione;
- 250.000 ,00 € a 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzione,
- 250.000,00 € a 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- 250.000,00 € a 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

Il pagamento di tutte le rate verrà garantito da apposita polizza fideiussoria da consegnare alla stipula della presente. Detta polizza sarà ridotta e svincolata gradualmente a fronte dei singoli pagamenti avvenuti.

Per effetto dell'integrale liquidazione del valore delle opere ivi previste, qui disciplinata e sostitutiva dell'onere di realizzazione delle medesime, deve ritenersi concordemente risolta la convenzione sottoscritta in relazione all'UMI 4 in data 26.04.2018, con atto a rogito del notaio Marco Bianchini di San Donà di Piave (rep. n. 2195) registrato a Venezia il giorno 04.05.2018 al n. 1486 S1T. La fidejussione prestata in quella sede viene restituita alla parte privata alla sottoscrizione del presente atto, previa consegna della nuova fidejussione di garanzia dei pagamenti della somma sostitutiva dell'onere di realizzazione delle opere.

#### **Art. 13 - VIGILANZA**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10.

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

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

In tale occasione la Ditta 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 di inventario (strade, parcheggi, verde);

Per tutte le aree cedute al Comune di Jesolo tutti gli oneri relativi alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, compresa l'irrigazione delle aiuole, l'asporto dei rifiuti, e l'illuminazione sono a carico del Comune.

Per tutte le aree private ad uso pubblico (accesso al mare) tutti gli oneri relativi alle manutenzioni ordinaria e straordinaria sono a carico della Ditta lottizzante, ad esclusione dell'illuminazione pubblica che rimarrà in carico al Comune.

I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche, fatto salvo la presenza di sottoservizi e manufatti funzionali al lotto nonché sporti di edifici aggettanti sulle aree cedute o di uso pubblico.

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

#### **Art. 15 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

#### **Art. 16 – CESSIONE DELLA SABBIA**

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

La sabbia dovrà essere trasportata e accatastata a cura e spese della ditta proprietaria senza alcun onere per il Comune di Jesolo nell'area antistante l'impianto di depurazione fognario di Via Aleardi a Lido di Jesolo previo appuntamento con il personale tecnico comunale dell'Ufficio patrimonio. Sarà quella prelevata dal primo strato di terreno e precisamente quella superficiale di colore giallo; prima del trasporto al deposito comunale dovrà essere prodotta una relazione attestante che il materiale di scavo è assimilabile ai materiali di cava come prescritto dalla L.R. 44/82 e la sabbia dovrà essere analizzata chimicamente per garantire l'assenza di idrocarburi e metalli pesanti ai sensi della legislazione vigente in materia, nell'allegato come sopra specificato sono inoltre prodotti elaborati grafici di calcolo definitivi che dimostrano la volumetria di materiale ceduto al Comune e quella riutilizzata per la realizzazione del rilevato delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 17 - CAUZIONE E GARANZIE**

La Ditta Lottizzante presenterà al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti

dalla presente convenzione, fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla Giunta comunale.

Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Jesolo. L'importo della garanzia prestata dovrà essere integrato fino al raggiungimento della somma risultante dal computo metrico estimativo, allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, approvato dalla Giunta comunale.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

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

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

Nel caso di ritardi, per cause imputabili alla Ditta Attuatrice, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati fissati nel cronoprogramma, la Ditta Lottizzante 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 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

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

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 di 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. 19- REGIME FISCALE**

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

#### **Art. 20- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

La presente convenzione verrà trascritta presso la competente Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore 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.

La Ditta Lottizzante dichiara, a mezzo del suo rappresentante, che l'intervento riguarda l'ex complesso edilizio denominato ex Colonia "Stella Maris" e attualmente censito nel Catasto del Comune di Jesolo come segue:

COMUNE DI JESOLO

Foglio 102 mapp. 174, 193, 197 ,~~198~~, 201, 202, ~~203~~, 211, 212, 213, 214, 221, 222, 223, 224, 225, 226

Letto, confermato, sottoscritto.

La Ditta lottizzante

Il Dirigente del Settore Urbanistica

L'Ufficiale Rogante