

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 5 AI SENSI DELLA L.R. 11/2004

REALIZZAZIONE OPERE INTERNE

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.
- Il sig., nato a il, residente a in via n., - codice fiscale : che dichiara di intervenire nel presente atto nella propria veste di Presidente e Legale Rappresentante del "CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 5" con sede ed uffici in Jesolo (VE), via Aquileia n. 2/a - codice fiscale 03803970270, munito dei poteri necessari per la sottoscrizione del presente atto, a norma dell'atto costitutivo del Consorzio a ministero del Notaio Carlo Bordieri rep. n. 85326, racc. 34047 del 7.12.2007:

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

Premesso

- che in data 1° luglio 2004, con deliberazione della Giunta Comunale nr. 287, è stato dato incarico alla PRO.TE.CO -Soc. Coop.r.l. Progettazione tecnica Organizzata di San Donà di Piave - di redigere un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica degli ambiti di progettazione unitaria 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7;
- Che, a seguito del citato incarico, in data 31 maggio 2006, con n. di prot. 31139, è stata presentata la proposta di un Piano Particolareggiato su proprietà private e pubbliche rispettando quanto previsto dalla norma di PRG (art. 14 N.T.A.);
- Che, a seguito di istruttoria da parte del Dirigente di Settore e a seguito di richiesta agli atti, è stato inserito anche il Comparto 2A a completamento dell'intero ambito del Piano Particolareggiato;
- Che, con avviso pubblico del 3 novembre 2006, è stata data comunicazione delle intenzioni dell'Amministrazione comunale di procedere all'approvazione del Piano in oggetto, dichiarando la pubblica utilità di tutte le opere pubbliche previste dal Piano medesimo;
- Che, in data 21 maggio 2007, con deliberazione n. 80 del Consiglio comunale:
 - è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in attuazione degli ambiti di progettazione unitaria 2-7, redatto ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004, composto dagli elaborati grafici ed illustrativi allegati quale parte integrante alla delibera di Giunta Comunale n. 457 del 12.12.2006;
 - è stata dichiarata la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza dell'intero comparto;
 - è stato dato atto che sono pervenuti gli accordi procedurali come da allegato 1 alla delibera medesima e che gli stessi sono approvati nel rispetto delle norme di attuazione del P.P., dello schema di convenzione e delle controdeduzioni approvate con la suddetta deliberazione;

- è stato dato atto che gli elaborati del citato P.P. sono quelli previsti dall'art. 19 della L.R. nr. 11 del 23 aprile 2004 e rispettano gli standard urbanistici e le norme regolamentari in esso contenute;
- che, in data 11.04.2008 con n. 19719 di protocollo, è stato depositato il progetto esecutivo delle opere del P.P., ricomprendente anche la viabilità definita "dorsale", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 126 del 06.05.2008;
- che il Comune di Jesolo, con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 12.01.2012, ha approvato la 2^ Variante del progetto esecutivo della "Dorsale" – Ambito 4 e 5;
- che il CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 5 ha presentato al Comune il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'Ambito di Progettazione Unitaria n. 5;
- che il Comune di Jesolo ha approvato il progetto esecutivo con delibera del Giunta Comunale n. in data

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Soggetto attuatore, che presta al Comune di Jesolo (VE) la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti nel Comune di Jesolo (VE), catastalmente identificati al successivo articolo 2, si obbliga a dare esecuzione al Comparto urbanistico di cui alla presente convenzione secondo gli elaborati di progetto indicati in premessa, come sopra approvati, che vengono integralmente ed espressamente richiamati nella presente convenzione e che si trovano regolarmente depositati negli atti del Comune, nonché secondo il progetto esecutivo per opere di urbanizzazione elaborato a cura degli aventi titolo, in conformità alle norme del P.R.G., del Piano Particolareggiato, dell'accordo procedimentale per l'attuazione del Comparto Urbanistico, del progetto esecutivo della dorsale, nonché della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per se stessa, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta Lottizzante:

- CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 5" con sede ed uffici in Jesolo (VE), via Aquileia n. 2/a - codice fiscale 03803960271

dichiara di avere la piena ed assoluta disponibilità delle aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 65 mappali 203, 637, 658, 726, 276 porz, 560, 49 e 273, interessate dal P.U.A., oggetto della presente convenzione, in forza dell'Atto costitutivo del Consorzio stesso, citato in premessa, e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

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

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le seguenti aree, evidenziate nella tav. 6, già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

- | | |
|---------------------------------|-----|
| • Strade (viabilità secondaria) | mq. |
| • marciapiedi | mq. |
| • parcheggi | mq. |

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.

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

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

- strade;
- marciapiedi e spazi pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica stradale;
- rete fognaria;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione linee telefoniche;
- impianto di illuminazione stradale;

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

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

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.

La Ditta Lottizzante, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà versare al Comune di Jesolo la somma di € _____ (€/ha _____ x ha _____) necessaria per gli interventi di adeguamento delle opere di bonifica come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Basso Piave del _____, 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. 86 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.

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

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

Considerato che i costi di urbanizzazione previsti nel Comparto Urbanistico 5 sono particolarmente gravosi, viene previsto anche lo scomputo per la quota del 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 31 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, per la costruzione dei singoli edifici

Art. 6 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In attuazione di quanto previsto dal sopra citato "Regolamento per la individuazione dei soggetti acquirenti le aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2.", la ditta lottizzante si impegna a cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale o a soggetti attuatori diretti, o a soggetti che l'Amministrazione stessa si riserva di comunicare a compimento delle procedure di selezione di cui al sopracitato regolamento le aree identificate nella Tav. n. 4.3 con il lotto 20.

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

Nell'atto di cessione, devono essere inserite le seguenti clausole: *"La presente cessione riguarda un'area destinata a edilizia residenziale pubblica, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale comunale vigente e dal regolamento di gestione delle aree e aree destinate a edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) situate all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C 2.2. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. ... del, ben noti alle parti. Tale area ricade all'interno del piano urbanistico attuativo denominato "la campana", Comparto 5. L'acquirente si impegna a costruire sull'area di cui trattasi un fabbricato destinato all'edilizia residenziale pubblica, previa sottoscrizione della convenzione ai sensi artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (e successive modifiche e integrazioni) e della legge regionale 9 settembre 1999 n. 42 (e successive modifiche e integrazioni). E' vietata l'alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune."*

Il prezzo per la suddetta cessione, come risulta dal prospetto allegato sub. ..., verrà corrisposto dal Comune o da soggetto indicato dal Comune entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Tale prezzo è costituito dal valore determinato sulla base di tabelle, approvate dalla Giunta comunale, ai sensi del vigente regolamento, (per l'applicazione dell'ICI), approvato dal Consiglio comunale, nelle quali sono riportati i valori minimi di riferimento ai fini ICI. Laddove sia intervenuta la convenzione il valore di riferimento per la suddetta cessione è dettata dalla deliberazione n. 35 del 15/02/2008 (il valore del costo dell'area dovrà essere calcolato secondo i parametri della L.R. 42/99).

Tale corrispettivo verrà maggiorato, in quota parte proporzionale al volume edificabile assegnato, dei costi di urbanizzazione aumentati sino ad un massimo del 10% degli oneri di progettazione, direzione lavori, finanziari, ecc. I costi di urbanizzazione così come definiti e aggiornati dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvate con deliberazione della Giunta Comunale (salvo conguaglio che sarà approvato in sede di collaudo), saranno versati dai soggetti acquirenti sulla base di accordi concordati tra le parti. Il saldo finale sarà effettuato entro 30 gg. dall'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

Qualora nei piani urbanistici attuativi con volumetria superiore a 8.500 mc, per la quota del 50% in cessione all'Amministrazione, non si possa dare corso alla suddetta cessione per fatti imputabili alla ditta, entro 12 dalla data di determina dirigenziale di approvazione della graduatoria di selezione, il Comune provvederà ad avviare la procedura espropriativa nei confronti dei proprietari delle aree ERP oggetto di selezione, seguendo l'iter previsto dalla normativa vigente, fatta salva ogni altra azione legale che si rendesse opportuna per l'inadempimento degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.

In tal caso i soggetti attuatori individuati come sopra, verseranno a titolo di conferma della domanda di selezione per diritto di acquisizione di aree, al Comune, il corrispettivo previsto sulla base della normativa vigente. Una volta determinata l'indennità di esproprio definitiva, il saldo avverrà prima dell'acquisizione delle aree ERP da parte del Comune. Nel caso in cui il numero dei soggetti presenti in graduatoria non sia sufficiente alla assegnazione di tutti lotti ERP, non si applicherà la procedura di esproprio precedentemente descritta ma, previo consenso dell'Amministrazione, il proprietà potrà reperire altri acquirenti purché aventi i requisiti di ammissibilità di cui all'art. 4 lett. a), b) e c) oppure attuare direttamente l'intervento. Successivamente i soggetti attuatori dell'e.r.p., dovranno stipulare con il Comune una convenzione/atto unilaterale d'obbligo redatta ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della L.R. 27.06.1985 n. 61 così come modificata dalla L.R. 09.09.1999 n. 42 per la realizzazione degli alloggi ERP.

La Ditta lottizzante predisporrà il cartello di cantiere con uno spazio per almeno il 30% riservato alle indicazioni di seguito elencate: lotti erp (numero e superficie); eventuali alloggi; prezzo di vendita; informazioni e riferimenti per l'eventuale compravendita.

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita degli alloggi ERP il valore del costo dell'area, non potrà essere superiore al 20% del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, maggiorato dei coefficienti di cui a tabella 1. L.R. 42/99 e dopo aver applicato al costo così ottenuto, l'incremento dell'indice ISTAT.

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

Art. 7 - 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. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare i lavori di urbanizzazione e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare gli stessi entro 3 anni dalla data di inizio. Gli stessi potranno iniziare anche contestualmente ai lavori per la realizzazione della "dorsale".

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.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria, si dovrà applicare la normativa vigente.

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. 9 - COLLAUDO

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

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

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

Entro 30 giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori la Ditta Lottizzante tramite il proprio Direttore dei Lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo 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, 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;
- 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 (as built) 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, 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 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 il ricorso all'arbitrato.

Le parti precisano che tutte le opere e gli edifici realizzandi all'interno dell'ambito e del relativo tratto di dorsale, saranno realizzabili e collaudabili indipendentemente e senza alcun vincolo con gli altri ambiti del piano o con quanto previsto all'interno dei medesimi.

E' consentita la riduzione parziale delle garanzie di cui al successivo art. 16 in corso d'opera a seguito della presentazione da parte del collaudatore di apposito verbale di completamento di opere funzionali in base alla contabilità certificata dal Direttore dei Lavori.

Prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne con l'approvazione del collaudo delle opere della "dorsale", potranno essere rilasciati solamente i certificati di agibilità dei fabbricati costruiti nei lotti che risulteranno direttamente allacciati ai sottoservizi della dorsale stessa o di strade esistenti (evidenziati nelle planimetrie allegate rispettivamente del comparto 4 e comparto 5).

I certificati di agibilità relativi ai rimanenti fabbricati ~~realizzati nei singoli lotti~~ potranno essere rilasciati, fino ad un massimo del 50% del numero di lotti, ~~per una percentuale massima pari al 30% del numero di lotti medesimi~~, dopo la consegna anticipata delle opere funzionali e necessarie al rilascio dei certificati stessi purché giudicate dal Collaudatore funzionalmente complete, ~~anche in assenza del completamento del verde e manto di usura delle strade.~~

~~Le parti convengono inoltre che il collaudo delle reti tecnologiche e della viabilità potrà essere effettuato anche in assenza del completamento del verde e del tappeto d'usura.~~

~~Una volta intervenuto il collaudo di cui sopra, in assenza del completamento del verde e manto di usura delle strade, potranno essere rilasciati ulteriori certificati di agibilità relativi ai fabbricati realizzati nei lotti compresi nel Comparto, fino ad un massimo di ulteriore 50% del numero di lotti.~~

Per il rimanente ~~20%~~ 50% di lotti, i certificati di agibilità dei fabbricati ~~ivi costruiti~~ potranno essere rilasciati solo successivamente all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

Entro 30 giorni dalla presentazione del collaudo definitivo da parte del Collaudatore dovranno quindi essere stipulati, con spese a carico del Consorzio, gli atti di cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate dal Consorzio e della aree di proprietà dei soggetti consorziati su cui tali opere insistano.

Entro i successivi 30 giorni il Comune dovrà provvedere ad approvare i certificati di collaudo definitivo delle opere.

Art. 10 - 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.

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. 9. 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. 11 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo, dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ~~relative alla dorsale~~, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi dal Consiglio comunale in sede di approvazione del Piano e concernenti le opere di urbanizzazione primarie.

Gli interventi edilizi potranno avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ~~relative alla dorsale~~, fermo restando quanto previsto dal precedente art. 9 relativamente al rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati.

Art. 12 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli 8 e 9.

Art. 13 - 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, prima dell'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, 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 frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia di inventario (strade, parcheggi, verde);

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

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

Art. 14 - 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. 15 – 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 dimostrino la volumetria di materiale ceduto al Comune e quella riutilizzata per la realizzazione del rilevato delle opere di urbanizzazione.

Art. 16 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta lottizzante presenterà prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione 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, o atti di fidejussione, pari al 100% dell'importo risultante dal computo metrico approvato.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo definitivo ma potrà essere ridotta a seguito di collaudi parziali in corso d'opera.

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.

Art. 17 - CLAUSOLA RISOLUTIVA

Salvo diversa pattuizione tra le Parti da far constare mediante atto scritto, la presente convenzione si considererà risolta di diritto nel caso di impossibilità di realizzazione, per cause di forza maggiore o caso fortuito e/o comunque per fatti non imputabili al Consorzio, dell'opera di urbanizzazione costituita dallo stralcio della "dorsale" di competenza del Consorzio stesso, oggetto della separata convenzione.

Il verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente comma preclude la escutibilità della fideiussione di cui all'art. 16 che precede, la quale dovrà considerarsi automaticamente svincolata.

Art. 18 - 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. 19 - REGIME FISCALE

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

Art. 20 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia alla ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21- CONTROVERSIE TRA LE PARTI

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

Letto, confermato, sottoscritto.