

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI
AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11/2004**

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, che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica del comune di Jesolo - via C.F.00608720272, e quindi legale rappresentante dell'Ente medesimo a norma dell'art. 21 dello statuto comunale (di seguito denominato "Comune"), e il Sig., nato a il, residente a in via n., il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di con sede a via, C.F. (di seguito denominato "Ditta").

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

Premesso

- che la ditta ha presentato al comune di Jesolo istanza per l'attuazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica/privata denominato ".....", su area censita in catasto ai mappali del foglio
- che la ditta dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che il comune di Jesolo ha accolto la domanda ed ha approvato, ai sensi di legge il PUA con deliberazione di giunta comunale n. in data
- la Ditta lottizzante si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 giorni dall'approvazione del P.U.A., termine prorogabile su richiesta della stessa;
- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

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

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Ditta si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione del PUA denominato ".....", secondo i seguenti elaborati di progetto agli atti del comune e approvato con delibera del, ancorché non allegati materialmente alla stessa .

La Ditta si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la ditta stessa vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

La Ditta è obbligata in solido per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Ditta non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, bensì aggiornate con apposita appendice.

In caso di inosservanza da parte della Ditta degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta dichiara di essere proprietaria delle sottoelencate aree 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:

Ditta	Foglio	Mappale
_____	_____	_____

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo approvato:

- opere di urbanizzazione primaria:
 - strade piazze come indicato nella tav. _____;
 - marciapiedi e spazi pedonali come indicato nella tav. _____;
 - spazi di sosta e parcheggi come indicato nella tav. _____;
 - segnaletica stradale come indicato nella tav. _____;
 - spazi di verde attrezzato come indicato nella tav. _____;
 - rete fognaria come indicato nella tav. _____;
 - rete di approvvigionamento idrico come indicato nella tav. _____;
 - rete di distribuzione energia elettrica per uso privato e uso pubblico come indicato nella tav. _____;
 - rete di distribuzione del gas come indicato nella tav. _____;
 - rete di distribuzione linee telefoniche come indicato nella tav. _____;
 - impianto di illuminazione stradale come indicato nella tav. _____.

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo approvato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € _____. Detto importo sarà oggetto di riconteggio in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, con conseguente integrazione alla polizza fideiussoria di cui all'art. 14.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti ammonta ad € _____.

- opere di urbanizzazione secondaria:
 - _____;
 - _____;
 - _____.

L'importo delle opere di urbanizzazione sarà scomputato, interamente o parzialmente, dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione....., determinati in base alle vigenti tabelle per ogni permesso di costruire relativo agli edifici, all'atto del rilascio dello stesso.

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nulla è dovuto alla Ditta.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.

Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La ditta assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

Oppure:

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria. Il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a € _____, calcolato con la seguente modalità, tale importo è stato versato prima della stipula della convenzione come da reversale n. _____ del _____.

Detto importo sarà oggetto di riconteggio in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

L'importo delle opere di urbanizzazione sarà scomputato, interamente o parzialmente, dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione....., determinati in base alle vigenti tabelle per ogni permesso di costruire relativo agli edifici, all'atto del rilascio dello stesso.

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria, stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, nulla è dovuto alla Ditta.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.

Art. 5 - MONETIZZAZIONE (EVENTUALE)

La Ditta, ai sensi dell'art. 32 della l.r. 23/04/2004 n. 11, a fronte del mancato reperimento degli standard all'interno del perimetro del piano, ha versato prima della stipula della convenzione, come da reversale n. _____ del _____, la somma risultante dalla monetizzazione delle aree, che possono essere scomputati dagli oneri.

L'importo oggetto di monetizzazione è determinato conformemente alla delibera consiliare n. ____ del _____.

Parcheggi: mq x€/mq = €

Verde: mq x €/mq = €

Totale (parcheggi + verde) = €.....

In caso di mancata realizzazione, totale o parziale, dell'intervento previsto dal piano urbanistico attuativo di cui all'art.1 non sarà rimborsato l'importo versato dalla ditta ai sensi del presente art. 5.

Art. 6 - OPERA PUBBLICA REALIZZATA A SPESE DEL PRIVATO (EVENTUALE)

Tali opere, in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dalla ditta, ai sensi dell'art. 20 del D. lgs 18/04/2016 n.50, secondo il cronoprogramma allegato.

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

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione (detto termine potrà essere prorogato con determina dirigenziale di ulteriori 120 gg. per ragioni di comprovata necessità da parte della ditta attuatrice), 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.

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 fideiussione prevista dall'art. 14.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione, debba rivalersi sulla fideiussione prestata, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero

accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree sulle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate ove necessario.

La Ditta 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 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, rimanendo in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità circa la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

Ulteriori costi giustificati relativi a modeste opere migliorative e da adeguamenti normativi restano a esclusivo carico della Ditta.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti alla Ditta mediante la presente convenzione.

Durante l'esecuzione di suddette opere il Comune ha la facoltà discrezionale di esercitare ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

La Ditta 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. 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

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

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

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

La Ditta si impegna, inoltre, a concedere l'eventuale allacciamento alle reti tecnologiche e di servizio realizzate, a delle terze ditte non incluse nella lottizzazione e a concordare con l'azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche.

Art. 9 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione 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 l'attuazione e l'uso delle aree, dei manufatti e degli impianti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree soggette a servitù resta in perpetuo a carico della Ditta, come meglio specificato al successivo art. 11 "Servitù pubbliche".

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai commi terzo e penultimo del successivo art. 8. Tuttavia, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). La Ditta accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorso dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

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

Art. 10 - COLLAUDO

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

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

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

Il collaudo delle reti tecnologiche e della viabilità principale interna potrà essere effettuato anche in assenza del completamento del verde e dell'ultimo strato di usura delle strade.

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

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

La Ditta si impegna, inoltre, a fornire con la richiesta di collaudo, gli elaborati grafici cartacei e su CD in formato DWG e PDF per le dichiarazioni, di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI.

Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei lavori.

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

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

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da eseguirsi con le modalità previste dalla legislazione vigente.

In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale/consegna anticipata. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

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

Art. 11 - SERVITU' PUBBLICHE

La Ditta si impegna a costituire, a favore del Comune che accetta, perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, vialetti pedonali o portici, non comprese nei precedenti articoli e perpetua servitù di uso pubblico sulle aree destinate a verde attrezzato, non comprese anch'esse nei precedenti articoli, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici.

La Ditta si impegna altresì, per dette servitù pubbliche, a tenerle costantemente sgombre e libere da qualsiasi materiale ed aperte al pubblico transito, fermo restando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della Ditta ed aventi causa, compresi la fornitura ed i consumi dei servizi di energia elettrica e degli impianti di irrigazione.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria (tav.).

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. 12 - CESSIONE DELLE AREE

La Ditta 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, ad avvenuta comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole da parte dell'ufficio competente e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza previa richiesta della Ditta.

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

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

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

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

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

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

Art. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel PUA, dopo il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi in sede di approvazione del PUA.

In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità prima dell'approvazione del collaudo totale o parziale delle opere di urbanizzazione.

Art. 14 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta costituisce in sede di sottoscrizione della convenzione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione bancaria o polizza fideiussoria 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 approvato.

La stessa polizza verrà integrata nel caso in cui l'importo delle opere sia superiore a quello riportato in convenzione.

Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del comune di Jesolo.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

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

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

La Ditta si obbliga a trasmettere al Comune entro 20 giorni dall'inizio dei lavori, adeguata polizza assicurativa che tenga indenne il Comune da tutti i danni subiti a causa di danneggiamenti o eventuali distruzioni totali o parziali e di opere anche preesistenti e da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati. Tale polizza assicurativa dovrà essere comprensiva della garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo, per una somma assicurata non inferiore a € 500.000,00 (cinquecentomila/00) così come previsto dal comma 2 dell'art. 125 del D.P.R. 207/2010.

Art. 15 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In attuazione di quanto previsto dal "Regolamento per l'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 si impegna a cedere in proprietà al Comune 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 sopraccitato regolamento le aree identificate nella Tavola. con i lotti n.

Descrizione lotti:

Lotto n.____, superficie fondiaria di mq. _____, volumetria massima edificabile mc. _____, prezzo al mq._____. Complessivamente la volumetria destinata ad erp è pari al____%, di cui mc.____ con attuazione diretta e mc.____ con attuazione tramite selezione.

Nella tabella allegata sub., viene riportato l'elenco dei lotti e.r.p. e per ciascun lotto viene indicata la superficie fondiaria in mq., la volumetria di piano destinata ad e.r.p. in mc. e l'indice di edificabilità; specificando per ciascun lotto se si tratta di volumetria e.r.p. ad attuazione diretta, trattenuta con autocertificazione o volumetria e.r.p. in cessione al Comune mediante bandi pubblici. Nella medesima tabella viene riportato anche il prezzo massimo di cessione per ciascun lotto e.r.p., 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 di quelle 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 ".....", comparto n. _____. 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 corrisposta 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'IMU), approvato dal consiglio comunale, nelle quali sono riportati i valori minimi di riferimento ai fini IMU. 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, comprensivi degli oneri (che non possono superare il 10% del costo delle opere di urbanizzazione) relativi alla progettazione, direzione dei 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 giorni dall'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione. I suddetti valori di riferimento verranno utilizzati al fine della determinazione del prezzo di vendita degli immobili da definire con la convenzione di cui all'art. 8 della legge 10/1977 e legge regionale 42/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora, nei piani urbanistici attuativi, per la quota di volumetria in cessione all'Amministrazione, non si possa dare corso alla suddetta cessione per fatti imputabili alla Ditta, entro 12 mesi dalla data di specifica richiesta del Comune stesso, il Comune, provvederà ad avviare la procedura espropriativa, nei confronti dei proprietari delle aree e.r.p., 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 i lotti erp, non si applicherà la procedura di esproprio precedentemente descritta, ma previo consenso dell'Amministrazione, il proprietario potrà reperire altri acquirenti, purché aventi i requisiti di ammissibilità di cui all'art. 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 redatto 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 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. 16 - ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALI

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

I progetti esecutivi di tali opere dovranno essere corredati di idoneo piano particellare di espropriazione grafico e descrittivo. Il piano particellare di esproprio grafico dovrà essere redatto su planimetria catastale aggiornata e reso in scala 1/2000, previo indagine topografica, sopralluogo e picchettazione delle aree da espropriare. A tal fine l'Amministrazione comunale fornirà, a richiesta della Ditta e qualora fosse necessario per le operazioni topografiche e progettuali, apposito decreto di accesso nelle proprietà private ai sensi dell'art. 15 del d.P.R. 327/2001.

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

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

Qualora le indennità definitive di espropriazione e di occupazione subissero incrementi rispetto a quelle preventivate in progetto e tanto a causa di variazioni legislative o di nuova stima amministrativa o giudiziale resa ad istanza delle ditte proprietarie non concordatarie, la Ditta corrisponderà all'Amministrazione comunale le somme necessarie ad effettuare gli eventuali conguagli, compresi i costi e gli onorari delle stime arbitrali previste dall'art. 21 del d.P.R. 327/2001 e quelli dei procedimenti di opposizione indennitaria previsti dall'art. 54 della stessa legge. Contestualmente alla presentazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione generali, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, la Ditta presterà singole fidejussioni bancarie, o polizze fidejussorie emesse da compagnia di assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, escutibili a prima richiesta, per un importo pari a quello che nel quadro economico di ciascun progetto risulterà complessivamente attribuito agli oneri di acquisizione delle aree comprensivi dei costi dei procedimenti.

Ciascuna polizza sarà svincolata al momento in cui saranno divenute definitive le indennità di espropriazione e si sarà proceduto ad erogare in favore degli aventi diritto l'eventuale conguaglio indennitario.

Art. 17 - CESSIONE DELLA SABBIA

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

La cessione dovrà avvenire previo esperimento delle procedure di gestione delle terre e rocce da scavo secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente e dal Regolamento comunale "per la gestione della sabbia risultante da opere di scavo eseguite al Lido di Jesolo", e successive modifiche ed integrazioni.

Tenuto conto della destinazione del materiale per il ripascimento dell'arenile, le predette procedure dovranno essere corredate da evidenze oggettive che attestino l'assenza di contaminazione delle terre escavate con riferimento all'allegato 5, tabella 1, colonna A del d.lgs n.152/2006.

Previa autorizzazione rilasciata dall'ufficio comunale competente, la sabbia dovrà essere trasportata e accatastata a cura e spese della ditta proprietaria, o soggetto diverso che ne detenga la disponibilità, senza alcun onere per il Comune di Jesolo nell'area antistante l'impianto di depurazione fognario di Via A. Aleardi a Lido di Jesolo od altra area che sarà indicata nell'autorizzazione.

Art. 18 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e la Ditta in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo.

La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

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 per ragioni di comprovata necessità.

I termini di collaudo del PUA posso essere prorogati per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell'art. 20 comma 12 della L.R. 11/2004.

Art. 19 - REGIME FISCALE

È obbligo della Ditta la registrazione e la trascrizione della convenzione stipulata, a cura e spese della stessa. La Ditta rinuncia all'ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare ai benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666.

Art. 20 - 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 Tribunale di Venezia. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

Art. 21 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del piano urbanistico attuativo.

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

ART. 22- INFORMATIVA AI SENSI DELL' ART. 13 D.LGS 30 GIUGNO 2003, N. 196 E SS.MM.

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

Letto, confermato, sottoscritto.

La Ditta lottizzante _____
 Il Dirigente del Settore Urbanistica _____
 L'Ufficiale Rogante _____