

PROVINCIA DI UDINE – COMUNE DI LATISANA

**Convenzione per l'attuazione del Piano Regolatore
Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato
“Zona C1.6”**

L'anno duemiladiciotto addì del mese di in
..... davanti a me dr. notaio iscritto nel ruolo nel
Distretto notarile di sono comparsi i sigg.ri:

a) nato a il, cod. fisc.
..... domiciliato per la carica in Latisana, piazza
Indipendenza n. che interviene al presente atto nella sua veste di responsabile
della sezione Urbanistica ed Edilizia privata in rappresentanza del COMUNE DI
LATISANA (Udine) nel prosieguo del presente atto denominato “COMUNE”
cod. fisc., con sede in Latisana, via n., in
esecuzione della delibera del Consiglio Comunale di data
n. che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera “A”;

b) ditta Aziende San Gregorio di Scodellaro Gianni con sede in via XXIV Maggio
74/a Codroipo (UD) c.f. SCD GNN 58L06 E473X e p. IVA 01609160302,
rappresentata dal sig. Gianni Scodellaro nella sua qualità di legale
rappresentante; il quale interviene in qualità di proprietario dei terreni siti in
Comune di Latisana e censiti nel Catasto Terreni di detto Comune:

1. al foglio 11 mappali 35-1114-318

di seguito nominato “Soggetto Attuatore”.

Detti comparenti, della identità personale dei quali io notaio sono certo,

Premesso

- che il Comune di Latisana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n./pres del e successivamente modificato con n. Varianti
- che la società Aziende San Gregorio di Scodellaro Gianni è proprietaria delle aree iscritte al Catasto del Comune di Latisana al:
Foglio 11:
mappale 35 della superficie catastale di mq. 7900
mappale 1114 della superficie catastale di mq. 570
mappale 318 della superficie catastale di mq. 1630
- che i suddetti immobili risultano compresi all'interno del perimetro del P.A.C. in argomento secondo i seguenti parametri:
- Foglio 11:
mappale 35 della superficie catastale di mq. 7900
mappale 1114 della superficie catastale di mq. 570
mappale 318 della superficie catastale di mq. 1630

Per una superficie totale catastale di mq. 10.100

- che la superficie catastale complessiva dei terreni assoggettati a Piano Attuativo Comunale è pertanto di mq. 10.100 catastali;
- che gli immobili di proprietà dei proponenti rappresentano un imponibile catastale (R.D.) pari ad euro 74,16 a fronte di un valore imponibile catastale di tutti gli immobili interessati dal P.A.C. di euro 74,16 e che pertanto viene superata la percentuale minima dei 2/3 prevista dall'art. 4 della L.R. 12/2008 e successive variazioni ed integrazioni;
- che la società Aziende San Gregorio di Scodellaro Gianni ha presentato in data al n. di protocollo comunale un progetto di Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata esteso all'intero ambito sopra descritto.
- che detto Piano Attuativo Comunale, unitamente allo schema della presente convenzione, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del divenuta esecutiva il
- che ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del P.A.C. si procederà alla stipula della convenzione con i proponenti;

TUTTO CIO' PREMESSO

E richiamato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fatti salvi i diritti e le facoltà dei terzi, il Comune di Latisana, come sopra rappresentato, e la società Aziende San Gregorio di Scodellaro Gianni stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, ad eseguire il Piano Attuativo Comunale, denominato "Zona C1.6", in conformità al progetto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del a norma dell'art. 4 della L.R. 12/2008, e successive modifiche ed integrazioni, e costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi che, ancorchè non allegate al presente atto, costituiscono parte integrante dello stesso in quanto allegati alla delibera del Consiglio comunale n. del di approvazione del PAC:

- Tav. R1 – Estratto P.R.G.C.
- Tav. R2 – Estratto catastale e perimetro di P.A.C. di P.R.G.C.
- Tav. R3 – Individuazione dei mappali di proprietà
- Tav. R4.1 – Rilievo topografico
- Tav. R4.2 – Documentazione fotografica
- Tav. R5 – Identificazione della delimitazione catastale e dell'ambito di P.A.C. su base rilievo
- Tav. P1 – Zonizzazione di P.R.G.C. e zonizzazione di P.A.C.
- Tav. P2 – Zonizzazione di progetto
- Tav. P3 – Superfici da cedere al Comune
- Tav. P4.1 – Planivolumetrico – aree di massimo ingombro
- Tav. P4.2 – Planivolumetrico
- Tav. P5.1 – Viabilità di progetto e verde pubblico
- Tav. P5.2 – Sezioni stradali e particolari
- Tav. P6 – Dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche
- Tav. P7 – Reti tecnologiche: fognature acque nere
- Tav. P8 – Reti tecnologiche: fognature acque meteoriche
- Tav. P9 – Reti tecnologiche: acquedotto e gas metano
- Tav. P10 – Reti tecnologiche: Enel e illuminazione pubblica

- Tav. P11 – Reti tecnologiche: Telecom e banda larga
- Tav. P12.1 – Particolari costruttivi
- Tav. P12.2 – Particolari costruttivi
- Tav. P12.3 – Particolari costruttivi
- Relazione, preventivo di spesa, estratto delle visure catastali
- Relazione idraulica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Disciplinare tecnico per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

nonché in conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali generali e di settore ed alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli.

Si dà atto che l'ipotesi planivolumetriche riportate nelle tavole grafiche sono da intendersi indicative e non prescrittive. In sede esecutiva, e sempre nel rispetto della normativa urbanistica generale vigente, potranno essere predisposte tutte le modifiche derivanti dall'approfondimento progettuale dei volumi edilizi edificabili.

In particolare il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 4 della L.R. L.R. 12/2008, così come modificato dall'art. 67 della LR 17/2010, e successive modifiche ed integrazioni, si obbliga:

- a) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del P.A.C. in argomento ed indicate nelle Tav. P7 - P8 - P9 - P10 - P11 richiamate dal presente atto e che pertanto ne fanno parte integrante, secondo le modalità esecutive indicate nel “Disciplinare tecnico per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria” ed in conformità al progetto esecutivo che dovrà essere presentato al Comune di Latisana ai sensi di legge, redatto a cura e spese degli attuali proponenti;
- b) alla cessione gratuita al Comune di Latisana delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria del PAC indicate nella Tav. P3, che si allega al presente atto e che ne fa parte integrante.
- c) al pagamento al Comune di Latisana di oneri di urbanizzazione secondaria calcolati con le modalità di cui al Regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2015 e s.m.i.;
- d) al pagamento al Comune di Latisana dell'onere afferente il costo di costruzione calcolato in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie;

ART. 2

AMBITO DI INTERVENTO

Gli immobili ricompresi nell'ambito di attuazione del Piano Attuativo Comunale descritto nel precedente articolo sono distinti al catasto del Comune di Latisana al:

Foglio 11:

- mappale 35 della superficie catastale di mq. 7900
- mappale 1114 della superficie catastale di mq. 570
- mappale 318 della superficie catastale di mq. 1630

Per una superficie totale catastale di mq. 10.100

ART. 3

DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di essere unico proprietario dei seguenti immobili compresi nell'ambito di intervento:

Foglio 11:

- mappale 35 della superficie catastale di mq. 7900
- mappale 1114 della superficie catastale di mq. 570
- mappale 318 della superficie catastale di mq. 1630

Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree, di proprietà, soggette a cessione gratuita al Comune di Latisana, necessarie per le opere di urbanizzazione, individuate all'art. 1 lett. b), sono libere da pesi, oneri, iscrizioni, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il Soggetto Attuatore rinuncia con il presente atto a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del conservatore dei registri immobiliari dell'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presentando garanzia per evizione.

ART. 4

ESPROPRIAZIONI

Nell'ambito di attuazione del P.A.C., non vi sono aree per le quali venga prevista la necessità di espropriazione.

ART. 5

TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'

Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento dei singoli lotti edificabili e/o edificati le seguenti clausole:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione per l’attuazione del P.A.C. di iniziativa privata denominato “Zona C1.6” accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad inserire dette clausole nei contratti di ulteriore trasferimento del lotto”.

Si precisa comunque che il Soggetto Attuatore resta sempre responsabile nei confronti del Comune per la puntuale e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione allo stesso delle aree pubbliche e delle relative opere, nei termini e con le modalità fissate nella presente convenzione.

Art. 6

TEMPI DI ATTUAZIONE

Tutte le opere comprese nel Piano Attuativo Comunale disciplinato dalla presente convenzione dovranno essere realizzate entro il termine massimo di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

Le opere stesse potranno essere iniziate con gradualità fermo restando il fatto che il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità relativo al volume edilizio assentito per ciascun lotto rimane subordinato al completamento e al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi relative alla fase di intervento di cui trattasi.

ART. 7

FASI DI INTERVENTO

Il Piano Attuativo Comunale disciplinato dalla presente convenzione si articola in una unica fase di intervento.

ART. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria che interessano il Piano Attuativo Comunale disciplinato dalla presente convenzione sono costituite da:

- a) strade, spazi di sosta e percorsi pedonali indicati nella Tav. P5.1;
- b) nuclei elementari di verde indicati nella Tav. P5.1;

- c) reti di fognatura indicate nella Tav. P7-P8;
- d) rete idrica indicata nella Tav. P9;
- e) illuminazione pubblica indicata nella Tav. P10;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica indicata nella Tav. P10;
- g) rete telefonica e banda larga indicata nella Tav. P11;
- h) rete di distribuzione del gas metano indicata nella Tav. P9.

Nella fattispecie sono opere di urbanizzazione primaria: la viabilità, il verde ed i parcheggi pubblici.

I progetti esecutivi di dette opere, eseguiti a cura e spese del Soggetto Attuatore dovranno essere redatti con le stesse caratteristiche di quelle realizzate dal Comune e dagli altri Enti gestori dei relativi servizi, salvi diversi accordi con gli Enti stessi. In particolare, salve le maggiori precisazioni e prescrizioni che potranno essere impartite in sede di esame dei singoli progetti esecutivi e che il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora ad osservare integralmente, le opere suindicate dovranno essere progettate e realizzate in conformità al D.P.R. n. 503/96 ed alle conseguenti direttive.

Le opere di Urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate nel rispetto del "Disciplinare Tecnico per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria" allegato.

ART. 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 10

OPERE DI ALLACCIAMENTO

Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a propria cura e spese, ed in conformità ai singoli progetti esecutivi che dovranno conseguire i necessari Nulla Osta dagli Enti erogatori e le necessarie approvazioni dall'Autorità Comunale competente, alla realizzazione delle opere di allacciamento delle aree del P.A.C. ai pubblici servizi in ciò utilizzando aree di proprietà ed aree di P.A.C. per le quali è prevista la cessione al demanio comunale. Nel caso gli allacciamenti insistessero su aree diverse da quelle di cui alla precedente elencazione gli stessi saranno a completo carico del Comune di Latisana.

ART. 11

MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI ALLACCIAMENTO

Per l'esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi, eseguite dal Soggetto Attuatore, lo stesso si impegna a presentare al Comune i relativi progetti esecutivi previo accordo con gli Enti gestori.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni della presente convenzione, alle disposizioni del permesso di costruire e alle norme e modalità esecutive in essa richiamate.

ART. 12

COLLAUDO DELLE OPERE DA CEDERE AL COMUNE

Le parti, nella qualità di cui sopra, accettano la seguente regolamentazione di collaudo.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare, con raccomandata R.R. o mezzo equivalente, l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione e a chiedere il collaudo delle opere medesime assumendone le relative spese.

Il Comune entro 30 giorni dalla ricezione della suddetta raccomandata si impegna ad incaricare l'Ufficio Tecnico o a nominare un libero professionista per l'espletamento delle procedure di collaudo. Le operazioni di collaudo verranno eseguite nei 60 giorni successivi. Il comune, a sua discrezione, potrà nominare il collaudatore anche in corso d'opera.

E' ammesso il collaudo parziale.

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, entro il termine assegnato dal collaudatore, tutti i lavori di riparazione e di completamento necessari per eliminare difetti o mancanze delle opere realizzate o per ripristinare le stesse dai danni conseguenti alla mancata o negligente custodia, riscontrati nella visita di collaudo.

ART. 13

MODALITA' DI CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nell'ambito di attuazione del P.A.C. in argomento, richiamate all'art. 1 lettere a) e b) della presente convenzione, avrà luogo con atto separato alla presente

convenzione e immediatamente successivo alla redazione dell'atto di collaudo delle opere stesse.

Fino a tale data il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla relativa manutenzione ivi comprese tutte le opere ed interventi necessari per la loro conservazione allo stato originario.

ART. 14

GESTIONE SERVIZI

L'Amministrazione comunale di Latisana assicurerà, nell'ambito del Piano Attuativo Comunale in argomento, la gestione dei servizi pubblici comunali (nettezza urbana, illuminazione pubblica, vigilanza, ecc.) a decorrere dalla data di cessione delle aree di cui all'articolo precedente.

ART. 15

PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATI DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento è subordinato alla stipula della presente convenzione. Per le opere che dovessero essere realizzate su porzioni di terreno che non sono di proprietà del Soggetto Attuatore il permesso di costruire è subordinata alla possibilità, del Comune, di mettere a disposizione dette aree mediante una procedura di occupazione d'urgenza stanti le motivazioni di interesse pubblico.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici è subordinato all'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione previste nella stessa fase di attuazione.

Il rilascio della dichiarazione di abitabilità/agibilità degli edifici è subordinato all'approvazione degli atti di collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione ed allacciamento (previste nella stessa fase di attuazione), ovvero, per lavori di modesta entità, sentita l'Amministrazione comunale, alla avvenuta comunicazione dell'ultimazione delle relative opere di urbanizzazione e di allacciamento.

ART. 16

CONTRIBUTO PER URBANIZZAZIONI E COSTO DI COSTRUZIONE

Agli effetti dell'applicazione della legge 28.01.1977 n. 10 il Soggetto Attuatore, in quanto obbligato ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del P.A.C., viene esonerato dal versamento degli oneri di

urbanizzazione primaria previsti dalla citata legge; un tanto anche a valere per altro soggetto subentrato.

Il soggetto attuatore, o altro soggetto ad esso subentrato, resta obbligato a corrispondere l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto previsto all'art. 5 del Regolamento approvato con delibera del consiglio comunale n. 37 del 14.07.2015 e s.m.i.

Il soggetto attuatore, o altro soggetto ad esso subentrato, resta altresì obbligato a corrispondere, al momento del singolo permesso di costruire, la quota parte relativa al contributo ad edificare commisurato al costo di costruzione relativo alle strutture edilizie secondo la tariffa vigente al momento del rilascio dei relativi permessi.

ART. 17

GARANZIE

Il Soggetto Attuatore costituisce, all'atto della stipula della presente convenzione fideiussioni assicurative/bancarie per complessivi euro rilasciate rispettivamente da:

a) Aziende San Gregorio di Scodellaro Gianni per un importo di euro

a garanzia del completo e puntuale adempimento agli obblighi previsti dalla presente convenzione in merito alla esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, di competenza.

In caso di inadempimento agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione, costituita dalla fideiussione, nel modo più ampio, per l'esercizio dei poteri sostitutivi, previa diffida a adempiere entro un congruo termine intimato per iscritto con le modalità dell'art. 1454 del Codice Civile. Il Comune andrà a disporre della fideiussione in termini parziali o totali in base alle specifiche inadempienze.

Qualora l'importo della cauzione non fosse sufficiente a coprire tutti gli oneri derivanti dal presente PAC il Comune richiederà al Soggetto attuatore (o soggetto subentrante), le conseguenti fideiussioni integrative.

In caso di collaudo parziale delle opere l'importo delle fideiussioni dovrà essere ridotto in conseguenza.

ART. 18

SALVAGUARDIA DEL PIANO

Il Comune si impegna a recepire le previsioni del Piano Attuativo Comunale di cui alla presente convenzione negli strumenti urbanistici comunali generali e di settore che dovessero essere successivamente adottati ed approvati.

Il presente P.A.C. ha un periodo di efficacia di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione; decorso detto termine permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.A.C.

ART. 19

RICHIAMO ALLE NORME DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, al Codice Civile, alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali generali e di settore e ai regolamenti comunali.

ART. 20

CONTROVERSIE

Tutte le controversie che potessero sorgere tra le parti relativamente alla interpretazione della presente convenzione saranno risolte dalla autorità giudiziaria con riferimento al foro competente di Udine.

ART. 21

REGISTRAZIONE ED ONERI DI CONVENZIONE

Agli effetti fiscali si richiede la registrazione del presente atto a tassa fissa ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- i compensi e le spese per onorari professionali di progettazione, direzione lavori e collaudo, per le opere di competenza, compresi i relativi oneri tributari;
- le spese per gli atti di cessione delle aree di proprietà sulle quali insistano opere di urbanizzazione come previste nella presente convenzione.

ART. 22

TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Udine a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il Soggetto Attuatore accetta le condizioni tutte indicate, contenute e poste nella presente convenzione impegnandosi alla rigorosa osservanza delle medesime, senza riserva alcuna.

Li,