

COMUNE DI RONCHIS

(Provincia di Udine)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«AREA CASELLO»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articolo 25, legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5
Articolo 4, legge regionale 21 ottobre 2008, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n.
___ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n.
___ del _____

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

SCHEMA TIPO CONVENZIONE URBANISTICA

**per l'attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.)
di iniziativa privata denominato "AREA CASELLO" in Comune di
Ronchis.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila __, il giorno __ in _____, nel mio studio in via __ n. __.

Davanti a me dottor __, Notaio in __, iscritto presso il Collegio Notarile di __, senza l'assistenza dei testimoni per avervi gli infrascritti comparenti rinunciato di comune accordo tra loro e con il mio consenso, sono comparsi i signori:

- sig. Fausto PRAMPERO, nato a Codroipo (UD) il 13.02.1969, il quale interviene nel presente atto non per sè ma bensì in nome, per conto ed in legale rappresentanza del **COMUNE di RONCHIS**, con sede in Ronchis (UD), corso Italia n.72, C.F. 83000490306, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, domiciliato per la carica presso il Municipio di Ronchis, in virtù dei poteri a lui conferiti ai sensi dell'art.107 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali) in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n.__ del __, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sub "A";
- sig. FASSINA ALESSANDRO nato a Valdobbiadene (TV) il 01.01.1966 in rappresentanza della Ditta FASSINA IMMOBILIARE S.r.l. (c.f. 00633710264) con sede a Vittorio Veneto (TV) in Via Dante, 67, proprietaria dei terreni in catasto distinti al F. 19 con i Mapp. 29, 30, 264, 31, 378, 33, 205, 51, 55, 189, 68, 273, 274, 275 e 276;
- sigg. ODORICO GIANNI nato a Ronchis (UD) il 07.12.1960 (c.f.

DRCGNN60T07H533O) e VENUDO LUCIA TIZIANA nata a Latisana (UD) il 14.09.1967 (c.f. VNDLTZ67P54E473Q) residenti a Ronchis (UD) in Via Lignano, 44, proprietari del terreno in catasto distinto al F. 19 con i Mapp. 28,

che nel corso del presente atto verranno indicati anche quali “soggetti attuatori”;

Detti componenti della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri per l'atto io Notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto col quale convengono e stipulano quanto segue

Premesso

- che dette aree sommano a una superficie complessiva di rilievo di mq. 90.145 su un totale di 91.015 mq di superficie territoriale di Piano attuativo;
- che all'interno del P.A.C. risulta compreso anche porzione del terreno distinto in catasto al Fg. 19 Mapp. 306 che non è di proprietà dei proponenti;
- che i “soggetti attuatori” proponenti il presente Piano Particolareggiato hanno titolo a presentare lo stesso in quanto rappresentano oltre i 2/3 in termini di imponibile catastale di terreni e fabbricati compresi nell'intero ambito in conformità all'art. 4, comma 1, della L.R. 21 ottobre 2008, n. 12;
- che le aree suddette risultano classificate dal vigente P.R.G.C. come “ZONA COMMERCIALE H2 DI PROGETTO INTEGRATA DA ATTIVITA DIREZIONALI ED ARTIGIANALI”;
- che i soggetti attuatori hanno chiesto al Comune di Ronchis, con domanda in data 10.04.2014, prot. n. 2.132/2014/A l'approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato “Area Casello”, d'ora in avanti indicato nella presente convenzione con il termine di “P.R.P.C.” ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2008, interessante il terreno di loro proprietà sopra

specificato;

- che gli elaborati progettuali sono stati oggetto di successive integrazioni e modifiche presentate al protocollo comunale come segue: in data 21.11.2014 al prot. n. 5.920/2014/A;
- che il progetto di P.R.P.C. di iniziativa privata di cui alla presente convenzione è stato redatto a firma dell'arch. Marco Furlano dello studio PROGECO, con sede in Latisana (UD) via Risorgimento, 68 con la collaborazione del geom. Lorio Murello;
- che il progetto di P.R.P.C. è stato adottato, unitamente allo schema di convenzione, nella seduta del Consiglio Comunale del __ con deliberazione n. __;
- che il progetto di P.R.P.C. è stato approvato, unitamente allo schema di convenzione, nella seduta del Consiglio Comunale del __ con deliberazione n. __;
- che è necessario in base all'art. 4 co. 2 della L.R. n. 12/2008 alla stipula di apposita convenzione regolante i rapporti patrimoniali e finanziari tra il Comune di Ronchis, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica ed i proprietari richiedenti.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparsi convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere

che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti con specifiche clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.

2. Nel calcolo dei termini di cui ai commi 3 e 6, non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.

3. Il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase, come successivamente descritte, deve essere acquisito entro 3 (tre) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima o contestualmente dell'inizio dei lavori di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia stato rilasciato il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve

avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni ***dalla data di stipulazione del presente atto.***

7. Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale disciplinato dalla presente convenzione si articola nelle seguenti fasi di intervento:

- Fase 1°: stralcio 1 funzionale indicato nella Tav. P3.2

- Fase 2°: stralcio 2 funzionale indicato nella Tav. P3.2

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:

- a) realizzazione nuova viabilità del P.R.P.C. completa di marciapiedi (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto);
- b) realizzazione delle area a parcheggio, delle aree a verde e dell'isola ecologica (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto);
- c) realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale del P.R.P.C. con le modalità meglio espresse nella relazione tecnica (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto);
- d) segnaletica stradale sia orizzontale che verticale (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto).
- e) realizzazione, d'intesa con il Consorzio Acquedotto Friuli Centrale con sede a

Udine, della rete dell'acquedotto e di tutte le opere di fognatura, separate per le acque meteoriche e nere, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque nere e meteoriche (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto);

- f) realizzazione, d'intesa con l'Azienda erogatrice, di tutte le opere necessarie per il rifornimento del gas metano all'interno del P.R.P.C. (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto);
- g) realizzazione d'intesa con l'ENEL, della cabina di trasformazione MT/BT, della rete di distribuzione dell'energia elettrica (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto);
- h) realizzazione d'intesa con la l'Azienda erogatrice, della rete di distribuzione telefonica (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto)
- i) realizzazione della rete per la posa della banda larga (vedi elaborati grafici e descrittivi di progetto).

Nella fattispecie sono opere di urbanizzazione primaria: la porzione di viabilità a servizio della singola fase di intervento, la cabina ENEL, i parcheggi pubblici.

I progetti esecutivi di dette opere, eseguiti a cura e spese del Soggetto Attuatore per ogni singola fase di attuazione, 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.

Strade locali, spazi di sosta e di parcheggio, marciapiedi, ciclabile dovranno avere i requisiti e le caratteristiche delle opere realizzate dall'Amministrazione comunale.

In particolare la strada di urbanizzazione dovrà avere una sezione trasversale di ml. 10,80 di cui: ml. 7,00 di carreggiata, ml. 1,5 di marciapiede e ml. 2,30 di ciclabile.

La carreggiata e la pista ciclabile saranno pavimentate in asfalto su massicciata non inferiore a cm 40, previo sbancamento per la formazione del cassonetto stradale.

La larghezza dello spartitraffico di separazione tra la pista ciclabile e la carreggiata destinata ai veicoli a motore non dovrà essere inferiore a cm 50.

Gli spazi di sosta ed i parcheggi dovranno avere le caratteristiche del D.P.G.R. n. 126/pres del 20.04.1995. I posti auto per autovetture dovranno avere delle dimensioni minime di ml. 2,50 x 5,00 e gli stalli per automezzi dovranno essere proporzionati alla tipologia degli stessi. Sarà riservato un numero idoneo di parcheggi per disabili.

I parcheggi in sede propria saranno in erborella ed in area di manovra saranno pavimentati in asfalto su massicciata non inferiore a cm 40. I parcheggi in sede propria per la zona dei mezzi pesanti potranno essere realizzati in asfalto.

Le delimitazioni laterali delle parti verdi ed alberate dei parcheggi dovranno essere realizzate in cordoli prefabbricati in cemento armato posti su idonea fondazione di calcestruzzo.

I marciapiedi saranno cordonati, sul lato verso strada, con prefabbricati in cemento armato vibrato e pavimentati con soletta in calcestruzzo armato dello spessore di cm 10 su massicciata dello spessore minimo di cm 30.

Il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone carrabili ad esso adiacenti non dovrà comunque superare, di norma, i 15 cm.

Prima di completare le pavimentazioni carrabili ed i marciapiedi dovranno essere realizzati tutti gli impianti a rete e predisposti i collegamenti per gli allacciamenti delle singole utenze in maniera da evitare la successiva manomissione.

Dovrà essere realizzata la segnaletica orizzontale e verticale con le modalità indicate dalla sezione Vigilanza urbana.

Per quanto attiene i nuclei elementari di verde sarà sistemato a prato, il tipo di essenze per le alberature e le dimensioni delle stesse, qualora non siano compiutamente definite nel PAC, saranno determinate, al momento della richiesta della concessione edilizia, di concerto con l'Ufficio dei LL.PP. del Comune.

La rete di fognatura dovrà avere i requisiti e le caratteristiche delle opere realizzate in appalto dall'Amministrazione comunale. La stessa dovrà prevedere la separazione tra acque meteoriche e acque nere.

In particolare i pozzetti di raccordo e di ispezione e le caditoie saranno realizzati conformemente ai particolari allegati alle tavole grafiche di PAC.

La rete dovrà essere realizzata con tubi prefabbricati in cls, (per la rete delle acque meteoriche) e secondo il capitolato dell'Ente gestore (per la rete delle acque nere), con giunto a bicchiere e guarnizioni in gomma su sottofondo in calcestruzzo magro, o sabbia, e con rinfianchi in materiale inerte.

I singoli tratti di fognatura dovranno essere muniti di pozzetti di ispezione opportunamente intervallati, dei collegamenti per gli scarichi stradali e dei pozzetti di raccolta e di collegamento con la rete interna dei lotti.

Scarichi stradali, allacciati alla fognatura mediante tubazioni di idonea sezione, formati da pozzetto prefabbricato, sifonato, a caditoia di adeguate dimensioni compreso il chiusino o la caditoia, in ghisa sia per i tratti pedonali che carrai.

La rete idrica dovrà avere i requisiti e le caratteristiche delle opere realizzate dall'Ente erogatore, per cui il Soggetto Attuatore si impegna a concludere i necessari accordi preliminarmente al rilascio della relativa concessione edilizia.

La rete della illuminazione pubblica dovrà avere i requisiti e le caratteristiche dei tratti eseguiti dall'Amministrazione comunale. In particolare le tubazioni, i pozzetti, i sostegni, i conduttori di alimentazione e di protezione, le armature ed apparecchiature elettriche saranno del tipo comunemente utilizzato dall'Amministrazione comunale.

Dovrà comunque essere realizzata con cavo sotterraneo entro tubazioni di polietilene.

Ogni punto luce dovrà essere munito di pozzetto in calcestruzzo di idonee dimensioni con chiusino a norma UNI.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica dovrà avere i requisiti e le caratteristiche delle opere realizzate dall'E.N.E.L. per cui il Soggetto Attuatore si impegna a concludere i necessari accordi preliminarmente al rilascio della relativa concessione edilizia. Dovrà comunque essere realizzata in cavo sotterraneo entro tubazioni in PVC del diametro di mm 125. Ogni deviazione dovrà essere alloggiata in pozzetti delle dimensioni interne minime prescritte dall'ENEL.

La rete telefonica dovrà avere i requisiti e le caratteristiche delle opere realizzate dalla Telecom, per cui il Soggetto Attuatore si impegna a concludere i necessari accordi preliminarmente al rilascio della relativa concessione edilizia.

La rete di distribuzione del gas dovrà avere i requisiti e le caratteristiche delle opere realizzate dall'Ente erogatore, per cui il Soggetto Attuatore si impegna a concludere i necessari accordi preliminarmente al rilascio della relativa concessione edilizia. IL Soggetto Attuatore eseguirà solamente la rete dorsale nel mentre gli stacchi per le utenze verranno eseguite in concomitanza delle singole realizzazioni dei fabbricati non essendo possibile quantificare, antecedentemente, i consumi necessari.**2.** Le potenzialità minime delle reti delle reti di cui al comma 1, come desumibili dagli elaborati di progetto, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune

3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto della

normativa tecnica di settore;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. I soggetti attuatori dovranno 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.R.P.C. ai pubblici servizi in ciò utilizzando aree di proprietà ed aree di P.R.P.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 si configurassero quali elementi di urbanizzazione secondaria, gli stessi saranno a completo carico del Comune di Ronchis.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Non sono previste opere da eseguire in regime di esclusiva da parte di concessionari di pubblici servizi.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali

addizionali a carico dei proponenti.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) eventuali passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) eventuale illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 24 della L.R. 11.11.2009, n. 19 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 11 della L.R. 11.11.2009, n. 19.

2. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

**ART. 11 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di legge vigenti al momento dell'affidamento.

**ART. 12 - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi attestati sulla S.P. n. 75 “delle Bandite”.

**ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI
ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti.

**ART. 14 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
PUBBLICI NON CEDUTE**

Non previsto.

ART. 15 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo e gli eventuali costi d'espropriazione.

2. Entro due anni dalla data di emissione del certificato di collaudo e comunque entro un anno dalla data di apertura del centro commerciale il soggetto attuatore di detto intervento si dovrà impegnare ad eseguire un aggiornamento della relazione sui flussi di traffico allegata al P.R.P.C. con le metodologie richieste dall'allegato C al Decreto del presidente della regione 23 marzo 2007, n.

069/Pres.. In particolare l'aggiornamento dovrà porsi come obiettivo di verificare che la stima dei flussi di traffico generati dall'attività commerciale ed utilizzati dallo studio per dimostrare la sostenibilità del sistema viabilistico in conseguenza del traffico indotto dall'iniziativa commerciale siano stati stimati correttamente.

3. Le verifiche sui flussi di traffico successive all'apertura del centro commerciale devono essere effettuate in momenti critici identificabili in concomitanza con le festività natalizie (maggior afflusso verso i centri commerciali in base alle statistiche sui consumi) e con i periodi di maggior afflusso turistico (picchi estivi del mese di luglio come si evince dai dati sui transiti al casello di Ronchis forniti dalla società Autovie Venete).

4. A tal fine il soggetto attuatore presterà una garanzia di € 150.000,00 che coprirà sia i costi dell'aggiornamento che gli eventuali interventi di potenziamento e razionalizzazione della viabilità quali eventuali correttivi da prevedersi sulla configurazione geometrica delle rotatorie di accesso alla Zona commerciale e/o l'eventuale installazione-gestione di impianti semaforici preordinati a regolare i flussi di traffico in uscita dal previsto esercizio commerciale per assicurare la compatibilità delle rotatorie stesse.

5. Gli eventuali interventi di potenziamento e razionalizzazione della viabilità (correttivi sulla configurazione geometrica delle rotatorie di accesso all'insediamento commerciale e/o l'eventuale installazione – gestione di impianti semaforici preordinati a regolare i flussi di traffico in uscita dall'insediamento medesimo), dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente territorialmente competente a gestire il nuovo casello autostradale.

ART. 16 – DISCIPLINA ECONOMICA DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La società Fassina Immobiliare S.p.A. si farà carico di prestare la garanzia

fideiussoria di cui al successivo art. 17 nonché delle spese necessarie all'acquisizione delle aree, per la quota di competenza, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sostenendo i costi della procedura espropriativa.

Il sig.ri Odorico Gianni e Venudo Lucia Tiziana non presentano fideiussione in quanto vengono esentati dalla società Fassina Immobiliare spa, di cui sopra, da ogni onere economico in merito alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dal pagamento del costo di acquisizione delle aree da espropriare; un tanto in quanto detto soggetto privato non è proprietario di terreni edificabili all'interno del perimetro del P.R.P.C..

La società Fassina Immobiliare spa pertanto, a fronte della cessione gratuita al Comune della porzione del mappale 28 da parte dei sig.ri Odorico Gianni e Venudo Lucia Tiziana, si assume tutti gli oneri connessi con la esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del P.R.P.C..

Vi è da precisare che il costo di acquisizione delle aree da espropriare per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria (porzione della viabilità) è stato calcolato, in via provvisoria, in riferimento ai "costi per espropriazione" che compongono l'allegata relazione; lo stesso verrà sostenuto dalla società Fassina Immobiliare spa.

Si precisa, stante la possibilità di eseguire la realizzazione del PAC con più fasi di intervento che il costo delle urbanizzazioni primarie verrà sostenuto dai proprietari di ciascuna fase di intervento in relazione alle rispettive superfici fondiarie edificabili di proprietà poste all'interno del perimetro di PAC; un tanto a valere per eventuali soggetti subentranti agli odierni contraenti.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € 1.131.989,71 (euro unmilione centotrentunmilanovecentoottantanove/71), come risulta dal quadro economico

integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 4 e 11: € 1.131.989,71;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui agli articoli 5 e 12: € 0;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: € 0,00;
- d) opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8: € 0.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la ditta Fassina immobiliare S.p.A. presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro € 1.____.____,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante

l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine intimato per iscritto con le modalità di cui all'art. 1454 del codice civile.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 95% (novantacinque per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Agli effetti dell'applicazione del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e della L.R.

11.11.2009, n. 19 il Soggetto Attuatore, in quanto obbligato ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del P.R.P.C., viene esonerato dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla citata legge; un tanto anche a valere per altro soggetto subentrato.

3. Il soggetto attuatore, o altro soggetto ad esso subentrato, resta obbligato a corrispondere, al momento delle singole concessioni ad edificare, la quota parte relativa all'onere di urbanizzazione secondaria commisurato alla struttura edilizia da edificare secondo la tariffa vigente al momento del rilascio del relativo permesso di costruire.

4. 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 delle relative concessioni.

ART. 19 - VARIANTI

1. Si rinvia all'articolo 4, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2008, o alla normativa che diversamente dovesse disciplinare la materia.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

c) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti, per i quali sia obbligatorio reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, tacita proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune. Eventuali proroghe dei termini di attuazione dovranno essere motivate ed accettate dall'amministrazione comunale con conseguente sottoscrizione di un atto integrativo della odierna convenzione.

ART. 20 – OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI – DISCIPLINA ECONOMICA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi attestati sulla S.P. n. 75 "delle Bandite".

ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi

dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8.

7. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, sono cedute in forma gratuita al Comune.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. Nel caso di cessione a terzi delle opere di urbanizzazione primaria quali strade ed impianti a rete la stessa dovrà essere subordinata alla formale garanzia della estraneità dei proponenti, o soggetti ad essi subentranti, per futuri costi di manutenzione e per la certezza che detta manutenzione, ove necessaria, venga eseguita. Un tanto per la necessaria garanzia che il lotti continuino ad essere correttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra.

4. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 24 – ESPROPRIAZIONI

1. Per le seguenti aree ricomprese nell'ambito di attuazione del P.R.P.C., di proprietà di soggetti privati diversi dal Soggetto Attuatore, il comune attiverà le procedure previste dall'art. 4 co. 4 e 5 della L.R. 12/2008:

Catasto terreni di Ronchis F. 19 mappale 306 seminativo arborato cl. 3, di ha.0.45.56 R.D. 41,65 R.A. 24,71.

2. Qualora necessario il comune potrà procedere all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano aderito alla formazione ed attuazione del P.A.C. stipulando la presente convenzione urbanistica.

3. Per la parte dell'area sopra elencata destinata a costituire sedime di pertinenza di opere di urbanizzazione (mappale 306/porz.) il Comune, iniziate le necessarie procedure espropriative, provvederà a consegnare le stesse al Soggetto Attuatore, o al soggetto esecutore designato dallo stesso, affinché proceda alla realizzazione delle opere stesse.

4. L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la pubblica utilità saranno

dichiarate con l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 25 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il F.V.G., sede di Trieste.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra gli operatori economici esecutori delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 26 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

ELABORATI GRAFICI

STATO DI FATTO

- R1 - Estratto P.R.G.C.
- R2 - Estratti catastali
- R3 - Perimetro di P.A.C. di P.R.G.C. e perimetro modificato con la flessibilità di P.A.C. su estratto catastale
- R4 - Individuazione dei mappali di proprietà su estratto catastale
- R5.1 - Rilievo topografico
- R5.2 – Documentazione fotografica
- R6 – Identificazione della delimitazione catastale e dell'ambito di P.A.C. su base rilievo

PROGETTO

- P1 - Zonizzazione di P.R.G.C.
- P2 - Zonizzazione di P.A.C.
- P3.1 – Zonizzazione di progetto
- P3.2 – Suddivisione in ambiti di intervento
- P4 – Superfici da cedere al Comune (comprese superfici dei non proponenti)
- P5.1 - Planivolumetrico
- P5.2 – Proposta planivolumetrica per la zona per le attività commerciali “CC”
- P5.3 - Proposta planivolumetrica per la zona per le attività commerciali all'ingrosso e di deposito “CC”

P5.4 – Proposta planivolumetrica per la zona per le attività artigianali “A”

P6.1 – Viabilità di progetto

P6.2 – Sezioni stradali e particolari

P7 – Dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche

P8 – Reti tecnologiche: fognature acque nere

P9 – Reti tecnologiche: fognature acque meteoriche

P10 – Reti tecnologiche: acquedotto e gas metano

P11 – Reti tecnologiche. Enel e illuminazione pubblica

P12 – Reti tecnologiche: Telecom e banda larga

P13.1 – Particolari costruttivi

P13.2 – Particolari costruttivi

P13.3 – Particolari costruttivi

ELABORATI SCRITTI

Norme di attuazione

Relazione descrittiva, preventivo di spesa, costi per espropriazioni, estratto delle visure catastali

Relazione idraulica

Asseverazioni

Schema di convenzione

Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 6 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 27 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 28 - SALVAGUARDIA DEL PIANO

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

Il presente P.R.P.C. ha un periodo di efficacia di 10 (dieci) anni al termine del quale permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C.

ART. 29 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scemputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

E' stata omessa la lettura degli allegati per espressa volontà delle parti con il mio consenso.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su ___ pagine di fogli ___ e da me letto ai comparsi che lo approvano e quindi lo sottoscrivono in calce e a margine dei fogli che precedono con me Notaio.

i soggetti attuatori