

REP.N. _____

RACC. _____

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC)
DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO CONSORZIO AGRARIO DI VIA AQUILEIA.**

L'anno 2016 il giorno _____ del mese di _____ in _____ e nel mio studio notarile sito in via _____ nel ruolo del Distretto di _____ senza l'assistenza dei testimoni ai quali comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano

SI SONO COSTITUITI

1. Il Comune di Cervignano del Friuli con sede a Cervignano del Friuli, Piazza Indipendenza n.1 C.F. 81000730309 e P.IVA 00612760306, rappresentato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente _____ nata/o a _____ il _____, domiciliato per la funzione presso la sede comunale, il quale interviene, munito dei necessari poteri ai sensi dell'art. 46, punto 1, lettera c), del vigente Statuto Comunale, giusto Decreto Sindacale n. _____ del _____, che, in copia certificata conforme allego al presente atto sub "A".
2. Il Geometra POLI Marco nato a Fara Vicentino (VI) il 30/11/1958, codice fiscale PLOMRC58S30D496Q, residente a Thiene (VI) in Via Monte Grappa, 2/D (CAP 36016), in qualità di proponente l'attuazione del PAC di iniziativa privata e amministratore unico e legale rappresentante della Società a Responsabilità Limitata M.C.P. Friulcostruzioni S.r.l. con sede a Palmanova (UD) in Contrada Villachiara, 18 (CAP 33057), C.F. e P.IVA 02111830309 indirizzo PEC "mcpfriulcostruzioni@pec.it", d'ora in avanti indicato nella presente convenzione con il termine di Ditta Proponente.

Detti comparenti della cui identità personale e piena capacità giuridica sono personalmente certo, senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti, di comune accordo e con il mio consenso rinunciano

Premettono

1. Che la Ditta Proponente risulta proprietaria dell'area così identificata con i relativi dati catastali: Comune Censuario di Cervignano del Friuli, foglio di mappa 6, p.c. 301/7 ente urbano di mq. 15.662 e p.c. 301/10 seminativo classe 2 di mq. 12 RD 0,14 RA 0,07;
2. Che detta area, della superficie totale catastale di mq. 15.874 meglio identificata nella Tav. 2 – Rilievo e Analisi Stato di Fatto e nell' Allegato C Relazione Tecnico Illustrativa allegate alla deliberazione della Giunta Comunale in seduta pubblica di approvazione del PAC di iniziativa privata di data ___/___/2016 numero _____, risulta ricompresa, per la superficie rilevata

di 14.790 mq. nel vigente strumento urbanistico Generale Comunale - Variante n° 79, come Ambito Consorzio Agrario soggetta a PAC di iniziativa privata;

3. Che in conformità all'art.9 del D.P.R. 20.03.2008 nr.086/Pres. e art.4 della L.R. 12/2008, in data 15/01/2016, protocollo n° 1233 è stato presentato un PAC di iniziativa privata denominato "CONSORZIO AGRARIO";
4. Che la procedura di approvazione del PAC è quella prevista dagli articoli 25 della L.R. 5/2007 e art.4, 7° comma della L.R.12/2008;
5. Che la normativa di P.R.G.C., Variante n° 79, consente di realizzare una cubatura complessiva degli edifici pari a 44.370 mc. con superfici minime da destinare a parcheggi pubblici di relazione per 3,5 mq. di parcheggio per abitante (con 0,6 abitanti ogni 100 mc.) e di area destinata a verde pubblico per mq. 4.950;
6. Che il PAC presentato propone la realizzazione di una cubatura degli edifici pari a 29.000 mc. con superfici minime da destinare a parcheggi pubblici di relazione per 609 mq.;
7. Che il PAC prevede la cessione di superfici da destinare a viabilità veicolare e pedonale per mq. 1.925, a parcheggi pubblici di relazione per mq. 873, a verde pubblico per mq. 4.950, a lotto cabina ENEL per mq. 102 e la porzione della p.c. 301/7 esterna al perimetro d'Ambito destinata a viabilità pubblica per mq. 51;
8. Che il progetto medesimo è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 09/03/2016;
9. Che la ditta proponente accetta di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
10. Che il PAC è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale in seduta pubblica n° _____ di data __/__/2016 unitamente allo schema di convenzione urbanistica relativa al PAC ed entra in vigore ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007, dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso di approvazione;
11. Che le previsioni del PAC sono conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale ed ai limiti di flessibilità da quest'ultimo previsti;

TUTTO CIO PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti convenute,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – Impegni della Ditta proponente

La Ditta Proponente si impegna per se', eredi, successori, futuri acquirenti dei lotti ed aventi causa a qualsiasi titolo ad attuare il progetto del PAC sui terreni descritti in premessa, in conformità alle norme della presente convenzione, agli elaborati del PAC approvato e relative sue norme di attuazione che si intendono quale parte integrante al presente atto pur non essendo

materialmente allegate. La ditta si assume inoltre tutti gli oneri derivanti e conseguenti all'approvazione del PAC oggetto di convenzionamento.

ART.2. – Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Proponente si impegna ad assumere a proprio totale carico e spese l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria meglio indicate negli elaborati di PAC e relativo computo metrico di seguito elencate;

- a) Viabilità veicolare e pedonale prevista dal piano attuativo in conformità agli obiettivi di PRGC;
- b) Parte della rotatoria ricadente nel sedime in cessione;
- c) Spazi di sosta e di parcheggio;
- d) Fognature per acque nere;
- e) Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- f) Allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti d) ed e) nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- g) Rete di distribuzione gas metano;
- h) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- i) Rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;
- j) Rete telefonica fissa;
- k) Segnaletica verticale ed orizzontale;
- l) Area verde;

Dette opere primarie, giusto quanto risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto di PAC ammontano a complessivi Euro **350.245,62**.

Tali opere verranno eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, ai pareri degli uffici consultati e degli enti gestori dei servizi tecnologici da realizzare, che saranno predisposti a parte e soggetti a permesso a costruire da parte del Comune.

ART.3. – Opere di urbanizzazione a scomputo

La ditta si impegna ad assumere a proprio carico l'esecuzione diretta delle seguenti opere di urbanizzazione, necessarie all'inserimento dell'ambito sul tessuto urbano esistente, di seguito elencate:

1. Sistemazione viabilità esterna su Via Aquileia e Via Trieste, parte della rotatoria stradale ricadente sul sedime di Via Aquileia;
2. Implementazione fascia di verde pubblico;

Dette opere, giusto quanto risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto di PAC ammontano a complessivi Euro **111.862,63**.

Tali opere verranno eseguite in conformità ai pareri degli enti, alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione che saranno predisposti dalla Ditta Proponente e soggetti a permesso a costruire da parte del Comune.

ART.4 –Aree urbanizzazione primaria in cessione

La Ditta Proponente in conformità al 2° comma, art.9 del D.P.R. 20.03.2008 nr.086/Pres., si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Cervignano del Friuli le aree del PAC necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito e la porzione della p.c. 301/7 esterna al perimetro d'Ambito destinata a viabilità pubblica, meglio individuate nella Tav. 3 – Zonizzazione e Dettagli Aree in Cessione del PAC ed analiticamente di seguito indicate:

- Superficie adibita a parcheggio pubblico mq. 873
- Superficie adibita a viabilità veicolare e pedonale mq. 1.925
- Superficie area verde e fascia di verde pubblico mq. 4.950
- Superficie adibita a viabilità esterna ambito (porzione 301/7) mq. 51

Tali superfici saranno definite esattamente in sede di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

ART.5 - Cabina elettrica

La frazione della particella catastale n. 307/1 del fg. 6 del C.C. di Cervignano, relativa alla cabina elettrica esistente e alla sua area di pertinenza, per una superficie complessiva di circa mq. 102, non verrà ceduta all'amministrazione comunale ma rimarrà di proprietà della Ditta Proponente, che si impegna a proprie spese e cura a provvedere alla cessione della stessa all'ENEL.

Tale superficie sarà definita esattamente in sede di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

ART.6 – Calcolo oneri Urbanizzazione

La Ditta Proponente, in relazione all' art.9 del D.P.R. 20.03.2008 nr. 086/Pres., si impegna ad assumere, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione

primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e/o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi urbani.

Gli oneri complessivi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria riferito al presente PAC sono determinati sulla base dello specifico calcolo previsto dal D.P.G.R. 29 aprile 1997 n.0139/Pres., tenendo conto della gradualità e dei valori unitari applicati dall'Amministrazione Comunale e fissati con Delibera di Consiglio n. ___ di data __/__/____.

L'importo degli oneri di urbanizzazione è stato calcolato effettuando una proiezione della superfici imponibili da realizzare con il PAC proposto adottando come parametri la volumetria realizzabile di 29.000 mc divisa per un'altezza di calcolo di 4,5 ml per la parte commerciale e di **2,70** ml. per la parte residenziale e direzionale che determina una superficie imponibile così suddivisa:

Destinazione <u>ad uso commerciale</u>	= mq	1.200,00
Destinazione <u>ad uso commerciale (depositi)</u>	= mq	530,00
Destinazione <u>ad uso direzionale</u>	= mq	333,33
Destinazione <u>ad uso residenziale</u>	= mq	7.524,07

Gli oneri di urbanizzazione sono stati così determinati:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:	Euro	105.429,81
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:	Euro	121.640,36

Detti importi devono considerarsi provvisori e quindi soggetti a conguaglio in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie solo nel caso che le superfici imponibili – SLP - effettivamente realizzate superino le previsioni di superficie virtualmente definite.

ART.7 – Computo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: L'onere complessivo dovuto dalla Ditta proponente, relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente PAC ammonta a Euro **105.429,81** così come determinato nel precedente art.6 e la Ditta proponente esegue a proprie spese opere di urbanizzazione primaria così come meglio definito nel precedente art. 2 per complessivi Euro **350.245,62**.

La ditta pertanto estingue quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria pari ad Euro **105.429,81** e realizza opere a proprio carico per un importo pari a Euro **350.245,62**.

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: L'onere complessivo dovuto dalla Ditta Proponente, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente PAC ammonta a Euro **121.640,36** così come determinato nel precedente art.6 e la Ditta proponente esegue a proprie spese opere di urbanizzazione secondaria così come meglio definito nel precedente art. 3, per Euro **111.862,63**.

La ditta pertanto estingue parzialmente quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria pari ad Euro **121.640,36** con le seguenti modalità:

1. esecuzione di opere per un importo pari a Euro **111.862,63** definiti negli elaborati progettuali di PAC;
2. il rimanente importo di Euro **9.777,73** sarà riscosso a conguaglio sui singoli Permessi di Costruire relativi ai singoli lotti in maniera proporzionale alle dimensioni e destinazione d'uso di ogni singolo intervento. I permessi a costruire dovranno pertanto essere accompagnati da documento riepilogativo determinante la ripartizioni degli oneri dovuti per i lotti rimanenti sottoscritto dalla proprietà di tutte le aree interessate. Il documento riepilogativo dovrà essere reso evidente agli acquirenti dei lotti ed allegato ai singoli contratti di compravendita a garanzia della conoscibilità degli impegni inerenti il pagamento degli oneri di urbanizzazione

Gli atti abilitativi alla realizzazione degli edifici inerenti l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'ambito, saranno pertanto onerose con riferimento al costo di costruzione in base alle tabelle parametriche di cui al D.P.G.R. 29 aprile 1997 n.0139/Pres., gli stessi saranno onerosi per la quota spettante di Oneri di Urbanizzazione Secondaria come indicato al precedente art. 6 e art. 7 comma 2 della presente Convenzione.

I permessi a costruire per le opere di Urbanizzazione non saranno onerosi ai sensi dell'art. 30 della L.R. 11.11.2009 nr. 19.

ART.8 – Obbligazioni accessorie

La Ditta Proponente si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi, e relative prescrizioni dei permessi a costruire ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità di esse a quelle approvate ed eseguite.

La Ditta Proponente si impegna altresì a pagare all'ENEL la quota di elettrificazione relativa alle unità immobiliari da realizzare ed ogni altro onere necessario al collegamento dell'impianto di illuminazione pubblica alle reti esistenti, la realizzazione di eventuali manufatti ed ogni onere afferente la cessione di aree all'ente gestore o all'Amministrazione comunale. Analogamente sono a carico della ditta proponente gli oneri relativi agli allacciamenti alle reti dei sotto servizi (gas, telefonia ecc.) ed alla voltura a nome del Comune del contratto stipulato per l'allacciamento della rete di illuminazione pubblica in acquisizione (da effettuare successivamente al favorevole collaudo delle opere). Dovrà essere sempre consentito il libero accesso ai cantieri di lavoro, al personale dell'Ufficio Tecnico, ai sanitari, alla Polizia Municipale, incaricati per tutti quegli accertamenti tecnico-sanitari che possano rendersi necessari per la buona esecuzione delle opere da effettuarsi congiuntamente a personale responsabile del cantiere.

La Ditta Proponente s'impegna inoltre a predisporre all'interno dell'ambito idonei spazi privati per il deposito e la raccolta dei rifiuti coerentemente con le modalità di raccolta dei rifiuti urbani in uso nel territorio comunale.

ART.9 – Garanzie finanziarie

La Ditta Proponente in relazione all'art.9 del D.P.R. 20.03.2008 nr. 086/Pres., ha costituito, a garanzia finanziaria dell'esatto adempimento degli impegni assunti con la presente convenzione, fideiussione bancaria (o assicurativa) presso la Banca _____ (o presso la Compagnia Assicuratrice _____) a nome della Ditta stessa per l'importo di Euro **462.108,25** calcolato come somma degli importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'allacciamento dell'ambito alle infrastrutture ed ai pubblici servizi previsti nel Riepilogo del Computo Metrico (*primaria + secondaria*), maggiorati del **10 %** per imprevisti e oneri di progettazione e del **10 %** IVA, per l'importo complessivo di Euro **559.150,98**, giusta polizza numero _____ dd. _____ a garanzia fideiussoria, che deve riferirsi a tutto il periodo di validità della presente convenzione. La garanzia potrà essere ridotta gradualmente in relazione alle opere di urbanizzazione realizzate e verrà restituita ad ultimazione delle stesse.

La riduzione della garanzia avverrà, previa valutazione sotto l'aspetto tecnico da parte dell'ufficio competente, subordinatamente alla presentazione di computi attestanti importi ed opere eseguite nonché relazione sugli interventi effettuati, attestazione da parte del D.L. di conformità delle opere stesse e certificato di regolare esecuzione parziale nonché dichiarazione del collaudatore sulla regolarità, conformità e collaudabilità delle opere eseguite. Tale riduzione sarà possibile solo nel caso gli importi di polizza rimanenti garantiscano adeguatamente le opere di urbanizzazione ancora da ultimare.

Resta inteso comunque, che lo svincolo definitivo della polizza stessa potrà avvenire dopo approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità e i tempi previsti dal successivo articolo della presente convenzione.

La polizza fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (ditta proponente) e dovrà essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale senza bisogno di preventivo consenso da parte della Ditta che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso.

ART.10 - Adempimenti e modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree.

La Ditta proponente, come esplicitato al precedente art. 7, esegue a proprie spese opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria così come meglio

definito nel precedente art. 3 della presente Convenzione. Sarà pertanto la stessa Convenzione a regolare gli oneri i criteri e le modalità di realizzazione delle opere non trovando applicazione la disciplina prevista dal D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 rientrandosi invece nella previsione dell'art. 20 comma 1 del citato nuovo Codice Appalti.

Le modalità e le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria saranno regolate dal Permesso di Costruire che verrà rilasciato.

L'avente diritto a richiedere il Permesso di Costruire presenterà all'Amministrazione Comunale un progetto esecutivo comprensivo del capitolato d'appalto inerente le opere di urbanizzazione (anche su supporto informatico), onde consentire all'Amministrazione di verificare il computo metrico estimativo ai fini dello scomputo effettivo del contributo.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, compatibilmente con le obbligazioni previste dalla presente convenzione.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.

L'esecuzione delle opere dovrà essere svolta nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento di attuazione, alla normativa di piano, al Disciplinare per i lavori su strade di competenza comunale, ai pareri forniti in conferenza servizi sul P.A.C. dagli uffici interni, a quanto indicato dagli enti gestori delle reti tecnologiche, alle indicazioni contenute nel rapporto preliminare di assoggettabilità sulla VAS e annessi pareri rilasciati in procedura di consultazione ed a quanto indicato nei Permessi a Costruire rilasciati per le opere di Urbanizzazione.

La Ditta Proponente dovrà indicare, prima dell'avvio delle opere di urbanizzazione, il nominativo del Direttore dei Lavori responsabile delle medesime che ad ultimazione delle stesse, darà comunicazione scritta all'Amministrazione comunale trasmettendo una relazione tecnica sulle opere eseguite unitamente alla dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e della loro conformità ai progetti approvati nonché idonei elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

ART.11 – Collaudo delle opere di urbanizzazione.

La Ditta Proponente, dovrà inoltre indicare una serie di professionisti ad integrazione di una lista di soggetti individuati dall'A.C. che provvederà a fornire 3 nominativi del professionista incaricato a seguire e collaudare le opere in cessione dall'inizio dei lavori fino alla redazione del verbale finale di collaudo. La ditta proponente provvederà quindi a nominare tra la terna il professionista secondo le proprie modalità di scelta.

Il collaudatore incaricato dalla ditta proponente dovrà comunque essere in possesso dei requisiti previsti e dovrà attestare la propria abilitazione alla redazione dei documenti di collaudo finali per le opere di PAC e la completa estraneità da incarichi tecnico - progettuali inerenti la redazione ed attuazione del PAC in oggetto.

Il collaudatore sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando l'Amministrazione sul regolare sviluppo delle stesse informando dei sopralluoghi gli uffici che valuteranno l'eventuale partecipazione. Il collaudatore dovrà comunque segnalare in modo tempestivo ogni anomalia rilevata nell'esecuzione dei lavori.

Le spese relative al collaudo saranno a carico della ditta proponente con definizione preventiva dell'onorario dovuto al collaudatore.

Il collaudo dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data della dichiarazione di regolare esecuzione delle opere da parte del Direttore dei Lavori.

Dopo l'ultimazione dei lavori, previo favorevole collaudo delle opere ed entro 60 giorni dall'approvazione dello stesso, sarà possibile procedere a spese e cura della Ditta Proponente, alla cessione delle aree urbanizzate previo svincolo della polizza fideiussoria con le modalità indicate dal precedente art. 10.

La cessione delle aree pubbliche debitamente frazionate e catastalmente individuate trasferirà a carico del Comune anche eventuali oneri fiscali, spese di somministrazione e quant'altro necessario al funzionamento delle infrastrutture realizzate.

Fino alla cessione la Ditta Proponente, gli eredi, i successori, i futuri acquirenti dei lotti e gli aventi causa, si obbligano ad assicurare a loro cura e spese la manutenzione ed il funzionamento, degli impianti e servizi di cui sopra, e a collocare agli imbocchi delle relative aree, tenute aperte, targhe con indicazione "proprietà privata". In tal caso la costituzione di aree private aperte al pubblico non esonera i proprietari dal garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

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 con le modalità di cui sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART.12 Termini di validità del PAC e ultimazione delle relative opere di urbanizzazione.

Il Piano Regolatore Attuativo Comunale di iniziativa privata, ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007, entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso di approvazione ed ha validità di 10 (dieci) anni dalla predetta data.

La Ditta proponente eseguirà tutte le opere di urbanizzazione e quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi urbani previste dalla presente convenzione dopo il formale rilascio del

relativo Permesso a Costruire per i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione che verranno in seguito presentati.

Tali opere verranno eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai pareri degli uffici consultati in conferenza servizi e procedura di VAS e degli enti gestori dei servizi tecnologici da realizzare, che saranno predisposti a parte e soggetti a permesso a costruire da parte del Sindaco.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire prima (o anche contemporaneamente) della costruzione dei singoli edifici sui lotti, in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai lotti realizzati.

Va precisato che il rilascio della prima agibilità sarà condizionato all'esecuzione e al collaudo delle necessarie opere di urbanizzazione primaria relative all'asse di collegamento tra Via Aquileia e Via Trieste, atte a garantire l'uso degli immobili e delle relative pertinenze in condizioni e nel rispetto delle normative in materia di sicurezza.

Qualora l'ambito sia attuato in fasi successive, a lavori completati verrà fatta una ricognizione sulle aree pubbliche in cessione per valutare eventuali ripristini derivati da danneggiamenti conseguenti all'ultimazione delle opere

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi urbani dovrà in ogni caso avvenire entro e non oltre anni 10 (dieci) dalla data di validità del PAC suindicata.

ART.13 Esecuzione diretta opere di urbanizzazione.

Alla data di scadenza della presente convenzione urbanistica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi urbani, previa diffida alla ditta proponente ad adempiere a quanto non ancora realizzato entro e non oltre il termine di 180 gg. a decorrere dalla data di scadenza indicata al precedente art.15 per l'ultimazione delle opere. Decorso infruttuosamente tale termine l'Amministrazione comunale provvederà ad incamerare la cauzione di cui al sopra indicato art. 9, maggiorata degli interessi legali maturati dal giorno della sua costituzione ed a provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART.14 - Alienazione delle aree lottizzate.

Nel caso in cui la Ditta alieni le aree lottizzate, essa si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli oneri e le obbligazioni assunte nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Qualora l'A.C. si veda costretta a ricorrere all'Autorità Giudiziaria a causa del mancato rispetto delle disposizioni della presente convenzione, ogni onere derivante da tale azione sarà addebitato al soggetto inadempiente.

Indipendentemente da quanto sopra la Ditta rimarrà comunque solidamente responsabile con gli acquirenti per ciò che riguarda i suddetti oneri, esclusi quelli relativi al permesso a costruire.

ART.15 - Benefici fiscali e spese

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle per bollo, tasse, registrazioni, imposte e diritti, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Al riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art.11 – Tariffa - Parte Prima – del T.U. 26/04/1986 n.131 ai sensi della legge n.666/1943 in quanto la presente Convenzione è attinente all'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cervignano del Friuli.

Ai fini fiscali si dichiara che la presente Convenzione ha un valore pari a complessivi Euro **227.070,17** (diconsi duecentoventisettemilazerosestanta/17) pari al valore degli oneri di urbanizzazione primaria da cedere al Comune sommato al valore degli oneri di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune.

ART.16 - Richiamo a norme di legge e regolamenti.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, ed in particolare allo strumento urbanistico generale vigente ed al Regolamento Edilizio del Comune, ed al progetto di PAC in tutti i suoi elaborati, come approvato con Deliberazione consiliare n° _____ di data __/__/2016 e che la presente convenzione integra.

ART.17 - Trascrizione della convenzione

Le parti autorizzano il conservatore dell'Ufficio Tavolare Regionale di Cervignano del Friuli a trascrivere il presente atto affinché' siano rese note a terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

La Ditta accetta sin d'ora le condizioni di cui alla presente convenzione e di cui al relativo progetto tecnico allegato compreso ogni onere conseguente alle operazioni di cui al presente articolo.

ART.18 – Elaborati costituenti il P.A.C.

Il progetto di P.A.C. che fa parte integrante del presente atto, è composto dai seguenti documenti ed elaborati:

- TAV. 1 - Inquadramento Urbanistico
- TAV. 2 - Rilievo e analisi stato di fatto
- TAV. 3 - Zonizzazione e dettaglio aree in cessione
- TAV. 4 - Planimetria di Progetto
- TAV. 5 - Planivolumetrico di massima

Ambito Consorzio Agrario - Cervignano del Friuli

- TAV. 6 - RETI fognatura e acque meteoriche
- TAV. 7 - RETI distribuzione idrica
- TAV. 8 - RETI gas
- TAV. 9 - RETI Enel - Telecom
- TAV.10 - RETI illuminazione pubblica
- TAV.11 - Progetto dell'area verde

ALLEGATO A

- - documentazione comprovante la proprietà (estratto tavolare o autocertificazione)
- - documentazione catasto terreni (estratto di mappa ed estratto foglio di possesso)

ALLEGATO B

- Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. con stralcio zonizzazione

ALLEGATO C

- Relazione tecnico illustrativa

ALLEGATO D

- Norme tecniche di attuazione del P.A.C.

ALLEGATO E

- Valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 08.09.1997 n. 357
- Verifica di assoggettabilità alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS)
- Verifica di impatto sulla Viabilità
- Asseverazione art. 10, comma 4-ter L.R. 09.05.1988 n. 27 e s.m.i.
- Asseverazione beni sottoposti al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 22.01.2004 n. 42, parte terza
- Dichiarazione che nella stesura del P.A.C. sono rispettati gli obiettivi, le strategie, nonché le specifiche indicazioni del P.R.G.C. vigente

ALLEGATO F

- Relazione Geologica

ALLEGATO G

- Bozza di Convenzione

ALLEGATO I

- Computo metrico Estimativo delle opere di Convenzione

CD con gli elaborati in formato PDF

Ambito Consorzio Agrario - Cervignano del Friuli

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi con il mio consenso, dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente atto viene firmato dai signori contraenti e da me Notaio rogante.

Letto e sottoscritto per specifica approvazione ai sensi dell'art.1341 C.C.

Cervignano del Friuli, li _____

LA DITTA – PER ACCETTAZIONE

IL COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI
