

SCHEMA TIPO CONVENZIONE URBANISTICA
per l'attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa privata denominato
"Comparto in Zona H2.1" in Comune di Reana del Rojale

Repubblica Italiana

L'anno duemila___ il giorno ___ del mese di ___ nel mio ufficio sito in ____, via ____, innanzi a me ___ notaio, residente in ____, ed iscritto al distretto del collegio notarile di Udine, sono presenti:

1) ____, nato a ___ il ____, domiciliato per la carica a Reana del Rojale in Via del Municipio n. 18, che dichiara di agire in quest'atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e Tecnico-Manutentiva ed in rappresentanza del COMUNE DI REANA DEL ROJALE con sede a Reana del Rojale (UD), Via del Municipio n. 18, codice fiscale 00466880309, tale nominato dal Sindaco del Comune con provvedimento in data ____, prot. n. ____, munito dei poteri per la stipula del presente atto ai sensi dell'art. 22, comma 4, del Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e Servizi, nonché ai sensi dell'art. 107 del D.L. 18.08.2000, n. 267, ed in esecuzione delle deliberazioni adottate dal Consiglio Comunale di Reana del Rojale in data ____, n. ___ Reg. del ___ e in data ____, n. ___ Rep. ___ del ____, delibere che in copia conforme all'originale, previa espressa dispensa dei comparenti dal darne lettura, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B";

2) Signor _____ nato a _____ il _____, c.f. _____, residente a _____ in via _____ n.____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____;

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO

- Che il signor Claudio Marini, legale rappresentante della ditta EMME SVILUPPO s.p.a., proprietaria dei terreni siti in Comune di Reana del Rojale e catastalmente distinti al foglio 15, mappali nn. 42,43,71,72,73,74,76,195 della superficie catastale pari a mq. 49.160, e che i beni immobili oggetto del presente atto costituiscono bene personale; dichiara inoltre che, risultando la superficie di loro

proprietà ricadente per mq 49.160 in zona omogenea H2.1 e per mq _____ in zona omogenea _____ del vigente strumento urbanistico, ha chiesto al Comune di Reana del Rojale in data _____ l'approvazione del progetto relativo al P.R.P.C./P.A.C. interessante i terreni di sua proprietà sopra specificati;

- che il progetto di P.R.P.C. di iniziativa privata denominato "Comparto in Zona H2.1", redatto da arch. Emma Taverna con studio in UDINE via Treppo n. 1, si inquadra con le previsioni del suddetto P.R.G.C. nonché con le disposizioni dell'art. 28 della Legge Urbanistica 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e dell'art. 25 della L.R. 23.02.2007, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il predetto P.R.P.C./P.A.C. è stato approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Reana del Rojale nella seduta del _____ con deliberazione n. ____ esecutiva a termini di legge;

- che l'avviso di approvazione del P.A.C. in oggetto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. _____ del _____ ai sensi dell' art. 25 della L.R. 23.02.2007, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune di Reana del Rojale da una parte, e il Sig. MARINI CLAUDIO dall'altra, che di seguito verrà indicato come "Ditta lottizzante", si conviene e si stipula quanto segue:

Art. n. 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i rapporti tra la Ditta lottizzante ed il Comune di Reana del Rojale per l'attuazione del P.A.C. citato in premessa, ed interessante i terreni siti in Comune di Reana del Rojale e distinti in Mappa al foglio 15 mappali 42,43,71,72,73,74,76,195 che avverrà in conformità alle norme della presente convenzione e secondo il progetto costituito da n. 12 elaborati (tavole grafiche n. 7; relazione, norme di attuazione, asseverazioni, relazione d'incidenza, computo metrico estimativo, relazione di compatibilità paesaggistica, verifica di non assoggettabilità a VAS, redatto da arch. Emma Taverna, facenti parte del progetto di P.R.P.C./P.A.C. approvato e depositato presso il Comune di Reana del Rojale , e da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. n. 2. OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante in relazione al disposto dell'art. 28 della Legge Urbanistica sopra citata, ed a termini dell'art. 4 della L.R. 21.10.2008, n. 12 e successive modificazioni con il presente atto, per sé, eredi ed aventi causa, si impegna:

Per le opere di urbanizzazione primaria:

1. ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria nei termini più oltre stabiliti e consistenti principalmente in:

- a) costruzione della rete stradale prevista dal P.R.P.C./P.A.C., dotata della necessaria segnaletica orizzontale e verticale predisposta in relazione alle norme vigenti in materia;
- b) costruzione di tutte le opere atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque bianche, nere e meteoriche;
- c) allacciamento, d'intesa con l'E.N.E.L., alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale di lottizzazione
- e) allacciamento della rete telefonica d'intesa con l'Ente gestore;
- f) allacciamento, d'intesa con l'azienda erogatrice, di tutte le opere necessarie per il rifornimento dell'acqua all'interno della lottizzazione;

Tali opere saranno conformi al progetto esecutivo redatto a cura e spese della Ditta lottizzante sulla base dell'allegato progetto di massima preventivamente approvato dall'Amministrazione.

Il rilascio del permesso di costruire afferente alle opere di urbanizzazione succitate è subordinato alla presentazione al Comune delle necessarie autorizzazioni e/o nulla-osta per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

N.B. Le opere varie comprendono anche la realizzazione dello svincolo a rotatoria e degli innesti con la viabilità esistente, anche se parte di essa ricade all'esterno del perimetro di comparto.

La realizzazione delle citate opere sarà comunque disciplinata da apposita specifica convenzione.

2. a cedere gratuitamente al Comune di Reana del Rojale le aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate dalla tavola n. all.1 alla presente (aree da cedere, per circa complessivi mq 9.755) nel modo seguente:

- la nuova viabilità comunale prevista dal P.R.P.C./ P.A.C. e opere di smaltimento acque (mq 9.755).

La superficie di tali aree potrà subire modeste variazioni a seguito dei rilievi catastali per la redazione dei frazionamenti.

Detta cessione avverrà ad ultimazione e collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione del comparto, a condizione che la strada abbia continuità con quella prevista sul comparto posto a nord.

Qualora la viabilità del comparto posto a nord non fosse realizzata, determinando discontinuità con la strada della presente lottizzazione, sarà possibile il passaggio di proprietà al Comune, ma con tutte le spese di gestione, manutenzione e responsabilità di legge a carico dei lottizzanti.

Art. n. 3. OPERE DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI

La Ditta lottizzante si impegna a corrispondere direttamente agli Enti preposti, prima dell'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati previsti nel P.R.P.C./P.A.C. in argomento, la somma che gli Enti stessi determineranno per la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare alle reti previste all'interno del P.A.C., con le reti esistenti;

Art. n. 4. TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna ad ultimare e collaudare le opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di dieci anni di validità del P.R.P.C./P.A.C. e comunque entro il termine stabilito dal permesso di costruire afferente alle opere di urbanizzazione stesse.

Il collaudatore, nominato nei termini e nei modi stabiliti al successivo art. 7 ed i competenti organi comunali hanno facoltà di vigilare sulla corretta esecuzione di tali opere, di conseguenza dovrà essere consentito il libero accesso ai cantieri di lavoro al predetto collaudatore e al personale incaricato dall'Amministrazione per tutti gli accertamenti tecnico-sanitari che possono rendersi necessari a garanzia della buona esecuzione dell'opera.

Art. n. 5. MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a richiedere i necessari permessi di costruire ed autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sia pubbliche che private.

Il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà rilasciato

dall'Amministrazione Comunale previa presentazione dei progetti esecutivi delle opere da realizzare, a firma di tecnici abilitati, redatti in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici facenti parte del P.R.P.C./P.A.C. in argomento.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, di richiedere quelle modificazioni che si renderanno necessarie per la miglior riuscita delle infrastrutture in argomento.

Ai fini della gestione dell'intero lavoro, si specifica quanto segue:

Le opere stradali previste si svolgeranno con la presentazione di due progetti separati ed eseguiti con due appalti separati.

Mentre la realizzazione dello svincolo a rotatoria e degli innesti con la viabilità esistente dovrà avvenire in un'unica soluzione, la realizzazione del tronco stradale interno al comparto potrà essere suddiviso in due lotti funzionali (**come da tavola n. all.1 alla presente**), nelle more della definizione dell'esatto tracciato della viabilità interna al comparto posto a nord cui lo stesso andrà a collegarsi, secondo le indicazioni del PRGC vigente.

Art n. 6. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere a sua cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti, già specificati nel precedente art. 2, fino al loro trasferimento al Comune di Reana del Rojale nei termini stabiliti dal successivo art. 7.

Art. n. 7. COLLAUDO E TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato dopo la presentazione al Comune della comunicazione della data di ultimazione dei lavori e del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria da un collaudatore incaricato dall'Amministrazione comunale prima dell'inizio dei lavori. Tutte le spese inerenti e conseguenti sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Unitamente alla presentazione della richiesta di collaudo, da effettuarsi da parte della ditta lottizzante,

dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- copia del frazionamento catastale approvato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Udine;
- certificato di regolare esecuzione di tutte le opere, con allegati certificato di conformità alle norme CEI e verbale di misurazione della messa a terra degli impianti elettrici, verbale di prova di pressione e portata degli idranti installati, verbale di prova di messa in carico e tenuta della rete di acquedotto, verbale di collaudo della rete del gas metano approvato dall'ente gestore, autorizzazione all'esercizio dell'impianto di illuminazione pubblica del Ministero delle Comunicazioni, Ispettorato Territoriale Friuli-Venezia Giulia, Sezione II – Interferenze elettriche di Trieste. Tutta la documentazione dovrà essere firmata da tecnici abilitati.

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire, senza corrispettivo, al Comune di Reana del Rojale, su semplice richiesta dello stesso, i manufatti e gli impianti di urbanizzazione primaria, nonché le aree destinate a spazi pubblici e le aree eventualmente interessate da rettifiche e allargamenti stradali, come indicato nella tavola del P.R.P.C./P.A.C.

Con il passaggio di proprietà delle aree delle strade, degli impianti e dei servizi verranno trasferiti a carico del Comune di Reana del Rojale anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi, tenuto conto di quanto riportato al precedente Art.2, punto2.

La cessione delle opere di urbanizzazione primaria sarà eseguita dopo la presentazione al Comune di Reana del Rojale del certificato di collaudo e l'approvazione dello stesso.

Per tutte le opere che resteranno di proprietà della ditta lottizzante, la stessa si obbliga ad assicurare a propria cura e spese la loro manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Si intende che il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni occorrenti a persone, animali e cose entro il perimetro delle suddette aree private.

Art. n. 8. DISTRIBUZIONE EDILIZIA E VOLUMETRICA DEI FABBRICATI

L'edificazione dell'area del piano di lottizzazione deve avvenire in linea di massima secondo la distribuzione edilizio-volumetrica e le prescrizioni edilizie risultanti dalla relazione tecnica e dalle norme di attuazione, nonché dalle tavole facenti parte del predetto piano, con la precisazione che le

indicazioni riportate su dette tavole devono intendersi indicative e non vincolanti, e comunque in conformità alla normativa vigente all'atto dell'edificazione.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde e a parcheggio, compatibilmente con l'utilizzo dei lotti.

Art. n. 9. CORRESPONSIONE CONTRIBUTO COMMISURATO ALLE SPESE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La ditta lottizzante ha corrisposto al Comune di Reana del Rojale un acconto sugli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro 38.832 (trentottomilaottocentotrentadue/00), determinati dal Comune di Reana del Rojale con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, esecutiva a termini di legge, in ragione di Euro 1,00 al mq di superficie fondiaria. Detto acconto è stato versato in data _____ alla tesoreria del Comune di Reana del Rojale.

In sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire dovrà essere effettuato il calcolo per intero degli oneri di urbanizzazione secondaria dai quali verranno dedotte le somme già versate a titolo di acconto.

Per quanto riguarda il contributo relativo al costo di costruzione verrà determinato di volta in volta secondo le aliquote in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art. n. 10. TRASFERIMENTO DEI LOTTI CON RELATIVA ADESIONE ALLA CONVENZIONE

Nel caso che la Ditta lottizzante alieni in tutto o in parte le aree convenzionate, la medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Reana del Rojale e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione; gli acquirenti stessi restano responsabili in solido verso il Comune di Reana del Rojale nella assunzione degli oneri succitati, proporzionalmente alla quota parte dell'area trasferita.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di alienazione unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reana del Rojale dalla Ditta lottizzante degli immobili inclusi entro l'ambito del P.R.P.C./P.A.C. denominato "Comparto in Zona

H2.1" in Comune di Reana del Rojale in data ____ Rep. ____, registrata ____ e trascritta ____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

Di detto trasferimento dovrà essere effettuata comunicazione al Comune di Reana del Rojale.

Art. n. 11. OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE

La Ditta lottizzante accetta le condizioni tutte indicate nella presente convenzione, senza riserva alcuna, impegnandosi alla rigorosa osservanza delle medesime.

Art. n. 12. DEROGHE

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovanti motivi di interesse pubblico, previa consultazione della ditta lottizzante.

In sede di esame del progetto esecutivo dei fabbricati potranno inoltre essere consentite modifiche, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali previste dal P.R.P.C./P.A.C., il tutto nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.C. e del presente P.R.P.C./P.A.C.

Art. n. 13. INADEMPIENZE: ESECUZIONE D'UFFICIO

In casi di inadempienza da parte della Ditta lottizzante a una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Sindaco potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire nella zona interessata dalle inadempienze, con formale preavviso di giorni 15.

Inoltre, trascorso detto termine senza risultato, il Sindaco stesso potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di urbanizzazione non ancora effettuati, a spese della ditta lottizzante rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge.

A tal fine il Comune potrà incamerare la corrispondente somma avvalendosi della cauzione di cui all'art. 15 per l'esecuzione d'ufficio delle opere stesse. Pertanto la Ditta lottizzante autorizza sin d'ora il Comune a disporre della cauzione medesima nel modo più ampio con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale da chiunque notificata.

Nel frattempo, per mancato rispetto dei termini previsti, verrà applicata alla Ditta lottizzante una

penale, per ogni giorno di ritardo, pari agli interessi con saggio del 10% annuo che giornalmente maturano sulla somma corrispondente all'importo delle opere non ultimate. Detta penale viene applicata anche in caso di ritardo nei versamenti delle quote per opere di urbanizzazione secondaria. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio, e previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei permessi di costruire.

Art. n. 14. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI AGIBILITA' RELATIVI AI NUOVI EDIFICI

I permessi di costruire per la costruzione degli edifici in attuazione delle previsioni del progetto urbanistico del P.R.P.C./P.A.C. verranno rilasciati, salvo quanto disposto al precedente art. 13, solo dopo il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

I certificati di agibilità degli edifici verranno rilasciati solo dopo la presentazione del collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione **approvate e consentite anche per stralci (Art.5)** e dopo la cessione delle stesse al Comune di Reana del Rojale mediante atto notarile, tenuto conto di quanto riportato al precedente Art.2, punto2.

Art .n. 15. GARANZIE

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del presente P.R.P.C./P.A.C. e della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse sino alla cessione al Comune, viene rilasciata a favore del Comune di Reana del Rojale una garanzia fidejussoria per l'importo di Euro 395.413.=, pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le opere di urbanizzazione.

Il costo presunto di tali opere, secondo i conteggi eseguiti dal progettista del P.R.P.C./P.A.C. ammonta a Euro 395.413=.

La Ditta lottizzante inoltre si obbliga ad integrare il valore della fidejussione, rispetto all'importo indicato, nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato importo delle opere ancora da realizzare, determinato secondo il prezzo in vigore al momento della verifica.

La fideiussione di cui sopra verrà svincolata solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione.

Ai fini del conteggio degli oneri di costruzione, essi dovranno essere calcolati esclusivamente sulle opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno del piano particolareggiato.

A tal fine, il computo delle citate opere verrà aggiornato con la richiesta del permesso di costruire.

Art. n. 16. RISOLUZIONE DI EVENTUALI CONTOVERSIE

Qualora dovessero insorgere controversie sull'entità o sull'esecuzione delle obbligazioni assunte dalla Ditta lottizzante con la presente convenzione, per la loro risoluzione si ricorrerà all'arbitrato.

Il Collegio arbitrale sarà composto da una persona nominata dal Presidente del Tribunale di Udine e da due membri dei quali uno di nomina della Ditta lottizzante.

Le spese relative saranno a carico della parte soccombente.

Art. n. 17. SPESE

Le spese notarili per la stipula del presente atto e sue conseguenti - compresa la trascrizione nella Conservatoria dei Registri Immobiliari - sono a carico della Ditta lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia, e specialmente quelle previste dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10, nonché delle disposizioni in materia del D.P.R. 26.04.1986, N. 131, dall'art. 7 della stessa tariffa, e dall'art. 1 della Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali provvedimenti più favorevoli.

Sono, altresì, a carico della Ditta lottizzante le spese relative a picchettamento, misurazione e frazionamento delle aree da cedersi.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e conseguenti, faranno carico alla Ditta lottizzante o ai suoi aventi causa.

Art. n. 18. RINUNCIA IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a lei competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. n. 19. RICHIAMO LEGGI URBANISTICHE

Per quanto contenuto nella presente convenzione si fa espresso riferimento alle leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore, ed in particolare alle Leggi Urbanistiche di data 17.08.1942 n. 1150, L.R. 23.02.2007, n. 5 e L.R. 21.10.2008, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e D.P.Reg. 20.03.2008, n.086/Pres. e, per quanto riguarda l'appalto, le opere da cedere all'Ente pubblico, dovranno seguire la procedura prevista dalla normativa che regola il settore, ovvero quella del D.Lgs. 163/2006 e L.R.14/2002.

Art. n. 20

Le parti dichiarano di aver preso conoscenza di tutti gli allegati al P.R.P.C./P.A.C. e pertanto dispensano me notaio dal darne lettura.

Atto da me ricevuto, da me letto ai componenti che da me interpellati lo approvano ed in conferma me lo sottoscrivono.

Consta di n. _____ fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione su _____ pagine e alcune righe della ____ pagina.

Copia del presente atto verrà da me notaio trasmessa al Comune di Reana del Rojale dopo l'avvenuta registrazione.

Firma per adesione da parte di tutti i proprietari
e/o legali rappresentanti

ALLEGATO 1 ALLA CONVENZIONE *scala 1:2000*

