

C

Giugno

2019

P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata -

AMBITO RTU.2 - Ambito urbano di connessione all'area SAS -

Ditta proprietaria: **BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**

Ditta utilizzatrice: **ZAFFIRO SVILUPPO S.r.l.**

Schema di convenzione

PROGETTA S.r.l.s.

Sede legale: Viale Ledra n°1 - 33100 Udine (UD)

Sede operativa: Via Giuseppe Ungaretti n°4/I - 33061 Rivignano Teor (UD)

R.I. UD/P.I. 02821260300; CCIAA-NREA: UD-290645

E-Mail: bottarchi@iol.it

PEC: progetta_srls@pec.it

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL P.A.C. - PIANO ATTUATIVO
COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AMBITO RTU.2" -**

Rep. n° _____ Fasc. n° _____
L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____,
presso _____ innanzi a me Dott. _____, senza assistenza dei
testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

1 - il Comune di Rivignano Teor (UD), con sede a Rivignano Teor (UD) in Piazza IV Novembre n°34, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02760670303, che nel corso del presente atto verrà più brevemente chiamato "Comune", qui rappresentato dal **Dott. Ing. Paolo TION**, nato ad Udine (UD) il 18 marzo 1965, Codice Fiscale TNIPLA65C18L483P, domiciliato per la carica presso la sede comunale di cui sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP del Comune di Rivignano Teor (UD), a tal fine autorizzato ad intervenire al presente atto ai sensi del provvedimento sindacale n° _____ del _____;

2 - Andrea QUARTIERO, nato a Schio (VI) il 26 settembre 1977, Codice Fiscale QRTNDR77P26I531M, residente a Tavagnacco (UD) in via Molin Nuovo n°19, procuratore/quadro direttivo della società **BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**, con sede a Cividale del Friuli (UD) in via Senatore Guglielmo Pelizzo n°8-1, Partita I.V.A. 00249360306, ditta proprietaria dell'immobile interessato dalla proposta di Piano Attuativo, distinto in Catasto in Sezione A del Foglio n°18 Mappale n°1 della mappa del Comune di Rivignano Teor (UD);

3 - Gabriele RITOSSA, nato a Trieste (TS) il 03 luglio 1972, Codice Fiscale RTSGRL72L03L424V, residente a Trieste (TS) in viale Miramare n°291/1, legale rappresentante della **ZAFFIRO SVILUPPO S.r.l.**, con sede a Magnano in Riviera (UD) in via Cividina n°56, Partita I.V.A. 02881810309, ditta utilizzatrice dell'immobile interessato dalla proposta di Piano Attuativo, distinto in Catasto in Sezione A del Foglio n°18 Mappale n°1 della mappa del Comune di Rivignano Teor (UD).

Nel presente atto verranno più brevemente chiamati "Proponenti" e/o "Attuatori".

PREMESSO

a) che in data _____, il signor **Andrea QUARTIERO** ed il signor **Gabriele RITOSSA**, hanno richiesto l'approvazione di un P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "Ambito RTU.2" -;

b) che l'area soggetta al Piano Attuativo riguarda in parte la particella catastale distinta in Sezione A del Foglio n°18 Mappale n°1 e parte viabilità pubblica, ha una superficie territoriale complessiva di Mq. 5.357,00 e ricade:

- rispetto al vigente P.R.G.C di Rivignano in zona denominata "Ambito RTU.2";

- rispetto all'adottato P.R.G.C di Rivignano Teor, parte in zona omogenea "B2" residenziale di completamento,

preminentemente recente, e parte in viabilità compresi in perimetro di "ambito di trasformazione urbana" e parzialmente interessato da previsione di pista ciclabile;

c) che i richiedenti non rappresentano, in base all'imponibile catastale, la totalità del valore dell'area e degli edifici compresi nell'ambito individuato dal Piano Attuativo Comunale così come previsto dal comma n°1 dell'art. n°4 della Legge Regionale n°12 del 21 ottobre 2008 in quanto parte dell'area è di proprietà pubblica;

d) che per prescrizione di P.R.G.C. e per la necessità di integrare i servizi pubblici esistenti nell'ambito del P.A.C. è prevista la realizzazione di strade, aree verdi e parcheggi pubblici;

e) che il Piano Attuativo, redatto dall'**Architetto Giovanni GIAU**, nato ad Udine (UD) il 14 giugno 1959, Codice Fiscale GIAGNN59H14L483R, residente a Rivignano Teor (UD) in via Ermes di Colloredo n°22/f, iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia d'Udine con il n°685 (anzianità d'iscrizione all'albo dal 30 aprile 1985), socio della **PROGETTA S.r.l.s.**, con sede legale ad Udine (UD) in viale Ledra n°1 e sede operativa a Rivignano Teor (UD) in via Giuseppe Ungaretti n°4/I, R.I. UD/P.I. 02821260300; CCIAA-NREA: UD-290645, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n°1 (Estratto di Mappa - Estratto P.R.G.C. - Rilievo planialtimetrico - Stato di fatto - Documentazione fotografica);

- Tavola n°2 (Zonizzazione - Frazionamento urbano - Uso del suolo - Vista zenitale);

- Tavola n°3 (Opere d'urbanizzazione: reti tecnologiche, raffronto, viabilità);

- elaborato tecnico contenente: Relazione illustrativa - Dati urbanistici e quantità - Norme di attuazione - Estratto norme P.R.G.C. - Dichiarazione di conformità - Asseverazioni;

- rapporto preliminare di valutazione d'incidenza sui siti d'interesse comunitario;

- rapporto preliminare d'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;

- relazione geologica (redatta dallo studio di Geologia Dr. Paolo GIOVAGNOLI di Faedis (UD));

- studio di invarianza idraulica redatto dal Dott. Ing. Mirko DEGANO;

f) che il suddetto Piano Attuativo prevede una superficie complessiva interessata di Mq. 5.357,00, di cui Mq. 2.470,00 di superficie per viabilità (meccanica, pedonale, parcheggi pubblici) e Mq. 2.887,00 di superficie fondiaria (lotti edificabili);

g) che il Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata denominato "Ambito RTU.2" è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale di Rivignano Teor (UD) in seduta pubblica _____;

h) che con delibera di C.C. n° ___ del ____ è stata disposta la sdemanializzazione del tratto di strada pubblica denominata via Nazario Sauro al fine della sua parziale permuta con le nuove aree destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico che verranno realizzate dai proponenti;

i) che in data _____ è stata rilasciata l'Autorizzazione ad attuare il Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata.

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. n°1 - Valore giuridico delle premesse

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Art. n°2 - Disposizioni preliminari

I Proponenti assumono gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per loro e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo e ne rispondono, in solido con i medesimi, fino al loro completo assolvimento. Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso d'alienazione/trasferimento, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la convenzione medesima si trasferiscono anche agli acquirenti e, ciò, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

I Proponenti s'impegnano pertanto, in caso d'eventuali cessioni/trasferimenti ad altro titolo/costituzione di diritti reali di godimento, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. n°1341 del Codice Civile "(l'acquirente/altro)_____ dichiara d'essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata denominato "Ambito RTU.2" stipulata con il Comune di Rivignano Teor (UD) in data _____ repertorio n°_____ fascicolo n°_____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

Conseguentemente, le parti convengono che, in caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno, così come i correlati obblighi e non possono essere estinte o proporzionalmente ridotte, fatto salvo il completo assolvimento degli obblighi convenzionali, come sopra già specificato.

In caso di cessioni d'azienda/ramo d'azienda, atti di trasformazione, fusione e scissione del soggetto Attuatore, nonché di cessione del titolo edificatorio principale ad altro soggetto, le parti interessate dovranno darne immediata comunicazione al Comune ed il subentrante sarà tenuto a stipulare atto di novazione soggettiva della convenzione in essere, a pena di decadenza del Piano Attuativo.

Le stesse norme s'applicano ai futuri successivi acquirenti in caso d'ulteriori eventuali cessioni.

Art. n°3 - Attuazione del piano: tempi e modalità

L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto dovrà avvenire previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi edilizi (Permesso di Costruire), ai sensi della vigente disciplina Edilizia-Urbanistica ed in base ad un progetto, da presentarsi a cura e spese dei Proponenti, nei termini stabiliti dalle vigenti leggi urbanistiche e dalla presente convenzione.

In variante alle opere d'urbanizzazione è fatta salva la facoltà di presentare, nel prosieguo dell'edificazione, richieste di Permesso di Costruire e/o segnalazioni certificate d'inizio attività, ove ne ricorrano i presupposti, con i limiti previsti dalle vigenti leggi urbanistiche ed edilizie e dalla presente convenzione.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi agli edifici privati da realizzarsi all'interno dell'ambito di lottizzazione è subordinato all'avvenuta realizzazione delle essenziali opere d'urbanizzazione primaria sotto il profilo igienico-sanitario (fognatura e acquedotto) e viario a servizio dello stesso insediamento. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato d'agibilità se non quando i proponenti, o chi per loro, abbiano adempiuto agli obblighi inerenti il collaudo delle opere relative all'urbanizzazione primaria.

In considerazione della consistenza delle opere d'urbanizzazione primaria, il Piano Attuativo dovrà essere completato nelle parti pubbliche dalle stesse previste entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. n°4 - Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e relative acquisizioni delle aree

I Proponenti s'impegnano a progettare e realizzare all'interno del comparto di P.A.C., a propria cura e spese e nel rispetto della vigente disciplina normativa, le opere d'urbanizzazione primaria di seguito descritte con la tempistica prevista dall'art. n°3 a pena di decadenza del Piano e conseguente incameramento a titolo di penale della fideiussione prevista al successivo art. n°15, previa comunicazione di avvio del relativo procedimento ex art. n°7 Legge n°241/1990.

Dette opere si svilupperanno sulle aree individuate nelle tavole grafiche del Piano Attuativo, che i Proponenti s'impegnano a cedere al Comune.

Il costo delle opere d'urbanizzazione primaria poste a carico dei Proponenti, da ritenersi comunque indicativo e suscettibile di modifica in fase esecutiva secondo le indicazioni dei competenti servizi tecnici comunali, è determinato in base al computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione del P.A.C. predisposto ai sensi dell'art. n°8.

Tale importo risulta in via di stima preventiva pari ad € _____ (€ _____), così come riportata nel piano attuativo "Ambito RTU.2" ed è superiore al corrispondente onere sostitutivo pari ad € _____ (€ _____), determinato come segue in base alle tabelle parametriche comunali ad oggi vigenti:

- considerato che la superficie territoriale è pari a Mq. 5.357,00, sulla quale si possono realizzare Mc. 7.600,00 di volume edificabile massimo comprensivi d'eventuali Mc. 1.520,00 di Volume residenziale massimo;
- assunto un valore medio d'altezza dei vani pari a Ml. 2,50 in ragione di quanto disposto dalla Legge Regionale n°44/85 e ss.mm.ii.;
- si può determinare la superficie utile massima realizzabile dividendo il volume per tale altezza media (7.600/2,50) uguale a Mq. 3.040,00 di cui il ___% per residenza ed il restante ___% per le altre destinazioni consentite;
- vista la tabella parametrica "1" allegato "C" adottata da questo Comune con Delibera del Commissario Regionale, assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°1 del 14 gennaio 2014, con la quale si determina la quota parte degli oneri d'urbanizzazione primaria in €/Mq. _____ di superficie utile per la destinazione residenziale ed in €/Mq. _____ di superficie utile per la destinazione commerciale al dettaglio (destinazione più onerosa tra quelle non residenziali) [e la quota parte degli oneri d'urbanizzazione secondaria in €/Mq. _____ di superficie utile per la destinazione residenziale ed in €/Mq. _____ di superficie utile per la destinazione commerciale al dettaglio (N.B.: solo se ci sono opere d'urbanizzazione secondaria da realizzare)];
- vista la tabella "3a" allegato "C" adottata con la delibera sopraccitata, che fissa un coefficiente pari ad 1,0 delle incidenze determinate sulle opere d'urbanizzazione per la destinazione residenziale (Zona omogenea destinazione mista);
- vista la tabella "3a" allegato "C" adottata con la delibera sopraccitata, che fissa un coefficiente pari a 1,0 delle incidenze determinate sulle opere d'urbanizzazione per la destinazione commerciale al dettaglio (Zona omogenea destinazione mista);

Si quantifica in € _____ (€ _____) il contributo totale sulle opere d'urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda il costo d'acquisizione delle aree si conviene che:

- il valore delle aree da cedere al Comune sia valutato pari a _____ € derivante dalla moltiplicazione della superficie di 2.470,00 Mq. per un costo unitario di _____ €/Mq.;

- da tale importo dovrà essere decurtata la somma di _____ € pari al valore delle aree di proprietà comunale identificate alla sezione A Foglio n° _____ Mappali n° _____ (superficie pari a _____ Mq.) in parziale permuta con quelle sopra indicate così come derivante dalla perizia di stima redatta da _____ in data _____;

Totale costo di acquisizione delle aree: _____ €;

Totale costo di acquisizione delle aree ed opere di urbanizzazione: _____ €.

Art. n°5 - Onere sostitutivo per le opere d'urbanizzazione secondaria

Il comparto soggetto al Piano Attuativo secondo il vigente strumento urbanistico e secondo i programmi comunali d'intervento non necessita di opere d'urbanizzazione secondaria strettamente inerenti, in aggiunta a quelle già esistenti in zona, che sono idonee a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento.

In accordo con i Proponenti ed a loro carico viene convenuto di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria che andranno a scomputo degli oneri di cui all'art. n°6: _____.

La parte di oneri di urbanizzazione secondaria non scomputabili, pari a _____% del totale, verranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo ai singoli interventi edilizi.0

Art. n°6 - Definizioni partite contabili inerenti lo scomputo e conguaglio oneri

Nell'eventualità che il costo effettivo finale necessario per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, comprensiva delle relative acquisizioni delle aree, di cui al precedente art. n°4 comporti un onere inferiore a quello sostitutivo secondo le tabelle parametriche comunali, i Proponenti s'impegnano a corrispondere al Comune la differenza al momento del rilascio del Permesso di Costruire, secondo le modalità di pagamento al momento vigenti. In ogni caso, una volta intervenuto il collaudo definitivo delle opere e verificati a consuntivo i costi di realizzazione delle stesse, effettivamente sostenuti dai Proponenti ed adeguatamente documentati, verrà stabilito, con apposito provvedimento ricognitorio, l'importo in via definitiva riconoscibile a scomputo del contributo relativo agli oneri d'urbanizzazione primaria.

I Proponenti, qualora il costo/valore delle opere, come sopra determinato, risultasse inferiore a quello preventivato, s'impegnano a versare al Comune l'ulteriore differenza a saldo sino alla concorrenza degli oneri d'urbanizzazione primaria dovuti in relazione all'intervento secondo le modalità di pagamento che verranno indicate dal Comune medesimo.

I Proponenti danno atto che eventuali maggiori costi, qualora eccedenti gli oneri tabellari quantificati in relazione all'intervento, fatta eccezione per quelli connessi alle varianti di cui all'ultimo comma del presente articolo, non daranno titolo ad alcun rimborso.

La realizzazione delle suddette opere avverrà, in conformità a quanto previsto dal successivo art. n°8, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo ai sensi di legge, secondo le previsioni del progetto, preventivamente esaminato dai competenti uffici comunali e dagli stessi approvato.

Eventuali modifiche al progetto esecutivo delle opere pubbliche dovranno essere assentite dai competenti uffici comunali e non potranno comportare scostamenti rispetto alle tipologie, destinazioni e quantità oggetto del convenzionamento.

Nel caso di varianti che esulino dalla previsione di cui al precedente comma, la relativa esecuzione sarà ammessa solo nel caso in cui le stesse si rendano necessarie per cause di forza maggiore, comunque, non imputabili a fatto o colpa dei Proponenti e/o alla Ditta esecutrice delle opere e/o ad errori di progettazione.

In tale ipotesi dovrà essere predisposta, a cura dei Proponenti, apposita perizia di variante del progetto esecutivo e conseguito apposito formale titolo abilitativo; eventuali nuovi prezzi dovranno essere proposti:

- a) avendo riguardo a lavorazioni consimili presenti nel progetto;
- b) mediante apposita analisi prezzi effettuata con riferimento ai prezzi elementari ricavabili dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche in vigore al momento della stipula della convenzione.

Art. n°7 - Asservimento aree per urbanizzazione primaria

Nel caso in cui i Proponenti si obblighino, in alternativa alla cessione di cui all'art. n°9, ad asservire all'uso pubblico alcune superfici interessate da opere previste dalla presente convenzione, le parti convengono che l'esercizio della servitù di uso pubblico sulle superfici suddette avrà inizio a decorrere dalla data di esecutività del provvedimento comunale di presa d'atto dell'idoneità delle opere ad assolvere al previsto uso pubblico ad esito del conseguimento della certificazione della buona esecuzione o del collaudo favorevole delle opere stesse. La formalizzazione del relativo atto di asservimento, che dovrà essere regolarmente registrato e trascritto e le cui spese sono a diretto carico dei Proponenti, dovrà comunque intervenire entro il termine massimo di tre mesi decorrenti dalla suddetta data.

Le modalità di fruizione di tutti gli spazi asserviti all'uso pubblico dovranno formare oggetto di specifico e separato accordo tra le parti.

I Proponenti, per sè e per i propri aventi causa, riconoscono che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi asserviti all'uso pubblico rimane comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

Art. n°8 - Progettazione e realizzazione delle opere

Entro novanta giorni naturali e consecutivi dalla stipula della presente convenzione dovrà essere presentato al Comune, a cura dei Proponenti e con contestuale relativa istanza di Permesso di Costruire, il progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione, composto almeno dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche (geologica, idraulica, ecc.);
- c) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- d) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture e degli impianti;
- e) computo metrico estimativo;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento;
- g) piano di manutenzione delle opere.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con apposita delibera di Giunta Comunale.

Essendo le opere d'urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria, calcolato secondo i parametri stabiliti dall'articolo n°5, paragrafo n°8, della Direttiva 2014/24/UE e dall'articolo n°35 del Codice dei contratti pubblici, le stesse potranno essere eseguite direttamente dal titolare del Permesso di Costruire, non trovando applicazione il Decreto Legislativo n°163 del 12 aprile 2006 (ora sostituito dal Decreto Legislativo n°50 del 18 aprile 2016), ai sensi del comma n°2bis dell'art. n°16 del D.P.R. n°380/2001 e come precisato al punto n°2.2 delle linee guida ANAC n°4 approvate con delibera del Consiglio dell'Autorità n°1097 del 26 ottobre 2016 e aggiornate con delibera n°206 del 01 marzo 2018.

La direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase d'esecuzione sono affidati e svolti da

soggetti abilitati liberamente individuati dai Proponenti comunicati al Comune. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei Proponenti medesimi.

Il Comune consegnerà le aree di sua proprietà occorrenti per la realizzazione delle opere e delle attività di cantiere, limitatamente al periodo necessario all'esecuzione e completamento delle predette attività e solo per tale scopo, con apposito verbale di consegna da redigersi prima dell'inizio dei lavori.

I proponenti dovranno provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere eseguite sulle pertinenze stradali, della segnaletica verticale e orizzontale, compresi gli eventuali sfalci del verde, per tutta la durata dei lavori fino alla restituzione delle stesse aree al Comune.

I proponenti dovranno provvedere a rimuovere e spostare a proprie spese sulla nuova viabilità tutte le reti di pubblici servizi (in primis di competenza comunale quali illuminazione pubblica e fognatura presenti sul tratto di via Nazario Sauro da sdemanializzare. La funzionalità delle stesse reti dovrà restare immutata per tutta la durata dei lavori tranne che per le fasi di collaudo e trasferimento del servizio dal vecchio al nuovo tracciato da eseguirsi in tempi certi e limitati.

Art. n°9 - Collaudo tecnico-amministrativo e presa in carico delle opere d'urbanizzazione e relative aree

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i Proponenti sono tenuti a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge. Il certificato di collaudo verrà redatto da tecnico professionista incaricato dal Comune. Le parti si danno reciprocamente atto che il Comune si riserva, in ogni caso e ove ne ravvisi l'opportunità, di designare un collaudatore in corso d'opera.

I costi del collaudo, anche in corso d'opera, e le relative spese professionali saranno a totale carico dei Proponenti.

Entro tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento, provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti lo scomputo delle opere realizzate, cui seguirà la loro successiva presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle parti.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, comunque tali da non pregiudicare in assoluto l'idoneità delle opere all'assolvimento delle previste finalità pubbliche, verrà assegnato ai Proponenti congruo termine per il relativo adeguamento.

Qualora i Proponenti non provvedano ai richiesti adeguamenti ovvero le opere risultino, ab origine, del tutto inidonee e non collaudabili, le stesse non potranno essere prese in carico dal Comune, nè potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo dei relativi costi.

Parimenti, graverà, in tal caso, sui Proponenti l'obbligo di provvedere all'integrale assolvimento degli oneri d'urbanizzazione primaria correlati all'intervento edilizio, maggiorati degli interessi legali sugli stessi maturati dal rilascio del Permesso di Costruire al saldo.

Le parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione delle fidejussioni prestate - la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune, con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale fattispecie, sulle fidejussioni prestate.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei servizi, in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto nei termini e con le modalità previste dalla presente convenzione.

Art. n°10 - Estensione delle reti d'erogazione dei servizi

I Proponenti s'impegnano ad eseguire, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e secondo le modalità dagli stessi stabilite, tutti gli interventi di estensione delle reti esistenti dei servizi che risultano necessari per l'allacciamento delle opere previste nel Piano Attuativo Comunale, atte a garantire la loro completa funzionalità.

Art. n°11 - Cessione d'aree per soddisfacimento standard urbanistici

Si dà atto che, ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo Comunale si rende necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva minima pari a Mq. 2.470,00 per viabilità, parcheggi e verde pubblico.

Si conviene che a parziale permuta delle aree di viabilità, parcheggi e verde pubblico relative al comparto in oggetto il Comune provvederà a trasferire ai proponenti le aree di proprietà comunale identificate alla Sezione A Foglio n°___ Mappali n°___ di superficie pari a _____ Mq. costituenti il sedime del tratto di via Nazario Sauro da dismettere.

Le suddette aree potranno essere trasferite ai proponenti solo a collaudo positivo delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione.

I Proponenti s'impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, le parti di loro proprietà delle sopra indicate superfici necessarie per le opere pubbliche d'urbanizzazione primaria ricadenti entro l'ambito ripерimetrato di cui al citato Piano Attuativo Comunale entro 30 (trenta) giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole.

Durante l'attuazione delle opere previste dai progetti esecutivi relativi al Piano Attuativo in questione e fino alla loro consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altra responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della Lottizzazione sono a totale carico dei Proponenti. Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. n°12 - Altre spese

I Proponenti riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che comunque rimangono a loro carico.

Art. n°13 - Norme particolari che regolano il Piano Attuativo

I Proponenti riconoscono, in relazione all'esecuzione di opere o manufatti situati a quota inferiore rispetto al piano stradale, il proprio impegno a porre in opera ogni idonea soluzione tecnica finalizzata a scongiurare possibili afflussi di acqua piovana proveniente dalla sede stradale; in ogni caso viene esonerata l'amministrazione Comunale per eventuali danni causati a cose o persone in dipendenza ad afflussi di acqua meteorica, fatta eccezione per il caso di dolo o grave negligenza nella manutenzione dell'assetto stradale di competenza comunale.

Art. n°14 - Contributo relativo al Costo di Costruzione

La quota di contributo di concessione, commisurata al costo di costruzione, è dovuta dai titolari al rilascio di singoli permessi di costruire, nella misura di legge e secondo le modalità fissate dal Comune, che risulteranno vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire stesso.

Art. n°15 - Garanzie finanziarie

I proponenti, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, s'impegnano a depositare, presso gli Uffici Comunali e prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere d'urbanizzazione primaria, una polizza fidejussoria rilasciata da un Istituto di Credito o Assicurativo, che garantisca un importo pari ad almeno il 100% del costo dei lavori così come determinato dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo di cui all'art. n°8.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. n°1944, comma n°2, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. n°1957, comma n°2, del Codice Civile. In ogni caso i Proponenti sono obbligati con i propri fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta scritta del Comune, contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.

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, su richiesta dei Proponenti.

Le parti concordano ed i Proponenti s'impegnano in tal senso, che ad avvenuto positivo collaudo definitivo di tutte le opere d'urbanizzazione, la garanzia fideiussoria di natura bancaria o assicurativa sarà liberata in toto e sostituita da ulteriore garanzia costituita da polizza di assicurazione decennale postuma ai sensi dell'art. n°1669 del Codice Civile.

Art. n°16 - Sanzioni e penali

Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso d'accertate difformità esecutive delle opere d'urbanizzazione/opere pubbliche rispetto ai progetti assentiti, rilevate in sede di collaudo finale, o parziale relativamente alla prima attuativa prevista ai sensi dell'art. n°9, verrà disposta l'immediata sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione a lottizzare del P.A.C. "Ambito RTU.2" e, conseguentemente, dei permessi di costruire rilasciati e/o dei titoli abilitativi conseguiti.

L'autorizzazione a lottizzare riacquisterà efficacia, in uno con i relativi titoli abilitativi, solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, debitamente accertata da parte comunale: è fatta salva la facoltà per il Comune di definire l'incidenza delle sospensioni disposte rispetto ai termini di completamento delle opere pubbliche e private, come convenzionalmente previsti.

Le parti convengono, inoltre che qualora gli interventi previsti nelle parti pubbliche non dovessero rispettare la temporalizzazione di cui al precedente art. n°3 sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale applicare a carico dei Proponenti, per ogni mese di ritardo e sino allo scadere dei termini massimi convenzionalmente previsti, una penale pari all'1% della somma garantita.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. n°17 - Deroghe per motivi di pubblico interesse

Resta stabilito che il Comune si riserva la facoltà di derogare dalle norme della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse.

Art. n°18 - Regime fiscale

Ai fini della presente Convenzione viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge n°666/43, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. n°19 - Autorizzazione alle iscrizioni

I comparenti autorizzano espressamente l'Ufficiale rogante a provvedere alle necessarie iscrizioni e trascrizioni, il tutto con promessa di rato, ratificato, aiuto e difesa ai sensi delle leggi per eventuali casi di molestia od evizione.

Art. n°20 - Conformità alle norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che particolari dello Stato, della Regione o del Comune in vigore ed in modo particolare alle Leggi Regionali n°05/2007 e n°19/2009 nonché ai loro regolamenti attuativi.

Art. n°21 - Trascrizioni

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

Att. 22 - Assoggettamento

I Proponenti fin d'ora accettano le condizioni tutte indicate, contenute e poste nella presente Convenzione, senza riserva alcuna, impegnandosi alla stretta rigorosa osservanza delle medesime.

Art. n°23 - Controversie

Ogni controversia relativa al presente atto sarà rimessa al giudice amministrativo ai sensi dell'art. n°11 della Legge n°241/1990.

Art. n°24 - Oneri e spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti derivanti dalla presente Convenzione, dalla sua applicazione ed esecuzione, nessuna esclusa ed accettata ed ivi comprese imposte, tasse, diritti e quant'altro afferente, restano a totale carico dei Proponenti.

In particolare saranno anche a carico dei proponenti tutte le spese di collaudo, di frazionamento delle aree pubbliche, di esproprio e dei contratti di cessione delle aree conseguenti a quanto contenuto nel presente atto.

E richiesto io Segretario Ufficiale Rogante ho ricevuto quest'atto redatto da persona di mia fiducia in modalità elettronica, ai sensi dell'art. n°32, comma n°14, del Decreto Legislativo n°50/2016, su n°_____facciate e fin qui della decima, dandone lettura, a video, alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla

loro volontà per cui a conferma lo sottoscrivono con firma digitale.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP - **Dott. Ing. Paolo TION** - La **BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**, con sede a Cividale del Friuli (UD) - Sig. **Andrea QUARTIERO** - in qualità di procuratore/quadro direttivo - **ZAFFIRO SVILUPPO S.r.l.**, con sede a Magnano in Riviera (UD) - Sig. **Gabriele RITOSSA** - in qualità di legale rappresentante in applicazione dell'art. n°25 del Decreto Legislativo n°82/2005.

Il presente atto e gli allegati sono stati sottoscritti dai componenti, in mia presenza, apponendo firma digitale.

Attesto la validità dei certificati di firma utilizzati in applicazione dell'art. n°26, comma n°2, del Decreto Legislativo n. 82/2005.

Il presente contratto redatto in modalità elettronica è conservato secondo quanto previsto nel Piano di Informatizzazione approvato con deliberazione di Giunta Comunale n°13 dell'11 febbraio 2015.

Appongo, quindi, in presenza delle parti, la mia firma digitale.

Segretario rogante - Dott. Giuseppe CALDERARO.

Imposta di bollo assolta con le modalità telematiche, ai sensi del Decreto Ministeriale del 22 febbraio 2007, mediante Modello Unico Informatico, per l'importo di € 45,00.

Ai fini fiscali si riconosce un importo pari ad € _____ (€_____).

Responsabile del Servizio Edilizia
Privata, Urbanistica e SUAP
Dott. Ing. Paolo TION

I Proponenti
**BANCA POPOLARE DI
CIVIDALE S.C.P.A.**

ZAFFIRO SVILUPPO S.r.l.

Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe CALDERARO
