

CONVENZIONE

L'anno duemilaquattordici, il giorno _____, del mese di _____, in _____, presso il mio studio in Via _____, al civico n. _____; avanti a me Notaio _____, sono presenti i Sig.ri,

- geom. MESTRONI Serena, nata a Udine il 26.12.1964, in qualità di Responsabile di Posizione Organizzativa del Servizio Tecnico e della Gestione del Territorio del Comune di Pavia di Udine, giusto provvedimento sindacale del 09.06.2009 – prot. n. 8867, ivi domiciliata per ragioni di carica, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta (C.F.00469890305);

- SERAFINI Sergio, nato a Gemona del Friuli, il 30/11/1930, residente a Gemona del Friuli, Via Valentino Osterman n. 47, codice fiscale SRF SRG 30S30D962C, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società IMMOBILIARE GEMONESE SPA, con sede in Gemona del Friuli (UD), Via Cavazzo n. 70, iscritta al Registro delle Imprese di Udine con il numero di iscrizione e codice fiscale: 01235550306.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa espressa e concorde rinuncia, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale,

Premesso

- che la società IMMOBILIARE GEMONESE SPA (di seguito il LOTTIZZANTE) è piena proprietaria dell'area contraddistinta in Comune di Pavia di Udine con il foglio 13 mappali:

- . 40 della superficie catastale di mq 3.570;
- . 42 della superficie catastale di mq 7.640;
- . 115 della superficie catastale di mq 2.210;
- . 329 della superficie catastale di mq 1.190;
- . 331 della superficie catastale di mq 670;
- . 333 della superficie catastale di mq 34.410;

- . 335 della superficie catastale di mq 5.580;
- . 337 della superficie catastale di mq 4.180;
- . 339 della superficie catastale di mq 1.450;
- . 341 della superficie catastale di mq 1.210;
- . 343 della superficie catastale di mq 1.530;
- . 345 della superficie catastale di mq 2.470;
- . 347 della superficie catastale di mq 590;
- . 407 della superficie catastale di mq 71.325;

per una superficie catastale complessiva di mq 138.025;

-che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) individua detti fondi in un ambito denominato D2b1, zona industriale e/o artigianale ad est della strada regionale n. 352, di progetto;

- che la medesima Società è anche proprietaria dei terreni distinti in catasto al F. 13, n. 350 e 425;

- che l'Amministrazione Comunale ha posto l'obbligo per l'attivazione di detta zona di presentare adeguato Piano Attuativo Comunale (PAC);

- che il Piano Attuativo Comunale (PAC) presentato e denominato "GRIULIS", risulta conforme alle prescrizioni:

. del PRGC;

. del Regolamento Edilizio;

. del Regolamento di Fognatura;

- che il PAC denominato "GRIULIS" è stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 25.07.2013 – parere n. 28/13, la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;

- che la Giunta Comunale ha approvato nella seduta pubblica del _____, con deliberazione n. _____, del _____, il Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata denominato "GRIULIS" adottato con deliberazione numero ____ del _____;

- che il LOTTIZZANTE ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, con riserva e subordinatamente alle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2

L'attuazione del PAC sull'area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del PRGC, di quanto convenuto nella presente convenzione nonché alle previsioni del PAC approvato con deliberazione di Giunta Comunale in seduta pubblica, del _____, numero _____.

Il PAC è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

a) allegato A:

- A) Relazione.
- B) Inquadramento territoriale.
- C) Tabella degli elementi urbanistici.
- D) Osservanza del Prgc.
- E) Pareri.

b) allegato B:

Norme di attuazione.

c) allegato C:

Previsione di massima delle spese.

d) tavole di stato di fatto:

- 1) Estratti (sc. 1 : 2 000 e 1 : 5 000);
- 2) Planialtimetria (sc. 1 : 1 000);
- 3) Vedute;

e) tavole di previsione:

- 4) Zonizzazione (sc. 1 : 1 000);
- 5) Urbanizzazioni Schema

Energia elettrica - Illuminazione pubblica - Gas - Telefono (sc. 1 : 1 000);

6) Urbanizzazioni Schema

Acquedotto - Fognatura (sc. 1 : 1 000);

7) Sezioni schematiche (sc. 1 : 100);

8) Opere stradali (sc. 1 : 1 000);

ed è corredato degli elementi di seguito indicati:

- 1) Verifica della significatività di incidenza su SIC/ZPS;
- 2) VAS – verifica di assoggettabilità;
- 3) Asseverazioni-segnalazioni del progettista;
- 4) Schema di convenzione;
- 5) Allegato A allo schema di convenzione – “Cessioni;
- 6) Allegato B allo schema di convenzione – “Svincolo per futuro collegamento alla bretella per Lauzacco”;
- 7) Allegato C allo schema di convenzione – “Previsione di massima delle spese. Svincolo per futuro collegamento alla bretella per Lauzacco”.

Articolo 3

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Pavia di Udine per le finalità di cui all'Art. 25 della L.R. 23 febbraio 2007 n. 5 le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, individuate nell'allegata tavola “A allo schema di convenzione”:

- con colore grigio, la viabilità prevista interna al PAC, comprendente sede stradale, banchine e marciapiedi, della superficie di mq 9.633,00 (novemilaseicentotrentatre);
- con colore azzurro, il verde elementare/parcheggi (S ve-p) della superficie di mq 13.668,00 (tredicimilaseicentosessantotto) e il verde elementare (S ve) della superficie di mq 2.036,00 (duemilatrentasei/00);
- con colore giallo la viabilità prevista esterna al PAC, di collegamento tra la rotatoria realizzata dal Consorzio ZIU e la viabilità del PAC, della superficie di mq 312,00 (trecentododici/00) e tutte le opere ed impianti realizzati all'esterno del comparto, necessarie all'allacciamento alle reti

tecnologiche;

il tutto per complessivi mq 25.649,00 (venticinquemilaseicentoquarantanove).

Detta cessione avverrà nei termini di cui all'Art. 9 della presente Convenzione.

Articolo 4

A seguito delle cessioni previste, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del rispetto degli oneri di cui alla presente convenzione da parte del LOTTIZZANTE, saranno assolti gli oneri di urbanizzazione primaria. A carico del LOTTIZZANTE verrà posto, quale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria il 30% del dovuto dall'intero comparto, che corrisponde a euro: $3,41 \times 60\% = 2,046 \times 106.524 \text{ mq} \times 0,40 = \text{€ } 87.179,24 \times 30\% = \text{€ } 26.153,77$ (ventiseimilacentocinquante/77)¹. Il versamento di detto importo avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa, così come la presentazione della fidejussione di cui all'Art. 6 del presente atto. La quota residua degli oneri di urbanizzazione secondaria, corrispondente al 70% (settanta per cento), sarà posta a carico dei richiedenti, dei singoli Permessi a Costruire.

Articolo 5

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'Art. 11 della presente convenzione:

- strada, aree di parcheggio, rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete di illuminazione pubblica, spazi a verde pubblico, come previsto dall'Art. 11 della presente convenzione.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro tre anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Articolo 6

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione in atto pubblico, idonea garanzia fidejussoria emessa da compagnia autorizzata, per la somma di € 672.000,00 (seicentosestantaduemila/00 euro) pari all'80% (ottanta per cento) del costo delle opere di

¹ Il calcolo verrà adeguato a eventuali variazioni dovute a leggi di settore intervenute prima della stipula della convenzione.

urbanizzazione primaria del PAC oggetto della presente, che resterà vincolata per la durata necessaria all'esecuzione delle opere. La garanzia fidejussoria verrà ridotta, a seguito della richiesta dal LOTTIZZANTE, in percentuale allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria, dopo la verifica dell'ufficio tecnico comunale concretizzata con specifica determinazione da eseguirsi entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta stessa; la percentuale a garanzia sull'importo dei lavori, fino a collaudo, non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) del costo delle opere di urbanizzazione primaria. La cauzione o garanzia fidejussoria sarà svincolata solo a opere ultimate e collaudate.

Relativamente alle opere di realizzazione dello svincolo di collegamento alla futura viabilità comunale per Lauzacco (bretella posta a sud fino alla Via I. Nievo la cui realizzazione, per la parte posta all'esterno del comparto, non rientra, al momento, tra le opere pubbliche di immediata attuazione) e previste dal PRGC a carico del LOTTIZZANTE, lo stesso si impegna, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a stipulare una polizza fideiussoria per l'importo di € 48.101,29 (quarantottomilacentouno/29), corrispondente alla somma preventivata per la realizzazione delle citate opere previste nell'elaborato denominato "Allegato C alla convenzione. Previsione di massima delle spese. Svincolo per futuro collegamento alla bretella per Lauzacco".

Detta polizza, della durata di 10 (dieci) anni, garantirà il versamento da parte del LOTTIZZANTE della somma sopra indicata, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso in cui la stessa deliberasse, entro il termine di dieci anni suddetto, l'approvazione del progetto preliminare per la realizzazione della bretella di collegamento alla frazione di Lauzacco.

Per le ipotesi di inadempienza delle obbligazione di cui alla presente convenzione, il LOTTIZZANTE autorizza il Comune a disporre delle cauzioni o garanzie fidejussorie nel modo più immediato e ampio, rinuncia inoltre, espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale ed esonera da ogni responsabilità, a qualsiasi titolo, per i prelievi che su di essa il Comune effettuerà in caso di inadempienza.

Articolo 7

Per l'esecuzione delle opere di competenza del LOTTIZZANTE e da questi direttamente eseguite, di cui all'articolo 5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi, ai cui dettami il LOTTIZZANTE dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli organi succitati e il collaudo dei lavori stessi è riservato a tecnici all'uopo designati dall'amministrazione comunale con spese relative a carico del LOTTIZZANTE.

Il Comune si riserva la facoltà, nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del LOTTIZZANTE ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a 3 (tre) mesi.

Articolo 8

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche per stralci funzionali successivi, in modo però da assicurare sempre la preesistenza dei servizi relativi agli edifici da costruire, onde rendere possibile il rilascio per questi ultimi del certificato di agibilità.

Articolo 9

a. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 saranno collaudate entro tre mesi dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori trasmessa dal LOTTIZZANTE con lettera raccomandata A.R., completa di tutti gli atti di assenso degli enti erogatori di servizi e delle dichiarazioni di regolarità previste dalle norme e leggi vigenti.

b. L'Amministrazione Comunale si obbliga a riconoscere, a tutti gli effetti di legge, il collaudo superato positivamente.

c. il LOTTIZZANTE si impegna a sostenere le spese di collaudo.

d. il LOTTIZZANTE si obbliga ad eseguire tutte le opere necessarie per eliminare imperfezioni o incompletezze, entro e non oltre il termine fissato dall'Amministrazione tenendo conto delle caratteristiche del lavoro e di ogni altro utile elemento, termine comunque non inferiore a 45 giorni dalla consegna del rapporto dei collaudatori, salva, in quest'ultima ipotesi, l'impugnazione

dello stesso.

e. il LOTTIZZANTE si obbliga a consegnare ed il Comune si impegna a ricevere le aree di cui all'art. 5 entro e non oltre tre mesi dalla data di conclusione del collaudo con esito positivo.

f. il LOTTIZZANTE si assume tutti gli oneri economici di manutenzione, nonché ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione durante tutto il periodo di esecuzione delle opere di cui all'art. 5 fino al momento della consegna delle stesse dopo il collaudo.

Articolo 10

Qualora il LOTTIZZANTE proceda all'alienazione delle aree lottizzate, è fatto obbligo allo stesso di trasferire agli acquirenti dei singoli lotti, per quota parte dell'area compravenduta, la quota parte degli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

Tale impegno dovrà essere esplicitamente riportato in tutti gli atti di compravendita.

Il LOTTIZZANTE ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo restano comunque solidamente sempre responsabili nei confronti dell'Amministrazione Comunale degli impegni assunti con il presente atto.

Articolo 11

Opere di urbanizzazione primaria.

Il LOTTIZZANTE si impegna, come disposto dall'articolo 5 del presente atto, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, descritti compiutamente negli elaborati grafici allegati, che dovranno avere le seguenti caratteristiche principali:

a) strade:

dovrà essere realizzata secondo le misure e i tracciati di cui al progetto del PAC approvato, completa di asfaltature, marciapiedi in calcestruzzo dello spessore di cm 10 lisciato e scopato, profili longitudinali, caditoie, segnaletica stradale verticale e orizzontale, come indicato schematicamente nelle tavole di previsione n. 7 e 8 allegate;

b) Spazi di parcheggio:

dovranno essere alberati e dotati di spazi di manovra indipendente;

dovranno prevedere una pavimentazione simile alle strade e completati con segnaletica

orizzontale e verticale, come indicato schematicamente nella tavola di previsione n. 8 allegata.

Per la diramazione dalla strada di PAC verso Lauzacco, il LOTTIZZANTE ha il solo obbligo di cedere gratuitamente al Comune o ad altri enti indicati dal Comune, il sedime interessato rientrante nel PAC;

c) fognature:

dovranno essere realizzate in doppia rete, con tubature preconfezionate in cls e PVC tipo pesante sia per le acque bianche che per le acque miste (nere e bionde), interrate e dotate di pozzetti di ispezione con chiusino in ghisa di collegamento per gli scarichi stradali con pozzetti di raccolta a sifone, dovranno essere realizzati i collegamenti per i singoli lotti; il sottofondo sarà idoneo a evitare eventuali cedimenti, come anche le sigillature dei giunti. Le caratteristiche tecniche e costruttive dei manufatti sono state concordate con l'ufficio tecnico dell'Acquedotto Poiana S.p.a., come indicato schematicamente nella tavola di previsione n. 6 allegata; le opere di allacciamento alla fognatura pubblica interesseranno anche il terreno distinto in catasto al f. 13, n. 350, di proprietà del LOTTIZZANTE.

d) rete idrica:

sarà realizzata mediante condutture interrate, in conformità alle prescrizioni dell'Acquedotto Poiana S.p.a. (ente gestore); per ogni singolo lotto dovrà essere predisposta idonea tubazione di collegamento, con posa di pozzetto con chiusino in ghisa e predisposizione allacciamento contatore. Le caratteristiche tecniche e costruttive dei manufatti sono state concordate con l'ufficio tecnico dell'Acquedotto Poiana S.p.a., come indicato schematicamente nella tavola di previsione n. 6 allegata; le opere di allacciamento alla rete dell'acquedotto interesseranno anche il terreno distinto in catasto al f. 13, n. 350, di proprietà del LOTTIZZANTE.

e) rete distribuzione dell'energia elettrica:

verrà realizzata entroterra, prevederà la costruzione di almeno una cabina di trasformazione all'interno del PAC, si assicurerà inoltre l'allacciamento alle fonti di energia elettrica per tutti gli usi necessari (industriali, illuminazione privata e pubblica) ai lotti. Il tutto in conformità alle indicazioni dell'Enel S.p.a., come indicato schematicamente nella tavola di previsione n. 5 allegata;

f) rete telefonica:

verrà realizzata con tubazioni in PVC corrugate interrato, pozzetti di ispezione con collegamento alle colonne di distribuzione e successivamente ai pozzetti utenza posti in ogni singolo lotto. Il tutto conforme al progetto realizzato secondo le indicazioni della Telecom Italia S.p.a., come indicato schematicamente nella tavola di previsione n. 5 allegata;

g) rete illuminazione pubblica:

verrà realizzata in cavo sotterraneo entro tubazioni in pvc corrugato di diametro idoneo; ogni punto luce dovrà essere munito di pozzetto di cemento.

I sostegni saranno in ferro zincato ed i lampioni stradali saranno del tipo simile a esistenti o a lampade led, secondo le indicazione dell'Amministrazione Comunale di Pavia di Udine, come indicato schematicamente nella tavola di previsione n. 5 allegata;

h) spazio verde attrezzato:

dovrà essere alberata e/o sistemata a prato, con eventuali rilievi atti a ridurre l'impatto ambientale soprattutto a protezione dell'abitato di Lauzacco, come indicato schematicamente nelle tavole di previsione n. 7 e 8 allegate.

Articolo 12

Le norme di attuazione del presente PAC della zona industriale e/o artigianale ad est della statale 352 denominato "GRIULIS", escludono l'insediamento di tutte le attività che producono scarichi non assimilabili ai domestici.

Articolo 13

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare tutte le suddette opere entro 3 (tre) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione con le seguenti fasi e scadenze temporali:

a) entro la fine del secondo anno: sede viaria inghiaata e rete fognaria, rete idrica, rete energia elettrica, rete telefonica, rete illuminazione pubblica, sede viaria asfaltata con bynder e cordonate;

b) entro la fine del terzo anno: sede viaria asfaltata con tappeto di usura, pavimentazione dei marciapiedi, segnaletica stradale, piantumazione e sistemazione aree verdi.

Trascorso il termine di dieci anni dall'autorizzazione comunale relativa al progetto del PAC oggetto della presente convenzione, l'autorizzazione medesima sarà decaduta e potrà essere rinnovata alle condizioni che l'amministrazione comunale riterrà opportuno imporre mediante stipula di una nuova convenzione, qualora il progetto di piano non sia in contrasto con eventuali nuove prescrizioni edilizie o previsioni urbanistiche.

Il LOTTIZZANTE si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a iniziare le opere stesse entro un anno dalla stipula della presente convenzione e a completarle a totale cura e spese entro tre anni dalla data di stipula del presente atto.

Le suddette autorizzazioni verranno rilasciate dall'Amministrazione di competenza, previa presentazione dei progetti esecutivi delle opere da realizzare a firma dei tecnici idonei per competenza professionale, redatti in coerenza con le previsioni di cui agli elaborati tecnici approvati e in conformità alle prescrizioni e disposizioni tecniche in materia, ivi compresa l'acquisizione di eventuali nulla-osta di competenza di altri Enti, in particolare l'autorizzazione alla costruzione ed all'esercizio di competenza dell'Ispettorato territoriale del ministro delle telecomunicazioni, nonché al successivo collaudo definitivo da parte degli enti stessi.

Tali progetti dovranno riportare l'approvazione in linea tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, l'esecuzione delle opere potrà avvenire solo a permesso di costruire ottenuto e comunque sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale, per cui dovrà essere consentito il libero accesso al cantiere dei lavori al personale, ai sanitari e ai vigili incaricati per tutti quegli accertamenti tecnico-sanitari che possano rendersi necessari per la buona esecuzione delle opere. Le opere di cui all'Art. 13 lettera a) dovranno essere eseguite, ultimate e rese agibili per ciascun fabbricato contemporaneamente alla sua costruzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità. Le opere di cui all'Art. 13 lettera b) dovranno essere eseguite e ultimate nel termine di tre anni precedentemente previsti.

Articolo 14

Tutte le spese per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione delle deliberazioni relative al presente PAC, sono a carico della ditta LOTTIZZANTE.

Articolo 15

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

Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, registrazione, stipula della presente convenzione saranno a totale carico del LOTTIZZANTE che chiede le agevolazioni fiscali in materia, in particolare l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 32, II° comma, D.P.R. 601/73 e s.m.i.

Articolo 16

Il LOTTIZZANTE dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 17

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento ai regolamenti edilizi del Comune di Pavia di Udine e alla legislazione urbanistica Statale e Regionale vigente in materia, ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150, così come modificata dalla Lex. 06/08/1967 n. 765 e Lex 28/01/1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.