

COMUNE DI FAGAGNA

PROVINCIA DI UDINE
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

E04

richiedente:

Societa Agricola Vicario s.s.

PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC) DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VI-
CARIO", DI TIPO AGRICOLO PROPEDEU-
TICO ALLA REALIZZAZIONE DI UN ALLE-
VAMENTO DI GALLINE OVAIOLE A TER-
RA.

Indirizzo:

Via Plasencis, Fagagna

Ubicazione:

Foglio 31 Mappali 143-144-145-169-202-170-171

Contenuto:

- ✓ BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA.

data: SETTEMBRE 2018

Il progettista: ALDO ing. BURELLI

Firma del richiedente:

Repertorio.n.

Racc.n.

BOZZA

DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno 2019 (duemiladiciannove) addì del mese di, in _____, nel mio studio sito in _____, innanzi a me notaio _____, senza l'assistenza di testimoni per concorde rinuncia fattami dai comparenti e col mio consenso, sono comparsi i signori:

1) il sottoscritto Gabriele Vicario nato a Udine (UD) il giorno 1 aprile 1993, domiciliato a Travesio (PN), via Villa n. 92, cod. fisc. VCR GRL 93D01 L483H, in qualità di legale rappresentate della società denominata "Società Agricola Vicario s.s." con sede legale in via N. Sauro 1/13, 33100 Udine c.f. 01417750302, proprietaria degli immobili distinti in mappa NCT di questo Comune al foglio 31 Mappali 143-144-145-169-202-170-171., che in seguito verrà denominata "lottizzante";

2) il signor _____ nato a _____ il _____ il quale dichiara di agire in nome e per conto del suddetto Comune, P.IVA n. _____, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in esecuzione alla Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sub. "A". Detti comparenti, della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri per l'atto io Notaio rogante sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale premesso:

- che i sopraindicati intervenuti proprietari e/o legali rappresentanti proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

che la società Agricola Vicario s.s." a seguito dell'atto di compravendita di data Rep. n. Racc. n. redatto dal notaioe effettuato con la società:

.....è proprietaria dei terreni siti in questo Comune, ed identificati al Catasto Terreni come meglio rappresentato in seguito:

N.C.T. - COMUNE DI FAGAGNA

Foglio 31, mappale 143 - Seminativo, classe 3[^], 44 are, 30 ca, RD 27.45 €, RA 16.02 €;

Foglio 31, mappale 144 - Sem. arb, classe 2[^], 103 are, 70 ca, RD 88.33 €, RA 42.85 €;

Foglio 31, mappale 145 Sem. Arb., classe 2[^], 42 are, 90 ca, RD 33.23 €, RA 17.72 €;

Foglio 31, mappale 169 Sem. Arb., classe 2[^], 1 ha, 5 are, 10 ca, RD 81.42 €, RA 43.42 €;

Foglio 31, mappale 202 AA - Seminativo 2[^], 32 are, 00 ca, RD. 24.79 €, RA 13.22 €;

Foglio 31, mappale 202 AB - Sem. Arb. 2[^], 2 are, 80 ca, RD. 2.17 €, RA 1.16 €;

Foglio 31, mappale 170 - Sem. Arb. 2[^], 19 are, 00 ca, RD. 14.72 €, RA 7.85 €;

Foglio 31, mappale 171 - Sem. Arb. 2[^], 49 are, 60 ca, RD. 38.42 €, RA 20.49 €;

il tutto avente una superficie catastale complessiva di mq. 39.940 e tra confini noti alle parti;

- che i suddetti risultano classificati secondo il vigente PRGC in zona per insediamenti rurali E 7.4 (art.lo 34 delle N.diA.) come meglio descritto nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fagagna in data_____;

- che la società Agricola Vicario s.s., ai sensi del comma 7, art. 4 della L.R. 12 del 21 ottobre 2008 e sm.i. , ha chiesto al Comune di Fagagna, con domanda di data _____ prot. n. _____ l'approvazione del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "Vicario" di tipo agricolo;

- che il progetto di P.A.C. di iniziativa privata di cui alla presente convenzione è stato redatto in conformità ai disposti dell'art. 4 della L.R. 12 del 21.10.2008, art.li 7 e 9 del DPR 20 marzo 2008 n. 086/Pres e L.R. 5/2007, nonchè secondo le previsioni e le prescrizioni del vigente P.R.G.C. , dall'ing. Aldo Burelli con studio in Fagagna (UD);

- che tale P.A.C. è stato esaminato ed approvato nella riunione del Consiglio Comunale dd._____ unitamente allo schema di convenzione con deliberazione n.____ che in copia

conforme si allega al presente atto;

che lo stesso PAC è divenuto esecutivo ai sensi di legge dopo l'avvenuta pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale della Regione n. ___ del _____

- che è perciò necessario procedere alla stipula di apposita convenzione regolante i rapporti patrimoniali e finanziari tra il Comune di Fagagna, rappresentato dal responsabile del Servizio Tecnico e la società lottizzante richiedente.

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

ART. 1) OBBLIGHI GENERALI.

Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione;

ART. 2) DISPOSIZIONI GENERALI.

a) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione;

b) Il lottizzante è obbligato in solido per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 3, lett. "e" (cessione delle aree). Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono 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 opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma c);

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

ART. 3) TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI.

a) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di entrata in vigore del PAC, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione;

b) La ditta lottizzante si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni ed i permessi nonchè a realizzare le opere di urbanizzazione nel termine di dieci anni dalla data di entrata in vigore del P.A.C., scadendo entro tale termine anche la validità della presente convenzione.

Le opere dovranno essere eseguite in un unico lotto;

c) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4, deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse;

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

e) La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, delle aree per attrezzature e servizi pubblici nonchè delle reti infrastrutturali previste in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire su richiesta di quest'ultimo e comunque non oltre sei mesi dal collaudo tecnico-amministrativo. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune;

f) Qualora allo scadere dei tempi utili per l'esecuzione dei lavori, le opere stesse risultassero incomplete, ovvero non eseguite a regola d'arte, il Comune diffiderà il proprietario a completare le opere ovvero a riparare le imperfezioni entro un congruo termine che non potrà superare i 120 giorni. Qualora il proponente allo scadere del suddetto avviso non abbia provveduto ad eseguire quanto richiesto, il Comune si riserva la facoltà di eseguire le opere utilizzando

la cauzione di cui all'art. 11, senza ulteriori comunicazioni e realizzando direttamente le opere mancanti e/o di adeguamento;

ART. 4) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate negli elaborati progettuali e di seguito brevemente riassunte:

A) Opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro d'ambito del PAC:

a.1) canale smaltimento acque parallelo alla strada Comunale della superficie occupata di circa Mq.758 circa

B) Opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro d'ambito del PAC:

b.1 Rete energia elettrica interrata della lunghezza di ml. 355 circa;

b.2. Ricalibrazione mediante riporto di materiale del piano viabile della strada Comunale di accesso: ml. 330 circa

L'ammontare complessivo di dette opere, come da computo metrico allegato al PAC risulta essere pari ad € 51.360 circa;

Le superfici delle aree da cedere potranno variare in seguito agli arrotondamenti dovuti ai frazionamenti catastali, fatto salvo il rispetto minimo dei parametri urbanistici;

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, così come calcolato in via definitiva in fase di progettazione edilizia con l'applicazione dei valori tabellari vigenti al momento di presentazione della pratica stessa. Nulla sarà dovuto al richiedente qualora l'importo delle opere di urbanizzazione previste nel presente articolo, sia maggiore degli oneri di urbanizzazione successivamente determinato. Il richiedente dovrà invece versare la differenza degli oneri urbanizzazione al Comune qualora l'importo tabellare determinato in fase di progettazione edilizia sia maggiore di quello delle opere di urbanizzazione determinato dal computo metrico allegato al

PAC in questione;

ART. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria. L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo, sarà incassato dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire relativi alle costruzioni che si andranno a realizzare nell'ambito del PAC, in relazione alle previsioni esecutive e secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli provvedimenti;

ART.7) OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI SERVIZI PUBBLICI.

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento anche esterne al comparto, ai pubblici servizi ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni, delle infrastrutture a rete.

ART. 9) PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di urbanizzazione di cui all' articolo 4, allegato alla proposta di PAC ed approvato con delibera di -----n.-----del----, a firma dell'ing. Burelli Aldo con studio in Fagagna (UD) iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Udine ;

Il progetto approvato è costituito dai seguenti elaborati:

- elenco elaborati.....

Gli stessi elaborati sono depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fagagna, avendomi le parti, che hanno dichiarato di esserne a perfetta conoscenza, autorizzato a non allegarli alla presente convenzione. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, sarà presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i.;

ART. 10) COLLAUDO.

Il collaudo tecnico dell'opera dovrà essere eseguito da tecnico designato dall'Amministrazione Comunale ovvero il collaudo potrà essere effettuato direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune, in ogni caso, entro tre mesi dalla avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita da un collegio peritale che potrà decidere a maggioranza composto da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dalla ditta proprietaria ed il terzo su accordo delle parti o in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Udine.

Il lottizzante si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente, per la riparazione delle imperfezioni che il collaudatore rilevasse nelle opere eseguite nonché alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione e allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Le spese del collaudo saranno a completo carico del lottizzante, al quale il collaudatore trasmetterà direttamente la nota dei costi;

ART. 11) GARANZIE

Il lottizzante ai sensi dell'art. lo 9, comma 2, lett. "d" del DPR 086/Pres del 20.03.2008 a garanzia della piena ed esatta esecuzione dei lavori e delle opere da realizzarsi, nonché a garanzia della cessione delle relative aree, costituisce cauzione a mezzo fidejussione bancarie o istituto assicurativo, per un importo complessivo approssimato di € 52.000,00 pari all'ammontare delle opere da eseguire secondo il computo metrico estimativo allegato al progetto.

Il lottizzante inoltre si obbliga:

- Ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso in cui esse si palesassero insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

- A ricostituire fidejussioni qualora esse venissero utilizzate in tutto o in parte in seguito ad inadempienze. Tali integrazioni e ricostruzioni andranno effettuate entro novanta giorni dalla richiesta che sarà fatta dal Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

La stessa ditta lottizzante autorizza il Comune di Fagagna a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo, per pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare nei soli casi di inadempienza dei proponenti a quanto previsto dalla presente convenzione.

Con la cessione ed il passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione, il Comune provvederà a svincolare la fidejussione.

ART. 12) MANUTENZIONE DELLE OPERE.

La ditta lottizzante si impegna per sé ed aventi causa a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate fino al momento della cessione. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui sopra provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito al Comune l'onere relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere cedute.

ART. 13) VINCOLI

Le aree sono cedute al Comune libere da prescrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il P.A.C. e con la convenzione urbanistica. Esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che alcuno possa opporre alcun diritto e altre pretese di sorta.

ART. 14) TRASFERIMENTO DEI LOTTI

Nel caso che la ditta lottizzante alieni in parte o tutto le aree convenzionate prima di aver ceduto le aree e le infrastrutture previste, la medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri nei riguardi del Comune non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione e che gli acquirenti stessi restano responsabili in solido verso il Comune nell'assunzione degli oneri succitati. 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 Urbanistica stipulata con il Comune di Fagagna da _____ in data _____ rep. n. _____ registrata a _____ e trascritta a _____ il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

ART. 15) CONDIZIONI PER RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE PER LA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio dei permessi a costruire dei singoli edifici sui lotti individuati dal PAC, potrà avvenire anche in assenza delle opere di urbanizzazione previste. L'agibilità dei locali sarà vincolata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste ed attestazione di regolare esecuzione delle opere eseguite da parte degli enti preposti o ditte esecutrici.

ART. 16) SPESE.

Le spese 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 L. 26.01.1977 n. 10, nonché dell'art. 1, terzo comma, e degli artt. 10-11 della tariffa All. A, parte 1° del DPR 26.10.1972 n. 634, dell'art. 7 della stessa Tariffa e dell'art. 1 della Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali provvedimenti più favorevoli. Saranno, inoltre, a carico della ditta lottizzante tutte le spese inerenti la pratica di frazionamento delle aree, quelle necessarie per la cessione e nonché derivanti dall'acquisizione di pareri, autorizzazioni e/o concessio-

ni da parte di Enti regionali o statali.

ART. 17) INADEPIENZE.

Qualora la ditta proprietaria non provveda alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzi le opere di urbanizzazione nei termini e secondo le modalità previste nel PAC e dalla presente convenzione, il Comune attuerà i provvedimenti previsti dalla legge provvedendo ad acquisire gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione di cui all'art.5 della presente, le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite.

ART. 19) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione e negli elaborati del P.A.C. si farà comunque riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che comunali in vigore ed in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 765/1967, 47/1985, DPR 380/2001, L.R. 5/2007 L.R. 19/2009, DPGR 20,03,2008 n. 086/pres, L.R. 12/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente atto videoscritto con sistema informatico da persona di mia fiducia, su n. fasciate e sin qui della, viene letto da me Notaio rogante ai comparenti, che confermandolo con me lo sottoscrivono.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono nei ____ fogli di cui consta, dattiloscritto da persona di mia fiducia in ____ pagine per intero e parte di questa ____ sin qui.