

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ____ del mese di _____ nell'anno duemiladiciannove, in _____, nel mio studio,

giorno mese 2019

Innanzi a me _____, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Udine e Tolmezzo, con sede in _____ e studio alla Via _____ n. _____,

sono presenti i signori:

- GIUSTI ITALO, nato a Moruzzo (UD) il giorno 27 giugno 1941, residente a Moruzzo (UD) alla Via Coranzano n. 10, (C.F.:GSTTLI4IH27F760X), il quale si costituisce ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e consigliere delegato della società "GIUSTI COSTRUTTORI s.r.l.", con sede in Moruzzo (UD) alla Via Cento n. 14, ove domicilia per la carica, capitale sociale di euro 30.600 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Udine e presso la C.C.I.A.A. di Udine al n. 236387 REA, (C.F.:02106700301), in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data 6 ottobre 2006;

- AMANN WILFRIED, nato a _____ il gg/mm/aaaa il quale interviene al presente atto non per sé. ma nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere Delegato della società per azioni denominata "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.", con sede in Bolzano (BZ), Galileo Galilei-Straße 10H con capitale sociale di euro _____ interamente versato ed esistente, codice fiscale e numero di iscrizione 119726 del Registro delle Imprese di Bolzano (C.F.:00731230215);

- TONDOLO GUIDO nato a Männedorf (EE) il 15 marzo 1964, ingegnere, domiciliato per la carica presso la sede municipale di cui in appresso, che interviene al presente atto non per sé, ma nella sua veste di Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica del "COMUNE DI TRICESIMO", con sede in Tricesimo (UD), Piazza Ellero n. 1, (C.F. 00466980307), tale nominato con Provvedimento Ordine di Servizio n. 3/2014 del Sindaco pro tempore del Comune di Tricesimo in data 08/08/2014, integrato con successivo ordine di servizio n.1/2017 prot. 453 del 11/01/2017, che in copia conforme si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSA

Dichiarano i costituiti, nelle qualità:

A)- la società "GIUSTI COSTRUTTORI s.r.l." è proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Tricesimo riportato nel relativo Catasto Terreni al Fo.11 con le p.lle nn. 947 e 1705;

B)- la società "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A." è proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Tricesimo riportato nel relativo Catasto Terreni al Fo.11 con le p.lle nn. 1800 e 1819;

C)- il Comune di Tricesimo è proprietario dell'appezzamento di terreno sito in Tricesimo riportato nel relativo Catasto Terreni al Fo.11 con le p.lle nn. 226 e 1818;

D)- tali appezzamenti di terreno hanno una superficie complessiva di metri quadrati rilevati novemilacentoottantatre virgola sessantuno (9.183,61) ed una complessiva superficie catastale di mq. novemilatrecentocinquanta (9.350);

Agenzia delle
Entrate di
UDINE

REGISTRATO
il _____

al n. _____

Serie 1T

con euro _____

Bollo euro _____

E)- tali appezzamenti di terreno, secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale, sono compresi in zona degli ambiti e, precisamente, nell'Ambito 17 denominato "Borgo Fosca", la cui edificabilità è subordinata a piano attuativo comunale;

F)- la società "GIUSTI COSTRUTTORI s.r.l." ha chiesto al Comune di Tricesimo l'approvazione di un progetto di variante al piano attuativo comunale di iniziativa privata, il quale va a costituire anche variante al P.R.G.C.;

G)- il progetto di variante al P.A.C., redatto dall'ingegner Alberto Novarin, si inquadra con le previsioni del suddetto Strumento Urbanistico nonché con le disposizioni dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 25, terzo comma, della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5, integrata e modificata con la Legge Regionale 21 ottobre 2008 n. 12;

H)- il progetto di variante allo strumento urbanistico e contestuale variante al P.A.C. è stato approvato dal Comune di Tricesimo con delibera del Consiglio Comunale in data GG/MM/AAAA n. _____, esecutiva a termini di legge ai sensi dell'articolo 25 "Piani Attuativi Comunali" della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni;

I)- con precedente delibera del Consiglio Comunale in data 30 settembre 2010 n. 42, e successive delibere integrative in data 19 febbraio 2011 n. 7 ed in data 5 aprile 2011 n. 69, l'indicato progetto di P.R.P.C. è stato revocato dal Comune di Tricesimo ed è stato contestualmente approvato il progetto di Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata "Ambito 17" denominato "Borgo Fosca" così come redatti dall'arch. Gianni Rossetti e dal geom. Bruno Bertoldi;

L)- attualmente il Comune di Tricesimo e le società "GIUSTI COSTRUTTORI s.r.l." e "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A." sono venuti nella determinazione di procedere alla sottoscrizione della presente convenzione;

M)- nel corso del presente atto le società "GIUSTI COSTRUTTORI s.r.l." e "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A." verranno indicati anche come "*Ditta lottizzante*", il Comune di Tricesimo verrà indicato anche come "*Comune*" o "*Amministrazione Comunale*", la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni verrà indicata anche come "*Legge Urbanistica*", il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata "Ambito 17" denominato "Borgo Fosca" verrà indicato anche come "*P.A.C.*".

TANTO PREMESSO

da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1) - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le società "**GIUSTI COSTRUTTORI s.r.l.**" e "**HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.**", come sopra rappresentate, ed il "**COMUNE DI TRICESIMO**", come sopra rappresentato, con il presente atto stipulano la presente convenzione, che integra e sostituisce per le parti modificate la precedente convenzione sottoscritta tra la società "Giusti Costruttori s.r.l." ed il Comune di Tricesimo con atto ricevuto dal Notaio Frattasio di Udine in data 23 luglio 2008 (Rep. n. 124749), registrato a Udine in data 30 luglio 2008 al n. 13415 ed ivi trascritto in data 31 luglio 2008 ai nn. 22225/15185, e la successiva con atto ricevuto dal Notaio Riccioni di Tricesimo in data 22 aprile 2011 (Rep. n. 109220), registrato a Udine in data 24 aprile 2011 al n. 6458 Serie 1T, al fine di regolare i rapporti tra la Ditta lottizzante ed il Comune per l'attuazione del P.A.C., ed interessante i terreni siti nel Comune di Tricesimo riportati nel relativo Catasto Terreni al Foglio 11 con le particelle nn. 226, 947, 1705, 1800, 1818 e 1819, che avverrà in conformità alle norme della presente convenzione e secondo il progetto costituito da:

- VAR R 1 ELENCO ELABORATI;
- VAR R 2 RELAZIONE DESCRITTIVA;
- VAR R 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- VAR R 4 NORME DI ATTUAZIONE;
- VAR R 5 RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA;
- VAR R 6 STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ E RELATIVA ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA;
- VAR R 7 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-RAPPORTO PRELIMINARE;
- VAR R 8 VALUTAZIONE DI INCIDENZA;
- VAR R 9 STIMA LAVORI DELLE OPERE IN AREA PUBBLICA;
- VAR T 1 COROGRAFIA;
- VAR T 2 RILIEVO DELLO STATO DI FATTO;
- VAR T 3 SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO SULL'ORTOFOTO;
- VAR T 4 ZONIZZAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELLO STATO DI PROGETTO;
- VAR T 5 VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI;
- VAR T 6 RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO;
- VAR T 7 ARTICOLAZIONE DELLE PROPRIETÀ DEL COMPARTO;
- BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA.

Gli elaborati sopra indicati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, non vengono allegati in quanto già allegati alla delibera del Consiglio Comunale in _____ n. ___ di approvazione del P.A.C. e quindi già depositati presso il Comune di Tricesimo.

Articolo 2) - CESSIONI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nessuna modifica.

Articolo 3) - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante, in relazione al disposto della Legge Urbanistica con il presente atto si impegna per sé ed aventi causa, ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria previste, come descritto negli elaborati di variante del P.A.C. e meglio identificate nelle tavole VAR/T/4 e VAR/T/06 che di seguito si specificano:

- viabilità stradale, compresi i percorsi pedonali: le sedi stradali verranno realizzate attraverso la formazione di cassonetti e piani di posa costituiti da massiciata in materiale arido compatto, dello spessore idoneo, la pavimentazione del nastro viario verrà realizzata mediante strato di base in conglomerato bituminoso semiaperto e sovrastante manto di usura aventi caratteristiche permeabili, mentre, i percorsi pedonali, verranno delimitati da una cordonata in c.a. mentre la pavimentazione verrà eseguita con la posa di cubetti di porfido;
- parcheggi di relazione a raso di uso pubblico: come previsto nella tavola grafica di progetto, saranno definiti e delimitati, verso i percorsi pedonali, da cordonatura in pietra piacentina, mentre gli stessi verranno realizzati attraverso la formazione di cassonetti e piani di posa costituiti da massiciata in materiale arido compatto, dallo spessore idoneo, la superficie verrà realizzata mediante strato di base in conglomerato bituminoso semiaperto e sovrastante manto di usura aventi caratteristiche permeabili;
- reti tecnologiche:
 - fognatura: saranno realizzate opere di fognatura ad integrazione di quelle già realizzate, atte ad assicurare la raccolta delle acque bianche e nere, ed il convogliamento sarà garantito alla rete fognaria comunale. La linea fognaria principale sarà realizzata con tubazioni in conglomerato cementizio armato e vibrato di adeguato diametro con giunti a bicchiere, quelle per acque meteoriche verranno realizzate in PVC serie pesante. I pozzetti di ispezione, di presa stradale a bocca di lupo o a caditoia, dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche previste in linea di massima nelle tavole specifiche di progetto.

– Illuminazione pubblica: l'impianto verrà integrato secondo le norme e disposizioni in materia, realizzato secondo il calcolo illuminotecnico e le indicazioni espresse dall'Amministrazione Comunale con corpi illuminanti sostenuti da pali in acciaio, alimentati con conduttore a tre cavi interrati e collegati da apposita centralina per l'accensione, parzializzazione e spegnimento automatico dell'impianto.

L'estensione della linea elettrica sarà effettuata tenendo conto delle disposizioni impartite dall'ENEL, mentre l'integrazione della rete per la distribuzione dell'acqua potabile sarà effettuata tenendo conto delle disposizioni impartite dall'azienda erogatrice C.A.F.C. SpA.

La rete gas metano e la rete telefonica sono già state realizzate.

La spesa totale che la Ditta proponente deve sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, è quella risultante dal computo metrico stimativo incrementato del valore dell'aliquota i.v.a. di legge come definito dall'elaborato VAR R 9 stima lavori delle opere in area pubblica.

Le opere dovranno essere eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei relativi progetti esecutivi che dovranno essere prodotti nei termini previsti nell'art.4.

I lavori dovranno avere inizio entro il termine fissato dal successivo art. 4.

Articolo 4) - TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a presentare domanda corredata da tutti gli elaborati progettuali previsti per ottenere le necessarie autorizzazioni e concessioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi su suolo di proprietà pubblica e privata, entro sei (6) mesi dalla stipula della presente convenzione.

La dichiarazione di abitabilità delle singole costruzioni potrà essere rilasciata purché siano già state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'immobile, con la sola esclusione dello strato superficiale di usura in conglomerato bituminoso.

Comunque le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate entro il termine di quattro (4) anni di validità del P.A.C. e comunque entro il termine di validità dei titoli abilitativi edilizi afferenti le opere di urbanizzazione stesse.

La concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà rilasciata 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 pur di massima allegati al progetto.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, la facoltà di far apportare ai progetti le modifiche che si rendessero necessarie per la miglior riuscita delle infrastrutture in argomento, senza che queste comportino maggiori oneri alla Ditta lottizzante.

In caso di mancata presentazione della domanda del titolo abilitativo edilizio o mancata esecuzione delle opere descritte al precedente articolo 3), il Comune potrà incamerare la corrispondente somma avvalendosi della cauzione di cui al successivo articolo 10) per l'esecuzione d'ufficio delle opere stesse.

A tal fine la Ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione medesima nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziaria e stragiudiziale da chiunque notificata.

Articolo 5) - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ESTERNE ALL'AMBITO)

La Ditta proponente si impegna ad eseguire a proprie cure e spese le opere esterne all'Ambito, meglio identificate nella tavola T1-Ipotesi di opere urbanistiche primarie extra ambito, e di seguito elencate. Le stesse potranno essere modificate sulla base delle indicazioni di FVG Strade S.p.A. che ha rilasciato parere con nota INF-VS-1.0.23.1, prot. 018082 del 20 marzo 2019:

1. viabilità stradale, rotonda e percorsi pedonali in corrispondenza all'accesso e all'uscita dell'Ambito su via Roma con eliminazione della corsia centrale in porfido;
2. modifica dell'aiuola spartitraffico in via Roma, con impedimento della possibilità di scambio corsia e realizzazione di ulteriori stalli per parcheggio;
3. spostamento e rifacimento dell'area di fermata delle autocorriere in prossimità della S.S.13 completa di protezione attesa bus immediatamente successiva all'incrocio con Piazza Verdi; verrà rimossa l'isola rialzata dal piano stradale a mezzogiorno; in luogo dell'attuale sito della fermata autocorriere dovranno essere ottenuti almeno 4 stalli per parcheggio, lasciando impregiudicata l'accessibilità all'accesso carraio privato al limite Nord del comparto;
4. rimodulazione del limite destro di via I° Maggio al fine di ottenere ulteriori stalli per parcheggio.
5. conferma e individuazione del numero complessivo di posti auto di proprietà del Comune.

La spesa totale che la Ditta proponente si impegna a sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria esterne all'Ambito è quella risultante dal computo metrico estimativo come definito dall'elaborato VAR R 9 stima lavori delle opere in area pubblica e sarà sostenuta in toto dalla Ditta proponente.

Il Comune si impegna a rendere disponibile a titolo gratuito le aree di proprietà su cui saranno realizzate le opere citate.

Le opere dovranno essere eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei relativi progetti esecutivi che dovranno essere prodotti nei termini previsti nell'art.4.

I lavori dovranno avere inizio entro il termine fissato dall'art. 4.

Articolo 6) - MANUFATTI ED IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere a sue cure e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, degli impianti e manufatti, già specificati nel precedente articolo 3.

Articolo 7) - CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ESTERNE ALL'AMBITO)

La Ditta proponente si impegna a cedere e trasferire al Comune di Tricesimo le opere di urbanizzazione secondaria realizzate sull'area pubblica esterna all'Ambito meglio esplicitate all'art. 5.

La cessione di tali opere avverrà al rilascio del certificato di collaudo effettuato con le modalità di cui al successivo art. 9.

Con la consegna delle opere e delle aree sopra indicate, verranno trasferiti a carico del Comune di Tricesimo anche tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi, salvo quelli che resteranno in capo all'ente proprietario della viabilità statale.

Articolo 8) - SPESE PER LE OPERE, IMPIANTI E MANUFATTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo delle spese che la Ditta lottizzante deve sostenere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 3) e 5) viene stabilito, agli effetti della cauzione di cui al successivo articolo 10), in presunti euro duecentosessantanove miladuecentoquindici e centesimi cinquantacinque (euro 269.215,55.-), non comprensivi dell'imposta IVA, corrispondenti all'importo delle opere previste determinata sulla base del costo dei materiali e della manodopera di cui al citato computo metrico estimativo di spesa.

Articolo 9) - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 3) e 5) dovrà essere effettuato entro e

non oltre il secondo trimestre dalla data del verbale di ultimazione e certificato di regolare esecuzione delle stesse da collaudatori designati dall'Amministrazione Comunale. Le relative spese sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Articolo 10) - GARANZIE DELLA DITTA LOTTIZZANTE

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dalla Ditta lottizzante con la presente convenzione, ed in particolar modo della perfetta esecuzione di tutte le opere previste negli articoli 3) e 5) e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata a favore del Comune di Tricesimo una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, per una somma pari al cento per cento (100%) dell'importo globale stimato con il computo metrico estimativo di massima per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di competenza della Ditta lottizzante, oltre all'I.V.A. di legge.

La fideiussione di cui sopra, su richiesta della Ditta lottizzante, verrà via via ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti, connessi alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione ed ai versamenti, tenendo anche conto, per la parte delle prestazioni ancora da eseguire, del loro residuo costo in rapporto del loro mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT.

La Ditta lottizzante, inoltre, si obbliga:

a)- ad integrare il valore della fideiussione, rispetto all'importo indicato, nel caso in cui esso si manifestasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti;

b)- a reintegrare entro e non oltre otto (8) giorni dalla richiesta del Comune la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Entro tre (3) mesi dalla scadenza dei termini stabiliti dal precedente articolo 9) per la verifica di corrispondenza e di collaudo delle opere di urbanizzazione, verrà svincolata la fideiussione totale o residua.

Articolo 11) - INADEMPIMENTI E PENALI

In caso di inadempienza da parte della Ditta lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Sindaco potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi edilizi nella zona interessata dalla inadempienza, con formale preavviso di giorni quindici (15).

Inoltre, trascorso detto preavviso senza risultato, il Sindaco stesso potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di urbanizzazione non eseguiti; nel frattempo, per mancato rispetto dei termini previsti, verrà applicata a carico della Ditta lottizzante, una penale per ogni giorno di ritardo pari agli interessi con saggio del cinque per cento (5%) annuo sulla somma corrispondente all'importo delle opere non ultimate.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio e previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitativi edilizi.

Articolo 12) - RISOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE

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

Il Collegio Arbitrale sarà composto da una persona nominata dal Presidente del Tribunale e da altri due membri dei quali uno nominato dalla Ditta Lottizzante ed uno dal Comune.

Le spese relative saranno a carico della parte soccombente.

Articolo 13) - SPESE

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto all'Agenzia del Territorio competente con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della Ditta lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia, e specialmente quelle previste dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché dell'art. 1, terzo comma, e degli artt. 10 e 11 della tariffa allegato A, parte prima del D.P.R. 26 ottobre 1978 n. 634, dall'articolo 7) della stessa tariffa e dall'articolo 1) della Legge 28 giugno 1943 n. 666.

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

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

Articolo 14) - ACCETTAZIONE CONDIZIONI

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

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto digitalmente da persona di mia fiducia su _____ fogli per pagine ____ per intero e fin qui della presente _____ è stato da me letto ai costituiti che da me interpellati dichiarano di approvarlo e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore _____ e minuti _____ (ore hh.mm).

F.to Giusti Italo

F.to _____

F.to Tondolo Guido

F.to _____ Notaio (___)