

N° di Rep.

SCHEMA TIPO CONVENZIONE URBANISTICA

**per l'attuazione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa
privata denominato "GORTANI" in Comune di Arta Terme.**

L'anno duemiladiciassette, addì (.....) del mese di, avanti a me, **Dott.**

Bruno Cimenti, Segretario Comunale e Ufficiale Rogante del Comune di Arta Terme

- iscritto all'Albo dei Segretari Comunali e Provinciali, Sezione Regionale Friuli Venezia Giulia (Ministero dell'Interno), ID numero 1831 - a ciò autorizzato dallo

Statuto e dalla legge, sono personalmente comparsi i signori:

- Manuel Sandri, nato a Udine (UD) il 04.08.1977, residente a Paularo in Via A. Diaz n. 7, c.f. SND MNL 77M04 L483F, il quale agisce in questo atto non in proprio ma in nome e per conto del **COMUNE DI ARTA TERME**, C.F. 84001010309, in qualità di Responsabile del servizio tecnico manutentivo (giusto decreto sindacale di nomina n. 7/2015 del 31.12.2015), autorizzato alla stipula del presente atto con delibera della Giunta Comunale di Arta Terme n. del – resa immediatamente eseguibile a tutti gli effetti di legge - e domiciliato per il presente atto presso la Sede Municipale.
- Gortani Federica, nata a Tolmezzo (UD) il 12 ottobre 1990, C.F. GTR FRC 90R52 L195D, domiciliata per la carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società **"INATROG S.R.L."**, con sede in Arta Terme (UD), via Nazionale n. 4/B, capitale sociale Euro 10.000,00 (Euro diecimila) di cui Euro 2.500,00 (euro

duemilacinquecento e centesimi zero) versati, società costituita in Italia, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Udine:02614840300, numero R.E.A.: 274718, che nel corso del presente atto verrà indicata anche quale “proprietà”.

Detti componenti della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri per l'atto io Notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto col quale convengono e stipulano quanto segue:

- premesso che la società “INATROG S.R.L.” è proprietaria per la quota intera dei terreni siti in Comune di Arta Terme e distinti come segue:
Foglio 31 mappali 8 e 185 della superficie complessiva catastale di are 52.22;
- che le aree suddette risultano classificate dal vigente P.R.G.C. come zona omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto) sub ambito A);
- che la ditta proprietaria ha chiesto al Comune di Arta Terme con domanda in data 08.03.2017 protocollo 1069 l’approvazione di un Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato “Gortani”, d’ora in avanti indicato nella presente convenzione con il termine di “P.A.C.” ai sensi della L.R. 5/2007 e successive modificazioni, interessante il terreno di sua proprietà sopra specificato;
- che il progetto di P.A.C. di iniziativa privata di cui alla presente convenzione è stato redatto a firma dall’Arch. Enrico Musso, C.F. MSS NRC 73A06 L219P, professionista regolarmente iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Udine al n.1443 con studio tecnico in Codroipo (UD) via Fiume n. 16, ed in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G.C.;
- che il progetto di P.A.C. è stato adottato unitamente allo schema di

convenzione, nel Consiglio Comunale del _____ con deliberazione n. _____;

- che il progetto di P.A.C. è stato approvato unitamente allo schema di convenzione, nel Consiglio Comunale del ____ con deliberazione n. _____;
- che detto P.A.C. è delimitato: a Nord e Ovest con il Torrente But, a Est con i mapp.li 186 e 191 (s.s. 52 bis), a Sud con il mappale 156;
- che è necessario in base all'art. 25 della L.R. 5/2007 e sue modifiche ed integrazioni procedere alla stipula di apposita convenzione regolante i rapporti patrimoniali e finanziari tra il Comune di Arta Terme e la ditta proprietaria richiedente.

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

ART. 1 - CONTENUTI

La presente convenzione regola i rapporti tra la ditta proprietaria ed il Comune di Arta Terme per l'attuazione del P.A.C. di iniziativa privata denominato "Gortani" citato in premessa ed interessante il terreno sito in Comune di Arta Terme e contraddistinto in mappa con le particelle 8 e 185 del foglio 31, che avverrà in conformità alle norme della presente convenzione e secondo gli elaborati di progetto costituiti da:

- Elab. a1 Relazione illustrativa;
- Elab. a2 Norme tecniche di attuazione;
- Elab. a3 Valutazione ambientale strategica;
- Elab. a4 Asseverazioni;
- Elab. a5 Schema di convenzione tipo;
- Elab. Tavola 1 – Inquadramento catastale, estratto CTR e P.R.G.C.;
- Elab. Tavola 2 – Rilievo piano - altimetrico;

- Elab. Tavola 3 – Zonizzazione generale di progetto non prescrittiva;
- Elab. Tavola 4 – Planovolumetrico stato di fatto e di progetto;
- Elab. Tavola 5 – Reti tecnologiche.

Gli elaborati tecnici redatti dall'Arch. Enrico Musso con studio in Codroipo via Fiume n. 16 vengono depositati presso il Servizio tecnico comunale – ufficio urbanistica - del Comune di Arta Terme avendomi le parti, che hanno dichiarato di esserne a perfetta conoscenza, autorizzato a non allegarli alla presente convenzione;

Il succitato P.A.C. entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, divenuta esecutiva, ha validità di dieci anni a decorrere da tale data.

Al termine del periodo di efficacia del P.A.C. permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.A.C., ivi compreso quanto previsto al secondo periodo dell'art. 11 delle N.T.A. del P.A.C. stesso.

ART. 2 - CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le parti danno atto che il sub ambito A) della zona commerciale H2, oggetto del presente P.A.C., è già dotato delle opere di urbanizzazione primaria per quanto disposto dall'art.25 della L.R. n. 5/2007 e dall'art. 9 del D.P.R. 20/03/2008 n. 086/Pres. e, pertanto, nessuno impegno o onere comunque denominato grava sul Comune per questa tipologia di opere.

La ditta proprietaria si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, al momento dell'approvazione del P.A.C. di cui al sottostante sub-ambito B) della zona commerciale H2, a cedere gratuitamente al Comune di Arta Terme,

la porzione di terreno da destinare a viabilità di accesso a servizio del predetto sub ambito B), che sarà interessata anche dal passaggio di tutte le reti tecnologiche necessarie, così come rappresentata nella Tav. 3 del presente progetto di P.A.C..

La porzione di terreno come sopra è ceduta (o asservita all'uso pubblico) libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie (a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate).

La cessione della porzione di terreno come sopra (o l'asservimento all'uso pubblico) è fatta senza alcuna riserva, per cui sulla stessa 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 o altre pretese di sorta.

ART. 3 - DISTRIBUZIONE EDILIZIA E VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI

La proprietà o chi per essa si impegna a presentare o a far presentare per l'approvazione da parte del Comune il progetto di ogni e qualsiasi edificanda costruzione.

L'edificazione sull'area del P.A.C. deve avvenire in linea di massima secondo la distribuzione edilizia-volumetrica e gli allineamenti e le prescrizioni edilizie risultanti dagli elaborati di progetto del P.A.C. di cui all'art. 1, e comunque in conformità alla normativa vigente all'atto dell'edificazione.

ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER LA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Per il rilascio dei permessi di costruire per la costruzione del ampliamento all'edificio esistente si dà atto che l'area del P.A.C. di cui al precedente art. 1 é già dotata delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto utilizzo della stessa.

ART. 5 – RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali vigenti in materia, con preciso richiamo alla Legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni, alla Legge Regionale n. 5/2007 e al D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres..

ART. 6 – SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, comprese quelle per la stipula del contratto di cessione delle aree, sono a carico della proprietà.

La proprietà si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del P.A.C..

Per tutta la durata della convenzione la proprietà si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati, un numero di tre copie degli elaborati di cui all'art. 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 7 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della proprietà, il Comune provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire e autorizzazione di agibilità.

Qualora la proprietà non provveda alla cessione della porzione di terreno di cui

al precedente art. 2 e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzati gli insediamenti edilizi, nei termini e secondo le modalità prescritte dal P.A.C. e dalla presente convenzione, il Sindaco, oltre ad applicare gli altri provvedimenti conseguenziali per legge, promuoverà da parte del Consiglio Comunale, la decadenza della presente convenzione.

ART. 8 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 9, comma 6, del DPR n.086/Pres. del 20.03.2008, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante con le procedure richieste per i piani attuativi, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

3. Le modifiche eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere comunque esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, salvo che ciò non

dipenda da comportamenti del Comune.

ART.9 – RISOLUZIONI DI EVENTUALI CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e la proprietà relative alla presente convenzione sono attribuite al Giudice ordinario del Foro esclusivo competente di Udine.

ART.10 – REGIME FISCALE E TRASCRIZIONI

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Udine a trascrivere il presente atto, finché siano note le obbligazioni assunte qui, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo ed all'obbligo dell'iscrizione di ipoteca legale.

La proprietà si impegnano a provvedere, a proprie spese e cure, alla trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della proprietà che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal combinato disposto degli articoli 20 della Legge 28.01.1977 n. 10 e 32, 2° comma, D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposta ipotecaria), alter all'applicazione di altre eventuali agevolazioni.

Come espressamente richiesto dalle parti, io Segretario comunale ho ricevuto quest'atto, che ho personalmente predisposto in forma di atto pubblico amministrativo in modalità elettronica, mediante personal computer e software di videoscrittura (art. 11 co. 13 del Codice dei Contratti).

L'ho letto alle Parti le quali lo hanno ritenuto conforme alle loro volontà, approvandolo e confermandolo in ogni paragrafo e articolo, ivi compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti. Io sottoscritto segretario comunale ho curato l'apposizione della firma digitale per entrambe le parti su file formato "portable document format" (.PDF) e ho chiuso il file del contratto con

l'apposizione della mia firma digitale.

Il Segretario Comunale Rogante

Dott. Bruno Cimenti (firma apposta digitalmente)

p. il Comune di Arta Terme

il Responsabile del Servizio tecnico manutentivo del Comune

p.i. Manuel Sandri (firma apposta digitalmente)

p. la Società Inatrog Srl

L'Amministratore Unico e Legale Rappresentante.

Federica Gortani (firma apposta digitalmente)