REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI PASIAN DI PRATO

PAC DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO AR6
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
AREA VIA ROMA ANGOLO VIA CAMPOFORMIDO

COMMITTENTI:

BRAIDOTTI FEDERICA

MUZZI GIULIANA

MUZZI IVANO

I PROGETTISTI

DOTT. ARCH.
VALENTINA PERSELLO

DOTT. ARCH.
MAURIZIO BUGLIESI

progetto: PRP

stato: ELABORATI REDAZIONALI

numero elaborato: P0-03

titolo elaborato: BOZZA DI CONVENZIONE

file: *Copertine.pln* | n° revisione: *01*

serie: -

numero d'ordine: - | numero pratica: 538

versione	data	note	redatto	verificato
A	18/09/2018	PRIMA EMISSIONE	Persello	Persello
B	28/10/2018	AGGIORNAMENTO	Persello	Persello

COLLABORATORI:

arch. Federico Comuzzo
arch. Fabio Demarchi

Gestiproject Architettura bugliesi&persello associati

via Gorghi 27 - 33100 Udine info@gestiproject.it - tel. 0432 512516 - fax 0432 1841835

path: F:\P5\538\PRP\V2\Docum\Copertine.pln

A termini di legge ci riserviamo la proprieta' di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione
According to the law we reserved the rights to this document and it is forbidden to reproduce or pass on the other parties without our permission

BOZZA

CONVENZIONE URBANISTICA
PAC di iniziativa privata Comparto AR6
VIA CAMPOFORMIDO – VIA ROMA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....
innanzi a me ..... sono comparsi i signori:

- _____ nato a _____il _____ domiciliato per la carica a Pasian di Prato (UD) in via Roma n. 46/48, che dichiara di agire in quest'atto nella sua qualità e veste di responsabile dell'area urbanistica ed edilizia del Comune di Pasian di Prato, con sede legale in Pasian di Prato in via Roma n. 46/48, codice fiscale: 00477160303; così come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale di data n. d'ord., che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- Braidotti Federica, nata a Udine (UD), il 04.05.1985, C.F.: BRD FRC 85E44 L483Q;
- Muzzi Giuliana, nata a Magnano in Riviera (UD), l' 11.06.1942, C.F.: MZZ GLN 42H51 E820S;
- Muzzi Ivano, nato a Roma (RM), il 27.04.1946, C.F.: MZZ VNI 46D27 H501U;

di seguito definiti "Proponenti" .

Detti comparenti, della cui identità personale e piene capacità giuridiche, io Notaio sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

- la sig.ra Braidotti Federica risulta proprietaria dei seguenti immobili:
  Foglio 14 del catasto terreni:
  - particella 141
- i sig.ri Muzzi Ivano e Giuliana risultano proprietari dei seguenti immobili:
  Foglio 14 del catasto terreni:
  - particella 139
  - particella 140
- tutte le aree sopraindicate, meglio individuate negli elaborati tecnici P0-07 "Documentazione Catastale (visure) con dichiarazione sostitutiva atto di notorietà", elaborati grafici Tav. P1-01 "Estratto di mappa catastale, Estratto CTR, Estratto PRGC, Ortofoto e Tav. P1-02 "Rilievo planoaltimetrico" (allegate al Prp come sua parte integrante), risultano, secondo il vigente PRGC, comprese in *ZONA AR6 – Di nucleo tipico storico, di ristrutturazione urbanistica*, da attuarsi mediante piano particolareggiato (PAC), presentano una superficie complessiva (rilevata) di mq. 3.037mq;
- che i Proponenti hanno predisposto un PAC di iniziativa privata denominato *"Intervento di ristrutturazione urbanistica area via Roma - via Campoformido"* per l'utilizzo edificatorio dell'area suddetta in armonia con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pasian di Prato;
- che i proponenti intendono compiere un'intervento di riqualificazione urbanistica dell'area suddetta tramite la realizzazione di un fabbricato da adibire prevalentemente ad edilizia residenziale da

destinare all'affitto a canone sociale e sostenibile (Social Housing);

- che i Proponenti hanno presentato in data _____, prot. n. _____, ai sensi delle vigenti disposizioni, la domanda di approvazione del PRP predisposto;

- che i Proponenti rappresentano la totalità del valore delle aree e dei fabbricati compresi nell'ambito del PAC predisposto e che, per dichiarazione degli stessi resa con la firma della presente convenzione, gli stessi risultano liberi da vincoli, servitù, iscrizioni passive e gravami comunque denominati;

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica né vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- che detto PAC risulta conforme alle previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigenteche il suddetto PAC ha ottenuto:
  - l'approvazione della Giunta Comunale in seduta pubblica/Consiglio comunale nella seduta del ..... con deliberazione n° .....;
  - che la Giunta Comunale in seduta pubblica/Consiglio Comunale con delibera n° ..... del ..... allegata sub ..) ha approvato lo schema della presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

i comparenti stipulano e convengono quanto segue:

- ART. 1 –
PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. I Proponenti, ad ogni effetto di legge, dichiarano di ben conoscere ed accettare sia la DELIBERA sia la documentazione e tutti gli elaborati alla stessa allegata, specificatamente indicati nel successivo articolo 2.

- ART. 2 -
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i rapporti tra i PROPONENTI ed il COMUNE per l'attuazione del PAC interessante le aree site in Comune di –Pasian di Prato e distinte al Catasto dei Terreni al Foglio 14, particelle 139-140-141 ed al Catasto dei Fabbricati al Foglio 14 particelle 140 sub. 5-6-7-8 e 141 sub. 1-2-3-4-5-6;
2. L'attuazione del PAC avverrà in conformità alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente, alla vigente normativa in materia, al Regolamento edilizio comunale ed alle norme della presente convenzione e secondo il progetto costituito dai seguenti elaborati:

<u>elaborati redazionali</u>:

P0-01 Relazione illustrativa;
P0-02 Norme tecniche di attuazione;
P0-03 Bozza di convenzione;
P0-04 Asseverazioni;

P0-05 Relazione di invarianza idraulica;
P0-06 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
P0-07 Documentazione catastale (visure) con dichiarazione sostitutiva atto di notorietà attestante la proprietà;
P0-08 Cronoprogramma e valutazione economica dell'intervento

elaborati di Stato di Fatto:

P1-01 Estratto di mappa catastale – estratto di PRGC – Estratto CTR - Ortofoto;
P1-02 Rilievo planoaltimetrico con documentazione fotografica e superficie di proprietà e in cessione;
P1-03 Edifici esistenti in demolizione: piante;
P1-04 Edifici esistenti in demolizione: prospetti e sezioni;

elaborati di Progetto:

P2-01 Caratteristiche dell'edificazione: planimetria con verifica standard urbanistici;
P2-04 Planivolumentrico e viste renderizzate;
P2-05 Progetto opere di urbanizzazione primaria (marciapiede su via Roma);
P2-06 Schema reti tecnologiche;

elaborati di Comparazione:

P3-01 Planimetria generale.

3. Gli elaborati di cui sopra sono stati redatti dagli arch. Maurizio Bugliesi ed arch. Valentina Persello dello studio Gestiproject Architettura Bugliesi & Persello Associati con sede in via Gorghi 27, Udine, e sono stati allegati, per farne parte integrante e sostanziale, alla DELIBERA nelle premesse citata.
4. Il PAC ha validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione, così come previsto all'art. 25, comma 7 della LR. 5/2007 e s.m.i., e precisamente dalla data del .....
5. Al termine del periodo decennale di efficacia del PAC, nel caso in cui le opere di urbanizzazione previste in convenzione siano state ultimate e collaudate, restano in vigore, per il rilascio delle permessi edilizi relativi a tutti gli interventi, comunque denominati, da realizzarsi all'interno del perimetro del Prp, tutte le norme tecniche di attuazione specificate dal Prp medesimo.

- ART. 3 -
OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVITU'

I Proponenti con il presente atto si obbligano per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione nei termini più oltre stabiliti, consistenti principalmente in:

- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

marciapiede pubblico su via Roma e via Campoformido, che dovrà avvenire nei seguenti termini: entro due anni dal rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio di progetto e dovranno comunque essere ultimate prima della presentazione dell' Agibilità dell'edificio.

L'opera dovrà essere conformea a quanto previsto nel PAC ed alle norme tecniche ed ai relativi elaborati grafici. La realizzazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni che verranno eventualmente dettate dagli organi tecnici comunali e dovrà essere preventivamente autorizzata.

La suddetta opera sarà realizzata secondo le dimensioni e i materiali di progetto di cui agli elaborati P0-06 e P2-05 del PRP con pavimentazione in porfido e cordonata in pietra naturale e dovrà prevedere un apposito cavedio per il passaggio di cavidotti per reti tecnologiche, adeguatamente dimensionato in accordo con gli uffici comunali competenti e gli enti gestori dei servizi.

Qualsiasi opera stradale esterna al PRP e le eventuali modifiche agli impianti e alle opere comunali che si rendessero necessarie in dipendenza dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere eseguite previa intesa con il Comune e con gli altri enti pubblici o soggetti gestori eventualmente interessati.

La spesa complessiva per l'esecuzione dell'opera indicata dal presente articolo viene indicata in complessivi € _____, comprensive di IVA, come indicato nell'elaborato P0-06 del PRP.

Ove l'importo dovuto per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione priimaria di cui sopra, dovesse risultare inferiore a quanto previsto in applicazione della legge regionale 19/11/2009 n. 19 e s.m.i. e come determinato in sede di rilascio del permesso di costruire o altro titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi sulla dei base dei criteri di calcolo indicati dall'allegato al D.P.Reg. 20/01/2012 n. 018/Pres. e dei valori unitari prefissati con la deliberzione del Consiglio Comunale n. 24 del 8/6/2017, i Proponenti si impeganno a versare la somma a completo conguaglio di quanto dovuto con le modalità e le garanzie stabilite dal Regolamento edilizio comunale.

I Proponenti si impegnano, inoltre, a realizzare eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione previste o eventuali integrazioni alle reti tecnologiche esistenti che, su indicazione dei competenti uffici comunali o di altri enti, si rendessero necessarie in sede di valutazione dell'intervento edilizio. Dette variazioni necessarie o richieste dagli uffici comunali o da altri Enti saranno preventivamente autorizzate da parte del Comune per quanto di competenza e non comporteranno, ai sensi dell'art. 4 c. 6 delLA l.r. 12/2008, variante al PAC. Queste opere saranno realizate anche nel caso di superamento dei limiti economici di cui al punto precedente e senza nulla pretendere da parte dei Proponent

- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Le parti danno reciprocamente atto che, in considerazione della limitata entità dell'intervento, non si rende necessario procedere alla realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione secondaria.
I Proponenti provvederanno pertanto a corrispondere al Comune, quale compartecipazione agli oneri per la realizzazione di siffatte opere, che il Comune dovrà sostenere anche a seguito del nuovo insediamento edilizio, nei modi e termini previsti, una somma pari al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria di cui alla legge regionale 19/11/2009 n. 19 e sm.i., determinata sulla base dei valori unitari prefissati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del8/6/2017 ,salve eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire.
La quota, per unità di superficie da realizzare, degli oneri di urbanizzazione secondaria e delle relative aree sarà corrispondente ai valori vigenti al momento della presentazione delle singole domande di permesso di costruire o di altro titolo edilizio abilitativo. Gli importi complessivi verranno determinati sulla base dei criteri di calcolo indicati dall'allegato al D.P.Reg. 20/01/2012 n. 018/Pres., all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi relativi agli interventi da realizzare, e corrisposti con le modalità e garanzie stabilite dal Regolamento edilizio comunale.

- SERVITU' DI PUBBLICO TRANSITO PEDONALE

I Proponenti si impegnano inoltre a costituire gratuitamente una servitù di pubblico transito pedonale sull'area da destinare a percorso pedonale compresa tra il limite degli spazi pubblici in cessione ed i corpi di fabbrica da realizzare fronte strada Via Campoformido e Via Roma nonché sull'area corrispondente al porticato da realizzare lungo la Via Roma. Tale servitù verrà costituita, su richiesta

del Comune, in sede di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste al presente articolo ed in tale sede verrà altresì meglio individuata l'area da asservire.

- ART. 4 -
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I Proponenti si impegnano a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti e manufatti, già specificati nel precedente art. 3, fino al loro trasferimento al COMUNE, come stablito dal successivo art. 5.
I Proponenti si impegnano pure a ricostruire quelle opere che eventualmente dovessero andare in perimento per cause di qualsiasi natura prima della loro cessione al COMUNE.

- ART. 5 -
CESSIONE DI AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I Proponenti, in relazione a quanto indicato nell'elaborato P2-05, con il presente atto si impegnano per sé, eredi ed aventi causa a cedere gratuitamente al COMUNE ed il COMUNE ad acquisire a tale titolo le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 e le relative aree di complessivi mq 179, entro sessanta giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione suddette
La stipula dell'atto relativo alla cessione in proprietà dovrà essere effettuato ad avvenuta esecutività dell'atto amministrativo comunale di approvazione del collaudo di cui sopra, e la puntuale individuazione delle aree in cessione avverrà a seguito di apposito atto di frazionamento catastale da effettuarsi a cura e spese dei Proponenti.
Con il passaggio in proprietà delle opere di urbanizzazione, saranno trasferiti a carico del COMUNE anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Si intende pertanto che il COMUNE resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni occorrenti a persone, animali e cose entro il limite delle aree private interne al PAC.
La dimensione delle aree relative alla realizzazione dei marciapiedi potranno subire minime variazioni dovute alle esigenze della progettazione e costruzione delle opere stesse.

- ART. 6 -
SPESE PER OPERE, IMPIANTI E MANUFATTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La spesa che i Proponenti andranno a sostenere per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 viene stabilita, agli effetti della cauzione di cui al successivo art. 13, in presunti Euro _____ (_____/00) determinata dal Quadro Economico di cui all'elaborato P0-05 del PAC.

- ART. 7-
COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dal verbale di ultimazione dei lavori ed essere approvato dal COMUNE entro i successivi 30 (trenta) giorni
La nomina del collaudatore avverrà con provvedimento del COMUNE prima dell'inizio dei lavori.
Tutte le spese inerenti e conseguenti il collaudo delle opere e la cessione al Comune saranno a carico dei Proponenti.
In sede di collaudo tecnico-amministrativo sarà onere del collaudatore indicato dal COMUNE verificare

la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
La mancata approvazione del collaudo comporterà l'impossibilità per il COMUNE di acquisire le opere, con tutte le conseguenze del caso.

- ART. 8 -
DISTRIBUZIONE EDILIZIA E VOLUMETRIA DEGLI EDIFICI

L'edificazione dell'area del PRP deve avvenire secondo la distribuzione edilizia - volumetrica, gli allineamenti e le prescrizioni edilizie risultanti dal fascicolo P0-02 "Norme Tecniche di Attuazione", nonché dalle tavole P2-01, P2-02, P2-03, P2-04, con la precisazione che le previsioni riportate in queste ultime devono intendersi indicative e non vincolanti ove non diversamente stabilito; essa dovrà comunque essere conforme alla normativa vigente all'atto della richiesta del titolo abilitativo.

- ART. 9-
GARANZIA DELLA DITTA PROPRIETARIA

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione, viene rilasciata a favore del COMUNE una garanzia fideiussoria per l'importo di complessivi Euro _____ pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le opere di urbanizzazione primaria.
Tale fidejussione verrà stipulata presso la banca _____ con sede in _____ , a favore del Comune di Pasian di Prato, come da atto di fidejussione n. _____ del _____ e con scadenza incondizionata fino allo svincolo della polizza medesima da parte del Comune, che viene consegnato al Comune per essere depositato presso il tesoriere del Comune.
Tale cauzione sarà svincolata, con atto ufficiale dell'amministrazione comunale solo ad opere ultimate e collaudate.
La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944 2° comma del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza la preventiva necessità di diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento. Non trova altresì applicazione l'art. 1957 del Codice Civile.
La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti l'intervento urbanistico.
I Prpoponenti, inoltre, si obbligano ad integrare il valore delle suddette cauzioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui si manifestassero insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali nonchè a ricostituire le cauzioni medesime qualora venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze. Tali integrazioni e ricostituzioni andranno effettuate entro trenta giorni dalla richiesta da parte del Comune effettuata a mezzo PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno.

- ART. 10 -
INADEMPIENZE E PENALI

In caso di inadempienza da parte dei Proponenti a una qualsiasi delle clausole della presente convenzione relative alle opere in oggetto, il COMUNE potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona interessata dalle inadempienze, con preavviso di giorni 15 (quindici) da comunicarsi a mezzo pec o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, diffidando i Proponenti medesimi al rispetto degli

obblighi convenzionali entro il termine che verrà stabilito nella comunicazione stessa.
Trascorso infruttuosamente tale termine, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'urgenza dei lavori di urbanizzazione non ancora effettuati, a spese dei Proponenti.
Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio e previo recupero delle spese sostenute dal COMUNE, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

- ART. 11 -
RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla legislazione regionale e nazionale, ai regolamenti vigenti in materia, ed in particolare allo strumento urbanistico generale ed al Regolamento Edilizio Comunale vigenti, nonché al progetto di PRP in tutti i suoi elaborati, come approvato dalla DELIBERA.

- ART. 12 -
TRASCRIZIONE E SPESE

I proponenti si impegnano a provvedere a propria cura e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia del Territorio.
Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei Proponenti, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.
Sono altresì a carico dei Proponenti e suoi aventi causa, le spese relative al picchettamento, misurazione e frazionamento delle aree da cedersi, e quelle relative agli atti di cessione e asservimento previsti dalla presente convenzione.
I proponenti si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti dell'area oggetto del presente PAC, degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. Ciò dovrà risultare dall'atto di compravendita con l'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al Proponente cedente nell'assunzione degli oneri sopraccitati. Indipendentemente da quanto sopra, i Proponenti rimangono comunque solidalmente responsabili con l'acquirente per detti oneri.