

## **CONVENZIONE URBANISTICA per l'attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato C2c AMBITO VIA CANOVA**

L'anno....., il giorno.....del mese di ....., in Monfalcone, innanzi a me, dott. Proc....., notaio in ....., iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del distretto di ....., sono presenti i Signori:

- il signor:..... nato/a..... il ..... domiciliato/a per la carica presso la residenza municipale di Monfalcone, il/la quale interviene al presente atto non per sé, ma nella Sua qualità di ... .. del Comune di Monfalcone, e dunque esclusivamente in nome e per conto del Comune medesimo, a tanto autorizzato/a in forza dell'incarico del decreto Sindacale/di incarico di Dirigente in data..... n. .... ;
- i signori..... che in prosieguo verranno chiamati anche "Proponente" e/o "Esecutore".

I medesimi, cittadini italiani della cui identità personale e rispettiva qualifica io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto con cui:

### **PREMESSO CHE**

- i sopraindicati intervenuti proprietari costituenti il "soggetto proponente" dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- il comparto interessato è classificato nel vigente P.R.G.C. come zona C2c, catastalmente identificato dalle pp.cc. 48/5 (superficie catastale 4797 mq), 42/10 (superficie catastale 180 mq), F.M. 6 CC di San Polo ed i parametri urbanistici ed edilizi sono descritti nel "Quaderno degli ambiti zone omogenee "C";
- la superficie rilevata complessiva delle due particelle è pari a 4.977 mq, di cui ricompresa nel perimetro di piano attuativo, così come perimetrata nel PRGC, è pari a mq 4832,80mq e risulta di proprietà di più soggetti. il soggetto proponente ha presentato all'Amministrazione Comunale, in data 07/06/2021 \_ prot. 29212/A , domanda di lottizzazione per i terreni sopra descritti per l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G.C. mediante un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato;
- che il Piano Attuativo è stato redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica con particolare riferimento alla legge regionale 5/2007;
- il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), è stato approvato da.....Comunale con Delibera n.....di data.....ed entrato in vigore il giorno.....;

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti convenute

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1. Obblighi generali**

I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica con esclusione del contributo di costruzione da corrispondere all'atto del rilascio dei Permessi di costruire o atti equivalenti. A tal riguardo i soggetti attuatori in caso di alienazione di aree comprese nel PRPC si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni assunti nei confronti del Comune di Monfalcone, e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, mediante esplicita clausola inserita nel contratto di compravendita.

Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo

che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

L'Esecutore si impegna, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare il PRPC di iniziativa privata denominato "Ambito via Canova" come approvato con deliberazione \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, efficace a far data dal \_\_\_\_\_, in conformità alla presente convenzione, agli elaborati ed alle norme di attuazione del Piano medesimo che è parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché i relativi elaborati non siano materialmente allegati d'intesa tra le parti in quanto ad esse noti e univocamente individuabili negli atti pubblici del Comune di Monfalcone.

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire o titoli equivalenti, da rilasciare in conformità al PRPC approvato nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione e dalle norme di settore applicabili.

## **Art. 2. Esecuzione opere di urbanizzazione primaria.**

L'Esecutore dell'intervento si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate nell'elaborato Tav. 3 opere di urbanizzazione del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A, consistono in:

- realizzazione di un parcheggio di 810,00 mq prospiciente il sedime dell'ex ferrovia con accesso da via Canaletto;
- percorso pedonale che collega il parcheggio stesso a via Canova e via Palladio;
- Illuminazione pubblica del parcheggio
- Realizzazione di un marciapiede lungo via Canova
- Impianti a rete (acqua, gas, ENEL, TELECOM, illuminazione pubblica e impianto fognario);

Il costo di dette opere, così come risulta dal COMPUTO METRICO ESTIMATIVO\_ allegata al PRPC. è sinteticamente il seguente:

### **A – Opere**

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| - parcheggi e percorsi pedonali                    | 134.402,27 |
| - rete idrica e accesso parcheggio                 | 42.685,03  |
| - rete idrica chiusura ad anello ditta lottizzante | 12.900,00  |

**TOTALE A** **€189.987,30**

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| - rete idrica chiusura ad anello IRIS ACQUA | 12.900,00 |
|---------------------------------------------|-----------|

Al valore delle opere di cui sopra, andrà aggiunta l'I. V.A. di legge.

A riguardo della rete idrica si precisa che le opere non strettamente connesse al comparto, riguardanti il collegamento alla rete idrica da via Canova a via Canaletto e via Sansovino, quantificate d in € 25.800,00, saranno suddivise al 50% tra la ditta lottizzante e Iris acqua come da accordo scritto del \_\_\_\_\_. Irisacqua provvederà a liquidare la propria quota direttamente ai lottizzanti.

Le opere verranno eseguite sulla base dell'allegato PRPC ed in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive riportate negli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione primaria allegati al PRPC stesso.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire prima, o anche contemporaneamente, alla costruzione dei singoli edifici, in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai lotti realizzati.

La presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità relativi ai singoli edifici sarà subordinata al deposito della dichiarazione di ultimazione delle opere del Direttore dei Lavori che ne darà comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale e trasmetterà alla stessa Amministrazione una relazione tecnica sulle opere eseguite, unitamente alla dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e la loro conformità ai progetti approvati.

L'Esecutore realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico dell'Esecutore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune. I soggetti attuatori si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e dei gestori delle reti di pubblici servizi per quanto di rispettiva competenza.

L'Esecutore è altresì obbligato:

A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

B) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;

C) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti gestori di reti di servizi pubblici.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora non determinano onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori; i soggetti attuatori si impegnano, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso.

L'Esecutore assume altresì, a proprio totale carico, gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) e ogni altra opera accessoria, ancorché non rappresentate negli elaborati progettuali, nella misura necessaria alla perfetta funzionalità delle opere e degli edifici.

I soggetti attuatori dovranno altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008. I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare, la data di inizio lavori con l'indicazione delle imprese esecutrici per le quali dovrà essere fornito il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere secondo quanto previsto dal Regolamento urbanistico edilizio

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori il Comune si riserva di esercitare ogni tipo di controllo necessario o ritenuto

opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

L'Esecutore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, secondo quanto previsto dal codice degli appalti e normativa vigente in materia. È inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare, dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni e infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.

### ***Art. 3. Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie.***

La superficie totale delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRPC da cedere è pari a mq. 899 tali aree sono individuate nella allegata TAV. 2 – ZONIZZAZIONE AREE DA CEDERE –TAV 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il Proponente si impegna a cedere gratuitamente dette aree e le relative opere in proprietà al Comune di Monfalcone previo frazionamento delle stesse a carico e spese del soggetto proponente.

Il Comune di Monfalcone entrerà nel pieno possesso delle citate aree a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, ovvero del deposito del certificato di regolare esecuzione, così come previsto al successivo art. 8. Le aree di cui sopra resteranno comunque in proprietà e nella piena disponibilità del Proponente sino alla presa in carico da parte del Comune delle opere stesse, e comunque non oltre 180 giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, termine entro il quale in assenza di una presa in carico da parte del Comune, le opere stesse si intenderanno a tutti gli effetti prese in carico dal Comune.

### ***Art. 4. Obbligo dell'osservanza delle destinazioni d'uso e delle norme sugli scarichi.***

L'Esecutore dell'intervento si obbliga ad osservare le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e quelle del vigente regolamento comunale di fognatura, le relative prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità di esse a quelle approvate ed eseguite.

### ***Art. 5. Opere di urbanizzazione secondaria.***

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto all'atto di rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione degli edifici all'interno del P.A.C. sarà subordinato al pagamento del contributo di costruzione commisurato alla quota relativa all'urbanizzazione secondaria.

### ***Art. 6. Collaudo del Piano Attuativo***

Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere individuati e incaricati uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori. I soggetti attuatori dovranno fornire, pertanto al competente ufficio tecnico del Comune di Monfalcone una terna nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune indicherà il collaudatore/i prescelti con i quali l'Esecutore stipulerà idoneo contratto d'opera professionale. Il collaudatore/i, dovrà/nno dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità in relazione all'esecuzione dell'incarico.

Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale o report riepilogativo.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del collaudatore/i individuato/i ai con ogni onere, nessuno escluso, a carico dei proponenti.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo entro sei mesi dal relativo deposito agli atti del Comune, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione tecnico amministrativa, alla presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di conformità e di ogni altra documentazione prevista per disposizione di legge o regolamento. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Il collaudo o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini per l'approvazione del collaudo restano sospesi.

#### **Art. 7. Determinazione oneri di urbanizzazione e scomputo**

Si ritiene conveniente per l'interesse pubblico la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento.

Il valore di tali opere di urbanizzazione è il seguente (come risulta dal computo metrico sul quale il settore LL.PP. si è espresso con parere del \_\_\_\_\_): \_\_\_\_\_

Non è prevista invece la realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale di Monfalcone n. 67 del 18/12/2017 avente ad oggetto "CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ART. 29 L.R. 19/2009. AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE COMUNALI." i contributi di costruzione relativi agli immobili da realizzarsi all'interno di piani attuativi, verranno corrisposti direttamente in sede di presentazione dei relativi Permessi di Costruire, in relazione alla potenzialità edificatoria realmente sviluppata, anche in relazione ad eventuali varianti al Piano Attuativo.

L'esecuzione e la successiva cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree su cui esse insisteranno, considerando il costo finale di esecuzione delle stesse ai sensi del precedente Art. 2, andrà a scomputo rispetto ai relativi oneri sopra calcolati.

Nel caso in cui invece il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria risultasse superiore a quello degli oneri dovuti, l'eccedenza resterà a carico del soggetto proponente che nulla avrà a pretendere.

La quota per opere di urbanizzazioni secondaria dovrà essere versata all'atto del rilascio dei titoli edilizi relativi agli edifici da realizzare.

I singoli titoli edilizi saranno altresì onerosi per la quota afferente al costo di costruzione, fatti salvi i casi di esenzione, da determinarsi sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

#### **Art. 8. Garanzie finanziarie**

Il Proponente, in relazione all'art. 9, comma 2 punto d) del D.P.Reg. 20 marzo 2008 n. 86 e successive modificazioni, offre, a garanzia finanziaria dell'esatto adempimento degli oneri previsti, la fideiussione assicurativa rilasciata dalla Compagnia.....come da polizza n.....per l'importo complessivo di

**€ 208.986,03**, pari al valore delle opere di cui sopra comprensive di I. V.A. di legge, importo calcolato come somma necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente Art. 2 e così come risultante dal computo metrico estimativo “- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO”.

Tale fideiussione è già stata trasmessa a mezzo PEC al, e/o depositata presso, il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Monfalcone.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune di Monfalcone a disporre della fideiussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a qualsiasi titolo, per pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare per l'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione. Il Comune potrà decidere di incamerare la fideiussione semplicemente in base alla previsione della somma necessaria per l'esecuzione delle opere. Qualora l'importo totale della fideiussione non fosse sufficiente a coprire le spese per la realizzazione delle opere, il Comune potrà rivalersi sul Proponente. Qualora invece la somma dalla fideiussione eccedesse l'effettiva spesa sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere, l'importo residuo verrà restituito al Proponente.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data della sua emissione. La durata della garanzia fideiussoria avrà validità fino a due anni dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

La garanzia fideiussoria verrà restituita entro 60 giorni dalla scadenza dei due anni dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione.

La garanzia fideiussoria deve contenere la clausola in cui il Proponente per essere liberato dall'obbligo del pagamento del premio, o dei supplementi di premio, deve consegnare alla Compagnia assicuratrice alternativamente:

- a. l'originale della polizza restituita dal Comune Garantito con l'annotazione di svincolo;
- b. una dichiarazione rilasciata dal Comune Garantito che liberi il Proponente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del proponente, dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale, entro 60 giorni dalla scadenza dei due anni dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi.

#### ***Art. 9. Adempimenti e modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la cessione di aree, termini e scadenze.***

L'Esecutore dell'intervento eseguirà tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione dopo l'approvazione del PRPC. e l'ottenimento del relativo titolo edilizio. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire entro 5 (cinque) anni dalla data di esecutività del Piano salvo proroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta della proroga e per cause non dipendenti dalla volontà del Proponente.

In conformità alle vigenti norme, l'Esecutore dell'intervento dovrà indicare, prima dell'avvio delle opere, il nominativo del Direttore dei Lavori responsabile delle medesime. Ad ultimazione delle opere, il Direttore dei Lavori ne darà comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale e trasmetterà alla stessa Amministrazione una relazione tecnica sulle opere eseguite, unitamente alla dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e la loro conformità ai progetti approvati.

Il soggetto proponente si obbliga inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.

Il trasferimento a carico del Comune o degli eventuali Enti erogatori (a seconda delle opere) degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria avverrà unicamente ad avvenuta approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere. Fino a quel momento l'Esecutore dell'intervento e gli aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano ad assicurare a

propria cura e spese la manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei relativi impianti ed infrastrutture.

Le spese per la progettazione, direzione Lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo, nonché ogni altra spesa tecnica direttamente o indirettamente connessa con la realizzazione delle opere sono a totale carico dell'Esecutore dell'intervento.

La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 180 giorni dalla richiesta del Comune. Le spese complessive resteranno interamente a carico del soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa.

Al momento della cessione il soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

#### ***Art. 10.Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.***

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel P.A.C. in sostituzione dell'Esecutore dell'intervento eventualmente inadempiente ai termini e scadenze di cui alla presente convenzione, ed a spese del medesimo Esecutore inadempiente dell'intervento, con preavviso in ogni caso non inferiore a 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di cui al precedente articolo e da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Decorso infruttuosamente tale termine, l'Amministrazione Comunale provvederà ad incamerare la fideiussione-cauzione di cui al precedente art. 7 maggiorata degli interessi legali maturati dal giorno della loro costituzione.

#### ***Art. 11.Richiamo a norma di Legge e regolamenti.***

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento al PRPC in tutti i suoi elaborati, come approvato con deliberazione consiliare n....., ed entrato in vigore il....., alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, ed in particolare al P.R.G.C. e al Regolamento Edilizio del Comune vigenti al momento dell'approvazione del PRPC stesso e alla Legge Regionale n. 5/2007 e successive modificazioni e integrazioni.

#### ***Art. 12.Documenti che fanno parte del Piano Attuativo.***

Il P.A.C. allegato alla presente Convenzione Urbanistica con valenza di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e per il comparto a destinazione commerciale che fa parte integrante della presente convenzione, da considerare ad esso materialmente allegato, è composto dai seguenti elaborati:

- 1) relazione tecnico illustrativa
  - 2) invarianza idraulica
  - 3) relazione di incidenza
  - 4) norme tecniche di attuazione
  - 5) computo metrico
  - 6) relazione verifica di assoggettabilità a VAS e asseverazione VAS
  - 7) asseverazione PRGC
  - 8) Asseverazione geologica
  - 9) Asseverazione impianti a Rete
  - 10) Schema di convenzione
  - 11) Cronoprogramma
- Tav.1 inquadramento
- Tav.2 Zonizzazione
- Tav.3 Opere di urbanizzazione impianti a rete
- Tav.4 Opere di urbanizzazione parcheggio
- Tav.5 Ipotesi piani volumetrica

Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno

accordo, stabiliscono che gli atti sopra elencati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### ***Art. 13. Durata del Piano.***

Il Piano Attuativo ha validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla sua entrata in vigore, ovvero, dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione, così come previsto dall'art. 25 comma 7 della L.R. 05/2007, con esclusione degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso destinati ad essere applicati a tempo indeterminato anche dopo la sua scadenza.

#### ***Art. 14. Termini per la Stipula della Convenzione.***

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

#### ***Art. 15. Spese – benefici fiscali***

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Esecutore dell'intervento.

Per quanto attiene il trattamento fiscale della presente convenzione, si invocano le norme di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666 e le norme relative ai piani regolatori, oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli con speciale riferimento alla Legge 22 ottobre 1971 n. 865 art. 75.

In particolare, e specificatamente si richiamano le disposizioni di cui all'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 in riferimento all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre n. 601, nonché quelle dell'art. 25 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 (Tassa fissa di Registro, Esenzione Imposte Ipotecaria, Catastale).

#### ***Art. 16. Annotazione della convenzione.***

Le parti autorizzano il Signor Tenitore dell'Ufficio Tavolare di Gorizia ad annotare a peso dei beni sopra descritti la presente convenzione, affinché siano rese note le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Signor Tenitore da ogni responsabilità in merito.

L'Esecutore dell'intervento accetta sin d'ora le condizioni di cui alla presente convenzione e al relativo P.A.C. più volte richiamato.

#### ***Art. 17. Controversie.***

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Friuli Venezia Giulia.

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.