

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEODE di Lerussi e Minen

Via Spilimbergo, 163 – 33035 Martignacco – c.f. 01990900308
tel. 0432/402395 – fax 0432/410111 – e-mail studiogeode@pec.it _ geode@geodestudio.it

COMUNE DI TAVAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

committenti:

FR.EDIL S.R.L.

allegato

opera

8

P.A.C. "FREDIL"
TAVAGNACCO

scala

titolo

BOZZA DI CONVENZIONE

riferimento

data

progettista

luglio 2025

architetto Gianni Lerussi
cod.fisc. LRSGNN53M06D300C

aggiornamenti

Schema di “CONVENZIONE URBANISTICA per l’attuazione del P.A.C. di iniziativa privata relativo all’Ambito della produzione tradizionale (D) Zona D2 (Zona produttiva tradizionale nuovo impianto)

L'anno 2024, il giorno _____ del mese di _____

in _____, innanzi a me, dott. _____, notaio in _____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di _____, sono presenti i Signori:

- _____, domiciliato per la carica in Tavagnacco presso il Comune di Tavagnacco in Piazza Indipendenza n.1, che dichiara di intervenire nella sua veste di Dirigente del Settore dei Servizi Tecnici;
- Furlan Gianfranco nato a San Paolo di Piave (TV) il 06.12.1954 – C.F. FRLGFR54T06I124F –, residente a Mereto di Tomba in Via Roma n. 9, nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta “FR.EDIL S.r.l.” con sede a Tavagnacco in Via San Daniele n. 92, C.F. e P.IVA 02759030303, di seguito chiamato “soggetto proponente”

premessi che:

- il proponente l’intervento, nella persona del legale rappresentante Signor Furlan Gianfranco, dichiara che la Ditta FR.EDIL S.r.l. è proprietaria dei terreni distinti in mappa del Comune di Tavagnacco sul foglio 37 particelle 46, 894, 1314, 50, 522, 523, 1299, 1300, 1316 e 1318 e 1310 (esterna al Comparto);
- l’area in Comparto, della superficie rilevata di mq 24.297,00 e catastale di mq 24.403,00, costituisce l’intero ambito della Zona D2, Zona produttiva tradizionale nuovo impianto;
- la ditta proprietaria ha presentato in data _____ l’istanza per l’approvazione di un Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata, secondo il progetto redatto dal professionista dott. arch. Gianni Lerussi nato a Dignano (UD) il 06.08.1953 – codice fiscale LRSGNN53M06D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi e Minen con sede a Martignacco (UD) in Via Spilimbergo n. 163;
- il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata, conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), è stato approvato dal Consiglio Comunale/Giunta Comunale con Delibera Consigliare/Giuntale 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 - Impegno all’attuazione del Piano Attuativo

1. Il soggetto proponente si impegna, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare il Piano Attuativo di iniziativa privata sui terreni in premessa in conformità alla presente convenzione ed

agli elaborati ed alle norme di attuazione del Piano medesimo che ne fanno parte integrante e sostanziale.

2. Il soggetto proponente si impegna inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è per lo stesso da considerarsi vincolante fino completo assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto proponente 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 successivo.
4. In caso di trasferimento, il soggetto proponente resta obbligato in solido con gli aventi causa e le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte sino a quando gli aventi causa a qualsiasi titolo non abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 2 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Il soggetto proponente si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - l'area da destinare a aiuola;
 - l'area da destinare a pista ciclopedonale e ampliamento della sede stradale di via Rizzi;
2. Il costo presunto di dette opere, stabilito nel quadro economico di spesa allegato al Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria approvato con il P.A.C., è, agli effetti della fideiussione del successivo articolo 6, pari ad € _____;
3. Eventuali maggiori costi rispetto agli oneri per urbanizzazione primaria, calcolati sulla base del prezzo della Regione Friuli-Venezia Giulia 2024, saranno a carico del proponente;
4. Le opere verranno eseguite in conformità agli schemi rappresentati nell'allegato P.A.C. e con le modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria che saranno soggetti a titolo abilitativo edilizio, previo parere favorevole degli enti erogatori e gestori dei servizi;
5. 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 medesimi.
6. Il rilascio dei certificati di agibilità relativi ai singoli edifici, sarà subordinato al collaudo favorevole delle opere.

Art. 3 – Cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie

1. Il soggetto proponente, in conformità all'art.9 comma 2 lettera b del D.P.R. 20 marzo 2008, n. 086/Pres., a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Tavagnacco, su semplice richiesta dello stesso, le aree e gli impianti delle relative opere di urbanizzazione primaria, aree meglio individuate nella stessa Tavola n. 6 del P.A.C. per la superficie complessiva di mq 1.096,85;
2. Il Comune di Tavagnacco entrerà nel pieno possesso delle citate aree solo a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione così come è previsto al successivo articolo 7.

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

1. Il soggetto proponente 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 – Oneri di urbanizzazione secondaria

1. Il soggetto proponente, in relazione all'art. 9 del D.P.R. 20 marzo 2008, n. 086/Pres., si impegna ad assumere per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo i criteri e le modalità di pagamento stabiliti dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, all'atto del rilascio delle singole autorizzazioni edilizie relativamente agli interventi previsti dal presente P.A.C.
2. L'onere complessivo per urbanizzazione secondaria riferito al presente P.A.C. è determinato sulla base delle tabelle parametriche comunali vigenti al momento della presentazione della domanda.
3. I singoli permessi di costruire che verranno rilasciati saranno, altresì, onerosi per la quota afferente il costo di costruzione, fatti salvi i casi di esenzione, da determinarsi sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 6 – Fideiussione assicurativa o bancaria

1. Il proponente l'intervento, in relazione al punto d) all'art. 9 del D.P.R. 20 marzo 2008, n. 086/Pres., presta a garanzia finanziaria dell'esatto adempimento degli oneri previsti, la fideiussione assicurativa rilasciata dalla Compagnia _____ come da polizza n. _____ per l'importo complessivo di euro _____ importo calcolato come somma necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 2.
2. Tale fideiussione risulta già depositata presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Tavagnacco.

3. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto proponente autorizza il Comune di Gorizia 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.
4. Qualora l'importo totale della fideiussione non fosse sufficiente a coprire le spese per la realizzazione delle opere, il Comune potrà rivalersi sul proponente.
5. Qualora invece la somma dalla fideiussione eccedesse l'effettiva spesa sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere, l'importo residuo verrà restituito.
6. La garanzia fideiussoria verrà restituita ad avvenuto collaudo positivo delle opere previste dalla presente convenzione e della presa in carico degli impianti da parte degli Enti erogatori e gestore dei servizi e delle aree da parte del Comune, previa apposita determinazione dirigenziale.
7. La garanzia fideiussoria deve contenere la clausola in cui il soggetto proponente per essere liberata dall'obbligo del pagamento del premio, dei supplementi o delle riduzioni, deve consegnare alla Compagnia assicuratrice:
 - l'originale della polizza restituita dal Comune garantito con l'annotazione di svincolo o di riduzione
 - oppure una dichiarazione rilasciata dal Comune garantito che liberi i proponenti da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata relativamente a tutte le opere o ad una parte di esse.

Art. 7 – Adempimenti e modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la cessione di aree, termini e scadenze

1. Il soggetto proponente eseguirà tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione dopo l'approvazione del P.A.C. e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi. Le opere sono da considerarsi "funzionali" così come definite dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e pertanto escluse dall'applicazione del codice dei contratti D.lgs. 36/2023.
2. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie dovrà avvenire entro e non oltre il periodo di validità del Piano.
3. In conformità alle vigenti norme, il proponente l'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 stesse e della loro conformità ai progetti approvati.

4. Il collaudo delle opere sarà quindi disposto dall'Amministrazione Comunale ed effettuato entro tre mesi dalla avvenuta dichiarazione dell'ultimazione delle opere di cui al comma precedente, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico nominato dall'Amministrazione stessa e degli Enti gestori ed erogatori dei servizi.
5. Le spese per la Direzione Lavori ed il collaudo, e quelle connesse con la realizzazione delle opere sono a totale carico del soggetto proponente.
6. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune e in attesa del rogito notarile di cessione, resta a carico del soggetto proponente e degli aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 8 – Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel P.A.C. in sostituzione del soggetto proponente l'intervento eventualmente inadempiente ai termini e scadenze di cui alla presente convenzione, ed a spese dello stesso proponente, con preavviso in ogni caso non inferiore a 90 (novanta) giorni da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
2. Decorso infruttuosamente tale termine, l'Amministrazione Comunale provvederà ad incamerare la fideiussione-cauzione di cui al precedente art. 6 maggiorata degli interessi legali maturati dal giorno della loro costituzione.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - eventuali strade private, non previste in cessione dal Piano Attuativo, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - posti macchina interni ai lotti nella misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
 - verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
 - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - allacci inerenti alle utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite dal soggetto proponente contemporaneamente agli edifici e comunque prima della loro ultimazione e della richiesta di agibilità.

Art. 10 – Alienazione delle aree lottizzate

1. Nel caso in cui il soggetto proponente alieni le aree oggetto della convenzione, si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni assunti con il Comune di Tavagnacco, e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, mediante esplicita clausola inserita nel contratto di compravendita.
2. Indipendentemente da ciò, il soggetto proponente sarà comunque solidamente responsabile con gli acquirenti per i suddetti oneri esclusi quelli relativi ai permessi di costruire.

Art. 11 – Spese - benefici fiscali

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del soggetto proponente.
2. Il soggetto proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Art. 12 – Richiamo a norma di Legge e regolamenti

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

Art. 13 – Annotazione della convenzione e spese

1. 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 alla 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 del soggetto proponenti.

Art. 14 – Documenti che fanno parte del P.A.C.

1. Il progetto di P.A.C., che fa parte integrante del presente atto e da considerare ad esso materialmente allegato, è composto dai seguenti elaborati:
 - TAV. 1 – Estratto catastale – estratto di P.R.G.C. – legenda – aerofotogrammetrico
 - TAV. 2A – Planimetria di rilievo planoaltimetrico (infrastrutture esistenti)
 - TAV. 2B – Planimetria di rilievo del verde esistente – stralcio lato nord Via S. Daniele –
Stralcio lato sud Via Rizzi

- TAV. 3A – Zonizzazione – riferimenti dimensionali
- TAV. 3B – Zonizzazione – progetto urbanistico (definizione limite massimo di inviluppo)
- TAV. 3C – Zonizzazione – progetto urbanistico - architettonico
- TAV. 4 – Progetto planovolumetrico
- TAV. 5 – Planimetria impianti tecnologici esterni al P.A.C. (infrastrutture esistenti e di progetto) sezioni stradali - particolare
- TAV. 6A – Planimetria aree interne al P.A.C. in cessione al Comune
- TAV. 6B – Planimetria aree esterne al P.A.C. in cessione al Comune
- TAV. 7 – Relazione tecnica
- TAV. 7B – Norme di Attuazione
- TAV. 8 – Convenzione (bozza)
- TAV. 9 – Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria
- TAV. 10 – Certificati catastali

Art. 15 – Durata del Piano.

1. Il P.A.C. ha validità di dieci anni 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. 5/2007.
2. In via generale, tutte le opere comprese nel Piano Attuativo Comunale disciplinato dalla presente convenzione dovranno essere realizzate entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data della stipula della convenzione stessa. Con il decorso del termine di dieci anni, diverranno inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo (anche sugli allineamenti), che per questa parte ha efficacia ultrattiva.