

COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE di iniziativa privata

"VIALE VENEZIA 8"

IL PROGETTISTA:

Architetto

EUGENIO MELI



Isc.Ord. n° 511 - Trieste
Piazza della Borsa, 7
P.I. 00986550325
tel. 040/3728979 - FAX 040/3475608
e-mail : eugeniomeli@yahoo.com



Architetto

SILVIA SANTOMAURO

Isc.Ord. n° 579 - Trieste

Architetto

ELISA CLON

Isc.Ord. n° 851 - Trieste

IL COMMITTENTE:

B-FIN S.r.l.
Via Andreuzzi, 7
33038 SAN DANIELE DEL FRIULI (UD)
c.f./p. Iva: 02813990302

ELABORATO:

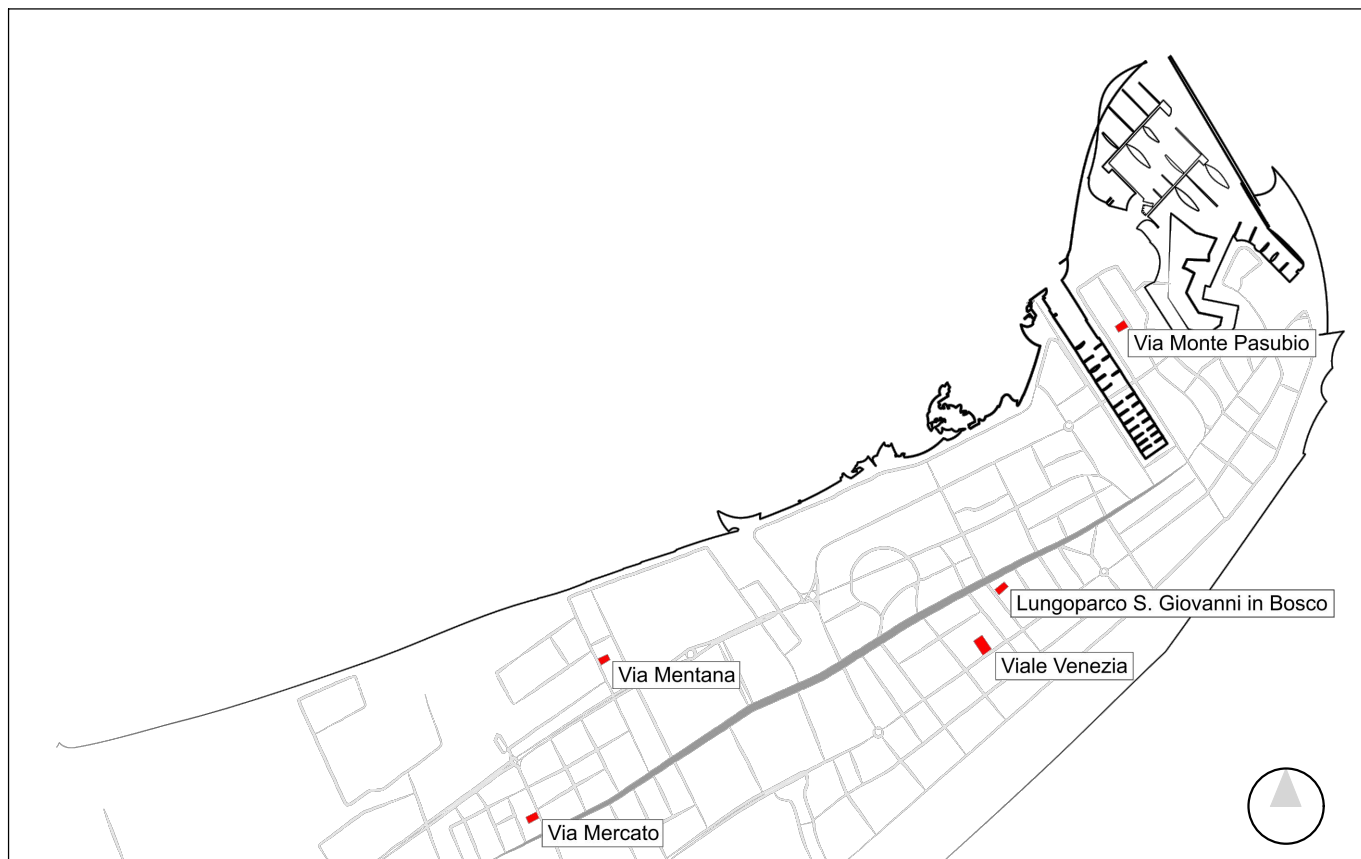
A.5

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA:

GENNAIO 2018



REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA – PROVINCIA UDINE

CITTA' DI LIGNANO SABBIADORO

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VIALE VENEZIA 8"**

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ in _____
davanti a me dr. _____ sono comparsi i sigg. ri:

- a) Il Sig. _____ nato a _____ il
giorno _____ domiciliato per la carica a Lignano – Sabbiadoro (UD), viale Europa n.
26, il quale agisce in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata della Città di
Lignano Sabbiadoro, giusto atto di nomina del Sindaco prot. n. _____ del _____ che interviene in
atto per conto, nome ed interesse del "Comune di Lignano – Sabbiadoro" con sede in Lignano –
Sabbiadoro (UD), viale Europa n. 26, cod. fisc. 83000710307, di seguito denominato "COMUNE";
- b) Sig. Mario Biasutti nato a San Daniele del Friuli il 08.12.1949, residente a San Daniele del Friuli (UD),
via Trento Trieste n. 57, cod. fisc. BST MRA 49T08 H816P, che interviene al presente atto come
amministratore unico della ditta B-FIN srl con sede a San Daniele del Friuli (UD), via Andreuzzi n. 7,
p.iva. 02813990302, proprietaria del lotto sito in Viale Venezia n. 6-8, di seguito denominato
"SOGGETTO ATTUATORE".

Essi comparenti (di cui al punto 2 e 3), della cui identità personale e veste rappresentativa con poteri di
firma, io dott., sono certo, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei
testimoni, con quest'atto convengono a stipulano quanto segue, dichiarando:

- che la società "B-FIN srl", c.f./P.IVA 02813990302, con sede legale in via Andreuzzi n.7 a San Daniele del Friuli (UD), è proprietaria del terreno sito in Viale Venezia n. 8 nel Comune di Lignano Sabbiadoro distinto catastalmente al foglio 45 con il mappale 13, interno al comparto individuato dal PRGC vigente in zona B1 di completamento intensivo e al sistema della viabilità di Viale Venezia e via Rivignano.
- che la società "B-FIN srl", è inoltre proprietaria dei lotti pertinenziali allo stesso siti nel Comune di Lignano Sabbiadoro e individuati come: Lungoparco San Giovanni in Bosco n. 4 distinto catastalmente al foglio 46 con il mappale 99; via del Mercato n. 3 distinto catastalmente al foglio 42 con il mappale 35; via Mentana distinto catastalmente al foglio 43 con il mappale 419 e via Monte Pasubio distinto catastalmente al foglio 44 con il mappale 1610.

PREMESSO CHE

- Il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 0165/Pres del 20 giugno 1972 e successivamente modificato con varianti, di cui la Variante n. 37 generale di adeguamento alla Legge Regionale n. 52/91, adottata con delibera del Consiglio comunale n. 63 del 14 luglio 2003, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 9 novembre 2004, la cui esecutività è stata confermata con delibera della Giunta regionale n. 3520 del 21 dicembre 2004 e la n. 48 quale Variante normativa, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 102 del 06.12.2006 e resa esecutiva dal 23.02.2017.
- che il SOGGETTO ATTUATORE ha chiesto al Comune di Lignano Sabbiadoro l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata, relativo all'istanza di Permesso di Costruire presentata in dd. 28.11.2016 in quanto in accordo con l' art. 5 sez. B) comma 1. lett. a) punto 3 (altezza dell'edificio pari a quella del fabbricato più alto nel raggio di 200m) ricade nella casistica di cui all'art. 5 sez. B) comma 1. lett. a) punto 3-b), ovvero supera in altezza il più alto degli edifici esistenti nell'isolato stradale di appartenenza delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Comunale;
- il presente Piano Attuativo Comunale, unitamente allo schema della presente convenzione, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ ;
- è stato pubblicato l'avviso di approvazione sul B.U.R. n. ____ del _____;
- ai sensi del co. 6, art. 25 della predetta L.R. n. 5/2007 e ss.mm.ii., si rende necessario stipulare una apposita convenzione regolante i rapporti tra soggetto proponente ed Amministrazione comunale.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il COMUNE di Lignano Sabbiadoro e il SOGGETTO ATTUATORE si conviene a si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna, per sé eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, a dare esecuzione in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione al Piano Attuativo Comunale denominato "VIALE VENEZIA 8" (P.A.C.), approvato dal Consiglio comunale con delibera n. ____ del _____, costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi, ben noti alle parti, depositati agli atti del COMUNE e che s'intendono richiamati nel presente atto ad ogni effetti di legge:

ELABORATI PROGUETTALI

A.1	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
A.2	RELAZIONE IDRAULICA
A.3	RELAZIONE DI VERIFICA DELLA SIGNIFICATIVITÀ DI INCIDENZA SUI SITI DELLA RETE NATURA 2000
A.4	RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
A.5	SCHEMA DI CONVENZIONE
B.1	INQUADRAMENTO
B.2	ESTRATTI CATASTALI
B.3	STATO DI FATTO : PLANIVOLUMETRICO E PROFILI
B.4a	INDICI : ALTEZZA ; CUBATURA
B.4b	INDICI: RAPPORTO DI COPERTURA; RAPPORTO AREE VERDI
B.4c	INDICI: SUPERFICI DI PARCHEGGIO
B.4d	INDICI: DENSITA'
B.5	PROGETTO : PLANIVOLUMETRICO E PROFILI
B.6	PROGETTO : ZONIZZAZIONE E NUOVE NTA

nonchè, in conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali generali e di settore, al regolamento edilizio ed alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli.

Il PAC è stato redatto dall'arch. Eugenio Meli, iscritto all'OAPPC della Provincia di Trieste con posizione n°511, con studio a Trieste in Piazza della Borsa n. 7.

ART. 2 – EFFETTI DELLA CONVENZIONE, TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Si precisa che l'inizio lavori per l'intervento edilizio sito nel mappale 13 del foglio 45 DEVE essere subordinato cronologicamente al completamento dei lavori di realizzazione dei parcheggi negli altri lotti facenti parte del PAC e descritti nel successivo art. 3.

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 19/2009 il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i cinque anni dalla data di ritiro del permesso di costruire.

ART. 3 – AMBITO DI INTERVENTO

Gli immobili compresi nel P.A.C., descritto nel precedente articolo, sono distinti al catasto del Comune di Lignano Sabbiadoro :

- al foglio n. 45 con il mappale n. 13 per un totale di superficie catastale di 1440,21 mq;
- al foglio n. 46 con il mappale n. 99 per un totale di superficie catastale di 690 mq;
- al foglio n. 42 con il mappale n. 35 per un totale di superficie catastale di 680 mq;
- al foglio n. 43 con il mappale n. 419 per un totale di superficie catastale di 507 mq;
- al foglio n. 44 con il mappale n. 1610 per un totale di superficie catastale di 473 mq;

ART. 4 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il SOGETTO ATTUATORE, ai sensi e per gli effetti del co. 1, art. 2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, dichiara espressamente di essere unico ed esclusivo proprietario degli immobili compresi nell'ambito d'intervento:

- Mappale n. 13, del foglio catastale n. 45 (superficie catastale 1440,21 mq);
- Mappale n. 99, del foglio catastale n. 46 (superficie catastale 690 mq);
- Mappale n. 35, del foglio catastale n. 42 (superficie catastale 680 mq);
- Mappale n. 419, del foglio catastale n. 43 (superficie catastale 507 mq);
- Mappale n. 1610, del foglio catastale n. 44 (superficie catastale 473 mq);

immobili che il SOGETTO ATTUATORE dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di non essere soggetti a vincoli, gravami o pesi che possano impedire od ostacolare l'attuazione del suddetto P.A.C.

ART. 5 – DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO

Ai sensi e per gli effetti delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e per il raggiungimento degli obiettivi ivi previsti, i firmatari della convenzione urbanistica, aventi diritti reali sulle aree incluse nel P.A.C. si vincolano per sé medesimi, loro aventi causa anche a titolo particolare, all'utilizzo dell'edificio che verrà realizzato nel suddetto ambito alle destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea "B1- di completamento intensiva". Nei lotti pertinenziali, dopo effettivo asservimento a pertinenza urbanistica, saranno reperiti gli standard a parcheggio nonché a verde.

Il SOGGETTO ATTUATORE si vincola per sé medesimo, eredi, successori o suoi venti causa anche a titolo particolare o universale, all'obbligo di mantenere l'esaurimento delle cubature nei lotti pertinenziali. Si impegna pertanto a non trasferire ulteriori volumi sui lotti asserviti per il progetto in oggetto e si impegna inoltre al non utilizzo, nei lotti di pertinenza, di eventuali deroghe di cui al Capo VII della LR 19/2009 e al tempo stesso anche delle recenti disposizioni dell'art. 39bis della medesima legge. Le eventuali deroghe pertanto potranno essere utilizzate esclusivamente nel mappale 13.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il presente P.A.C. non prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, trattandosi di ambito classificato come zona territoriale omogenea "B1 – di completamento, intensiva" già urbanizzata o di aree inserite nella viabilità di Viale Venezia e via Rivignano.

ART. 6bis – SUPERFICI PRIVATE AD USO PUBBLICO

Nelle aree destinate a pubblico passaggio, quali portici e passaggi coperti si sancisce la costituzione di una servitù perpetua di pubblico transito.

Si dà facoltà al COMUNE di autorizzare, entro le predette superfici, l'apposizione di vetrine, bacheche, insegne ed altri apprestamenti, purché non impediscano il passaggio pedonale.

Il SOGGETTO ATTUATORE si vincola per sé medesimo, eredi, successori o suoi venti causa anche a titolo particolare o universale, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del portico o del passaggio.

ART. 7 – ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI

L'ambito oggetto a P.A.C. risulta essere allacciato a tutti i pubblici servizi di rete.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di allacciamento previste dalle normative vigenti in merito.

ART. 8 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

L'utilizzazione dell'edificio potrà essere consentita solo dopo che sia stato assicurato l'allacciamento di tutti i servizi alle pubbliche utenze e dopo aver accertato la regolarità e conformità dei lavori stessi, così come precisato all'articolo precedente.

Al fine della presentazione della S.C.I.A. di agibilità, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere una certificazione da parte del Settore Lavori pubblici del Comune che attesti il corretto ripristino dei manufatti, spazi ed aree pubbliche ed il rispetto di quanto previsto all'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. riguardo la piantumazione e la monetizzazione degli alberi.

ART. 9 – ONERI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Agli effetti dell'applicazione della Legge n. 10 del 28.01.1977, del T.U. Edilizia n. 380/2001 e ss.mm.ii. e delle norme regionali di settore, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, da porre a carico del SOGGETTO ATTUATORE, verranno stabiliti all'atto del rilascio del permesso di costruire e verranno versati nei modi e nei tempi previsti dalle leggi in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLA STRUTTURA

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, impianti e manufatti interessati dalle opere previste dal P.A.C.; il COMUNE resterà sollevato da qualsiasi responsabilità per danni occorsi a persone, animali o cose nella zona interessata dal P.A.C.

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna a provvedere al ripristino dei marciapiedi e dei manufatti stradali nel caso questi siano stati danneggiati durante la realizzazione dell'opera.

ART. 11 - CASI DI INADEMPIENZA

Qualora il SOGGETTO ATTUATORE risultasse inadempiente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Sindaco potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio del permesso di costruire nella zona interessata, con formale preavviso di 15 (quindici) giorni; altresì verrà sospeso il rilascio del certificato di agibilità degli immobili da realizzarsi. Avvenuto l'adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione del permesso di costruire e rilasciati gli eventuali certificati di agibilità.

ART. 12 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE. All'uopo, si invoca il trattamento di cui al co. 2, art. 12 del D.P.R. n. 601 del 29.09.1973.

ART. 13 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 14 – RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della normativa vigente nazionale e regionale in materia di convenzioni urbanistiche.

ART. 15 – CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che potessero insorgere tra le parti, relativamente all'applicazione ed all'interpretazione della presente convenzione, saranno devolute all'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

Per tali controversie è in ogni caso competente il Foro di Udine.

ART. 16 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri immobiliari di Udine a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il SOGGETTO ATTUATORE accetta tutte le condizioni indicate, contenute e poste nella presente convenzione, impegnandosi alla rigorosa osservanza delle medesime, senza riserva alcuna e dichiara espressamente che tutte le clausole sono state di comune accordo tra le parti esaminate, discusse ed espressamente approvate e , dunque, non sussistono le condizioni di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Le parti di quest'atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Lignano Sabbiadoro, lì _____

Il comune di Lignano Sabbiadoro

Il soggetto attuatore