

REPUBBLICA ITALIANA - REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE - CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SKY 360".

L'anno duemila, il giorno del mese di.....in
davanti a me Dr Notaio - iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di ,
senza l'assistenza dei testimoni ai quali i comparenti di comune accordo rinunciano, sono presenti:

a) Il Sig. nato a il, domiciliato come in appresso,
..... il quale agisce in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica ed
Edilizia Privata della Città di Lignano Sabbiadoro, giusta atto di nomina del Sindaco prot. n.
del che interviene in atto per conto, nome ed interesse della Città di Lignano Sabbiadoro, codice
fiscale 83000710307, delegato ad intervenire alla stipulazione della presente convenzione con
deliberazione del Consiglio Comunale n. del.....

b) I Sigg.ri

TOMADINI LUIGI, nato a Udine il 19.02.1934 – c.f. TMDLGU34B19L483R e residente a Udine (Ud)
Via Larga 27, il quale interviene nel presente atto nella qualità di proprietario;
TOMADINI MARINA nata a Udine il 04/12/1959 – c.f. TMDMRN59T44L483U e residente a
Sedegliano (Ud) Piazza Indipendenza 30, la quale interviene nel presente atto nella qualità di
proprietaria;
QUARGNOLO LUCIANA nata a Udine il 23/04/1947 – c.f. QRGLCN47D63L483I e residente a Udine
(Ud) Via Larga 27, la quale interviene nel presente atto nella qualità di proprietaria.

I comparenti tutti della cui identità e piena capacità giuridica io notaio sono personalmente certo,
premettono, dichiarano e convengono quanto segue:

P R E M E S S O

- che il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con
D.P.G.R.
n. 0165/Pres del 20.6.1972 e successivamente modificato con n. 55 varianti di cui la Variante n. 37
generale di adeguamento alla Legge Regionale n. 52/91 adottata con delibera Consigliare n. 63 del
14.07.2003 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 09.11.2004, la cui
esecutività è stata confermata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3520 del 21.12.2004,
individua, tra le aree soggette a Piano Attuativo Comunale (PAC) l'ambito denominato "SKY 360",
classificato come: Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "B1 di completamento, intensiva", alla quale,
inoltre, si applicano le disposizioni specifiche contenute nelle norme di cui all'art.6 delle Norme
Tecniche di Attuazione (NTA) e le norme generali del PRGC medesimo;
- che i Sigg.ri Tomadini Luigi, Tomadini Marina e Quargnolo Luciana, in qualità di proprietari
rappresentanti in base all'imponibile catastale il cento per cento del valore degli immobili inclusi
entro l'ambito individuato dal Piano Regolatore Generale hanno presentato in data.....al
n. di prot. un progetto di Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata esteso
all'intero ambito sopra descritto;
- che detto Piano Attuativo Comunale, unitamente allo schema della presente convenzione, è stato
approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del
- che a norma dell'art. 25 della L.R. n.05/2007 detto PAC è entrato in vigore in data

TUTTO CIO' PREMESSO

e richiamato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fatti salvi i diritti e le facoltà dei terzi,
la Città di Lignano Sabbiadoro, come sopra rappresentata e i Sig. Tomadini Luigi, Tomadini Marina e
Quargnolo Luciana, che saranno di seguito denominati come "Soggetti Attuatori", stipulano e
convengono quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

I Soggetti Attuatori si impegnano, 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 denominato “SKY 360”, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del, costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi, che sono ben noti alle parti, depositati agli atti del Comune e che si intendono qui richiamati e facenti parte integrante del presente atto ad ogni effetto di legge:

ELABORATI:

TAV. 1 - Rilievo piano / altimetrico
TAV. 2 – Stato di Fatto
TAV. 3 – Elaborati urbanistici....
TAV. 4 – Tipologie edilizie del piano
TAV. 5 – Simulazioni fotorealistiche / viste planivolumetriche
TAV. 6 - Schema fognatura

RELAZIONI:

Rapporto ambientale preliminare
Verifica rispetto ai siti della rete Natura 2000 (SIC e ZPS)
Conteggi stato di fatto e di progetto
Planimetrie / estratti / viste
Norma tecniche di attuazione
Relazione illustrativa
Relazione compatibilità idraulica

DOMANDA / ASSEVERAZIONI /

Domanda richiesta P.A.C. denominato “Sky 360” Scheda richiedente
Attestazione concernente il titolo di legittimazione
Asseverazione inerente il rispetto delle previsioni di PRGC
Asseverazione inerente il rispetto delle condizioni di cui all’art. 63 sexies della LR 05/2007
Asseverazione attestante l’assenza di vincoli di cui alla parte II e III del D.LGS. 42/2004 e SS.MM.II.
Asseverazione attestante la non assoggettabilità a procedura di valutazione di incidenza ambientale
Asseverazione attestante la non assoggettabilità a procedura VAS
Asseverazione attestante la compatibilità alle condizioni geologiche del territorio
Relazione tecnica P.A.C. “Sky 360”
Asseverazione... superfici... norme risorse forestali...
Asseverazione osservanza ... assetto idrogeologico ... PAI e PAIR
Asseverazione ... di invarianza idraulica
Dimostrazione calcolo teorico abitanti
Schema tipo convenzione
Pagamento diritti di segreteria

nonché 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.

Art. 2 - Ambito di intervento

L’area/Gli immobili ricompresi nell’ambito di attuazione del piano attuativo descritto nel precedente articolo sono distinti al catasto del Comune di Lignano Sabbiadoro al Foglio n. 44 Mappale n. 235 della superficie catastale mq. 440.00 e della superficie reale mq. 411.39
La superficie territoriale complessiva del PAC denominato “SKY 360” nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro è di mq. 411.39 (quattrocentoundici,trentanove).

Art. 3 - Dichiarazione di proprietà

I Soggetti Attuatori dichiarano espressamente di essere unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile compreso nell'ambito di intervento:

Foglio n. 44 Mappale n. 235 della superficie catastale mq. 440.00 e della superficie reale mq. 411.39. Immobile che i Soggetti Attuatori medesimi dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, non essere soggetto a vincoli, gravami o pesi che possano impedire od ostacolare l'attuazione del suddetto Piano Attuativo.

Art. 4 - Tempi e modalità di attuazione

Tutte le opere a carico dei Soggetti Attuatori comprese nel PAC disciplinato dalla presente convenzione dovranno essere realizzate entro il termine massimo e perentorio di cinque anni ¹ decorrenti dalla data della stipula della convenzione stessa.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il presente PAC non prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, trattandosi di ambito in zona "B1" già urbanizzata.

Art. 6 – Allacciamenti a pubblici servizi

L'area risulta provvista dei pubblici servizi di rete. I Soggetti Attuatori, si obbligano per sé od aventi causa alla realizzazione, a propria cura e spesa, delle opere di ripristino degli allacciamenti ai pubblici servizi previste dal PAC in argomento, come indicate nella Tav. 6.

Le opere di allacciamento che interessano il PAC disciplinato dalla presente convenzione sono costituite da:

- a) fognatura;
- b) distribuzione idrica;
- c) distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete telefonica.

Non è previsto l'allacciamento alla rete gas metano.

I predetti allacciamenti dovranno essere realizzati in conformità alle indicazioni e prescrizioni fornite dagli enti aventi competenza nella gestione delle reti stesse e le opere di manomissione di suolo pubblico dovranno essere preventivamente autorizzate dall'organo comunale competente, nel rispetto dei regolamenti comunali e delle normative vigenti in merito.

Le aree ed i manufatti di proprietà pubblica interessati dalle opere di allacciamento dovranno essere ripristinati a regola d'arte mediante ripristino delle condizioni ottimali dell'asfaltatura finale che deve essere ricostruita ed estesa per almeno 1 metro per lato rispetto al limite esterno della traccia eseguita per l'allacciamento.

Dovrà inoltre essere realizzata, quota parte (50%) dell'intersezione rialzata tra via Treppo e via Latisana e via Gemona, secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio lavori pubblici del Comune di Lignano Sabbiadoro.

¹ Sarà compito del Consiglio Comunale, in sede di adozione ovvero di approvazione nel caso di procedura semplificata, stabilire il termine massimo per l'esecuzione delle opere a carico del soggetto attuatore che, in ogni caso non potrà superare i 10 anni.

Al termine dei lavori la regolarità delle opere dovrà essere accertata da parte del personale tecnico comunale e del personale della ditta esecutrice che avrà cura di comunicare tempestivamente l'ultimazione delle opere e concordare la data del sopralluogo di collaudo.

Art. 7- Permessi di costruire e certificati di agibilità

A seguito di quanto richiesto dal Soggetto Attuatore, al P.A.C. di cui trattasi viene assegnato valore di titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire) secondo le previsioni progettuali contenute negli elaborati tecnici citati al precedente art. 1, in applicazione di quanto disposto dall' art. 25 c. 5 della L.R. 5/07.

L'atto formale denominato "Permesso di Costruire" verrà rilasciato ad avvenuta stipula della presente convenzione e previo pagamento del contributo di costruzione nella misura dovuta.

Il titolo edilizio dovrà essere ritirato entro un anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio del "Permesso di Costruire". 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 titolo, a norma del vigente art. 23 della L.R. 19/2019."

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire o altri titoli abilitativi per la costruzione degli edifici realizzabili dopo la stipula della presente Convenzione e non prima del rilascio del permesso a costruire e dell'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione riferite all'ambito interessato dalla costruzione.

Il certificato di agibilità dei fabbricati compresi nell'ambito del presente Piano Attuativo è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e necessarie all'agibilità del fabbricato interessato, per le quali sia stato effettuato regolare collaudo o rilasciato il verbale di regolare esecuzione, ad eccezione di quelle relative al manto di usura, i tappeti erbosi, le alberature e la segnaletica stradale, che comunque dovranno essere realizzate e collaudate nei tempi previsti.

Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Ogni permesso di costruire per gli interventi ricadenti nell'ambito del PAC è subordinato al versamento del contributo di costruzione (oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed oneri relativi al costo di costruzione), come previsto dal DPR 380/2001, dalla L.R. 19/2009, D.P.Reg. 20.01.2012 n.018/Pres, nonché dalle relative delibere di attuazione del Consiglio Comunale.

Art. 9 – Manutenzione delle aree e delle strutture

Il soggetto attuatore si 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 PRP; il Comune di Lignano Sabbiadoro resterà sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni occorsi a persone, animali o cose nella zona interessata dal PRP.

Art. 10 Destinazione degli edifici

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.C., e per il raggiungimento degli obiettivi ivi previsti, i firmatari della convenzione urbanistica, aventi diritti reali sulle aree incluse nel PAC indicato in oggetto, 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.

Detto fabbricato è più precisamente costituito dalle seguenti realtà immobiliari:

- n. 22 unità immobiliari ad uso residenziale, presso le quali è in programma da parte dell'odierno proponente di realizzare un intervento di ristrutturazione ed ampliamento ad uso residenziale con impegno di un'altezza massima di metri 30,20 calcolati dal piano orizzontale posto a + 50 cm dal POR così come consentito dall'art. 39 bis della L.R. 19/2009 e s.m.i.

E' ammesso il cambio di destinazione ad uso direzionale, previa verifica e dimostrazione del reperimento del necessario standard di parcheggio di relazione nella misura prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 11 - Possibilità sospensive e clausola risolutiva

Qualora il Soggetto Attuatore non provvedesse alla realizzazione delle opere con le modalità e nei termini previsti dai precedenti articoli della convenzione il Comune, avrà la facoltà di sospendere l'efficacia del PAC. ed il rilascio dei titoli abilitativi edilizi fino a quando il Soggetto Attuatore non ottemperi ai propri obblighi, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine intimato per iscritto con le modalità dell'art. 1454 Cod. Civ..

Nella ipotesi che le inadempienze del Soggetto Attuatore costituiscano grave pregiudizio per la completezza funzionale delle varie opere il Comune, previa diffida da intimare con le modalità dell'art. 1454 Cod. Civ., avrà facoltà di risolvere la presente convenzione per inadempimento del Soggetto Attuatore, con i conseguenti effetti di legge ed anche del risarcimento dei danni tutti previsti nei confronti dello stesso o di altri eventuali aventi titolo.

Art. 12 - Varianti

Le eventuali modifiche al PAC che vengano richieste dal Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 9 comma 6 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres, potranno essere effettuate dopo l'avvenuta presa d'atto/approvazione delle medesime da parte dell'organo comunale competente.

Art. 13 - 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 all'art. 12, secondo comma, del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

Art. 14 - 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 al riguardo.

Art. 15 - 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 lottizzazioni e convenzioni urbanistiche.

Art. 16 - Controversie - Foro competente

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

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

Art. 17 - 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 le condizioni tutte 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 articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

La presente convenzione è stata dattiloscritta da persona di mia fiducia in n°..... fogli di carta normale e previa lettura da me data alle parti viene da queste e da me....., sottoscritta in
segno di integrale conferma ed approvazione.

Il Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Soggetti Attuatori

.....

.....