

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

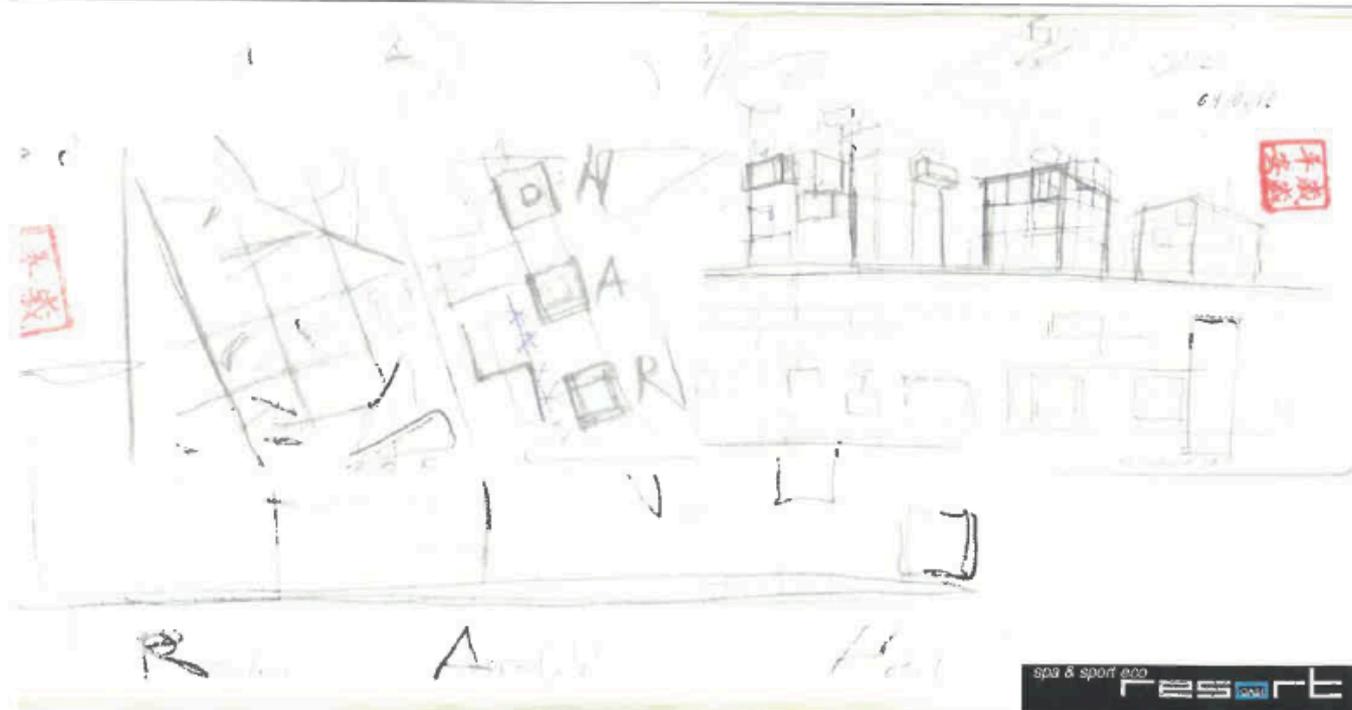
PROVINCIA DI UDINE

# COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO  
"OASI"

<b>20</b>	SCHEMA CONVENZIONE	UBICAZIONE Foglio 50 Mappali 285 / 286 / 287 / 354	RIFERIMENTI zlo - "g1 na" turistica, residenziale-alberghiera
		Viale Europa	data 24-02-2018 aggiornamenti
PROGETTISTA		COMMITTENTE	
	<b>Mauro Rossetto architetto</b>  piazza Savorgnan, 3 33050 Marano Lagunare - Udine - info@maurorossetto.com t. 0431 . 640415 - f. 0431 . 640782 ph. 339 . 1915712 c.f. RSS MRA 66H09 L483W p. iva 01869370302	<b>OASI LIGNANO S.R.L.</b> società a responsabilità limitata con sede viale Rocca, 13 cap. 33053 Latisana ( Udine ) p.iva 03446190286  Legale Rappresentante Vacondio Sergio nato a Padova ( PD ) il 29. 11. 1941 residente a Lignano Sabbiadoro in via san Giuliano, 13 cap. 33054 C. F. VCN SRG 41S29 G224B <i>Sergio Vacondio</i>	

Il progettista si riserva a termine di legge (art. 2575 CC) la proprietà del seguente disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto a terzi senza la sua approvazione



**Comune di Lignano Sabbiadoro**

-oOo-

**CONVENZIONE**

per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo Comunale denominato  
"OASI" a Lignano Sabbiadoro (UD).

-oOo-

L'anno duemila \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, davanti a me dr. \_\_\_\_\_, Notaio con studio a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di \_\_\_\_\_, senza assistenza di testimoni ai quali i comparenti, avendo i requisiti di legge, di comune accordo e col mio consenso rinunziano, sono presenti i signori:

- TURCO Elisa, nata a..... il....., domiciliata per la carica nella sede comunale di cui appresso, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia privata del Comune di Lignano Sabbiadoro, il quale dichiara di agire nel presente in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO, con sede in viale Europa 26 (c.f. 83000710307), nel proseguo dell'atto denominato "COMUNE", delegato alla stipula delle convenzioni in forza di determinazione del Sindaco del Comune medesimo, adottata in esecuzione del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che trovasi allegata sotto la lettera "A" alla presente convenzione, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- Sergio VACONDIO nato a Padova il 29.11.1941 C.F. VCN SRG 41S29 G224B, residente in Via San Giuliano 13 a Lignano Sabbiadoro (UD, legale rappresentante della Società "OASI LIGNANO S.R.L." con sede in via Rocca 13 a Latisana (UD) – P.I. 33446190236, che interviene nel presente atto nella sua qualità di:

legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile ubicato a Lignano Sabbiadoro in viale Europa, catastalmente distinto al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 50 mappale 285 / 286 / 287 / 354, ricadente in base agli strumenti urbanistici vigenti in zona omogenea classificata G1RA – turistica, residenziale-alberghiera della Variante Generale n° 37 del P.R.G.C. e ss.mm.ii. fino alla variante n. 55, della Città di Lignano Sabbiadoro e di seguito denominato "SOGGETTO ATTUATORE";

dell'identità personale, veste e poteri dei comparenti io Notaio sono certo e ciò detto essi premettono che:

- il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 0165/Pres. del 20.06.1972, successivamente modificato con la Variante n. 37 al PRGC, di adeguamento alla L.R. n. 52/1991 e ss.mm.ii., approvata con delibera del

Consiglio comunale n. 84 del 09.11.2004, con conferma di esecutività tramite D.G.R. n. 3520 del 21.12.2004 e la n. 40 quale Variante generale normativa, "approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 06.12.2016 e successive varianti fino alla variante n. 55 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 24.05.2018.

- il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del terreno esistente in Viale Europa e catastalmente contraddistinto al catasto Fabbricati al Foglio 50 mappali 285 / 286 / 287 /354

tutto ciò premesso,

tra le parti si stipula e conviene quanto segue:

### **Art. 1 Oggetto della convenzione**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna, per sé o per eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, ad eseguire le previsioni del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata denominato "OASI", in conformità al progetto approvato dal Consiglio comunale con delibera n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi, depositati agli atti del Comune e che si intendono richiamati nel presente atto ad ogni effetto di legge:

Elenco elaborati del P.A.C.:

- TAV 1 Stato di fatto fisico – Planimetria aerofotogrammetrica CTRN – scala 1/ 5.000 Rilievo Fotografico;
- TAV 2 Planimetria catastale 1/ 2.000; Estratto P.R.G.C. 1/ 2.000; Calcolo superficie lotto 1/1000 Estratto Pair 1/5000;
- TAV 3 Planimetria Rilievo planimetrico dendrologico planimetria indicativa superficie zona omogenea limiti PAC 1/500;
- TAV 4 Planimetria Zonizzazione viabilità, parcheggi 1/500 (vincolante);
- TAV 4a Planimetria Planivolumetrico viabilità, parcheggi 1/500 (vincolante);
- TAV 5 Planimetria Ipotesi di progetto sistemazione del verde e proposta di piantumazione 1/500;
- TAV 6 Planimetria Schemi fognature, illuminazione pubblica rete idrica, gas; rete telefonica, energia elettrica 1/500;
- TAV 7 Planimetria generale proposta realizzazione nuova rotatoria accesso parcheggi area sportiva mercato;
- TAV 8 Planimetria generale particolare ingresso proposta realizzazione nuova rotatoria accesso parcheggi area sportiva
- TAV 8a Computo metrico estimativo nuova rotatoria
- TAV 8b Relazione Tecnica opere di urbanizzazione esterne
- TAV 9 Render PROGETTO PRELIMINARE NON VINCOLANTE DELLE SOLUZIONI ARCHITETTONICHE PREVISTE;

TAV 10 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (vincolante);

TAV 11 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

TAV 12 RELAZIONE IDRAULICA;

TAV 13 RELAZIONE GEOLOGICA;

TAV 14 RELAZIONE L 13\_89;

TAV 15 RELAZIONE PAESAGGISTICA;

TAV 16 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA VAS DL15/2006

TAV 17 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIO

TAV 18 ASSEVERAZIONI

ASSEVERAZIONE AI SENSI DELL' ART. 10 COMMA 4 TER DELLA L.R. 27/88 E SUCCESSIVE MODIFICHE (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sostitutiva del parere geologico);

ASSEVERAZIONE RELATIVA AL VICOLO PAESAGGISTICO (L. 1497/1939 L. 431/1985)E AL VINCOLO STORICO ARTISTICO(L.1089/39);

DICHIARAZIONE L.104.1992 E D.P.R. 503/1996 (conformità alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche);

TAV 19 CONFORMITA' IGENICO SANITARIA;

TAV 20 SCHEMA DI CONVENZIONE;

TAV 21 VARIANTE AL PRGC

TAV 22 ASSEVERAZIONI PRGC

nonché, in conformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali generali (Variante n. 37) e di settore, al Regolamento Edilizio ed alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, a realizzare a propria cura e spese, in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione, la sistemazione della viabilità esterna all'ambito di PAC, come illustrata nell'elaborato "Tav. 8 planimetria generale particolare ingresso proposta realizzazione nuova rotatoria accesso parcheggi area sportiva". Il progetto esecutivo necessario alla progettazione e realizzazione delle opere saranno redatti sulla base della vigente normativa in merito, in accordo con gli Uffici Comunali preposti.

## **Art. 2 Ambito di intervento**

Gli immobili compresi nell'ambito di attuazione del P.A.C. sono distinti al catasto del Comune di Lignano Sabbiadoro al foglio n. Foglio 50 mappale 285 / 286 / 287 / 354.

La superficie territoriale complessiva del P.A.C. nel territorio comunale di Lignano Sabbiadoro e di 65.761,00 mq, come indicato negli elaborati grafici di cui all'art. 1.

### **Art. 3 Dichiarazione di proprietà**

Il SOGGETTO ATTUATORE, ai sensi e per gli effetti dell'allegato denominato "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47, D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000), da presentare alla Pubblica Amministrazione od ai Gestori di pubblici servizi" di cui all'art. 1, dichiara espressamente di essere unico ed esclusivo proprietario degli immobili compresi nell'ambito di intervento, identificati al foglio catastale n. Foglio 50 mappale 285 / 286 / 287 / 354. Il SOGGETTO ATTUATORE dichiara inoltre, sotto la propria personale responsabilità, di non essere soggetto a vincoli, gravami o pesi che possano impedire od ostacolare l'attuazione del suddetto P.A.C..

### **Art. 4 Effetti, durata della convenzione, tempi e modalità di attuazione**

Tutte le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione, dovranno essere realizzate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente e corrispondenti alla durata della stessa. La realizzazione della rotatoria e delle opere collaterali di sistemazione viabilistica previste dall'elaborato Tav. 8 dovrà essere iniziata e conclusa nell'intervallo di date intercorrenti tra il giorno 01 ottobre e il giorno 30 marzo dell'anno successivo (durata massima dei lavori di 6 mesi consecutivi), al fine di non compromettere o influire negativamente sui flussi di traffico urbano estivo.

La realizzazione della pista ciclabile lungo il lato nord di Viale Europa, compresa tra il limite sud occidentale dell'ambito e il parcheggio dello Stadio comunale, sempre prevista nell'elaborato Tav. 8, dovrà essere iniziata e conclusa nell'intervallo di date intercorrenti tra il giorno 16 settembre e il giorno 14 giugno dell'anno successivo (durata massima dei lavori di 9 mesi consecutivi).

Eventuali ritardi nella realizzazione delle opere saranno addebitati per un importo pari a Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Rotatoria e pista ciclabile potranno essere realizzate contemporaneamente o in periodi diversi tra loro, ma entrambe sono propedeutiche all'inizio lavori degli interventi edilizi interni al perimetro di P.A.C.: il permesso di costruire per le opere interne al perimetro di PAC sarà rilasciato solo successivamente all'effettivo inizio lavori di entrambe le opere di urbanizzazione.

La realizzazione di opere interne al PAC con destinazione d'uso residenziale turistica potrà avvenire solo successivamente o contestualmente alla realizzazione di pari quantità delle opere di destinazione d'uso alberghiera, prima di tipologia albergo, e poi di tipologie altre eventuali. La norma vale fino a realizzazione di tutte le opere di destinazione d'uso alberghiera.

La segnalazione certificata di agibilità relativamente agli interventi edilizi interni al perimetro di PAC potrà essere inoltrata all'Amministrazione esclusivamente a seguito dell'approvazione dal parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere di sistemazione viabilistica e ciclabile illustrate nell'elaborato Tav. 8 e descritte al successivo art. 6. Qualora tale segnalazione fosse inoltrata in un momento antecedente a quello pattuito l'Amministrazione avrà facoltà di annullarla o sospenderla d'ufficio.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è soggetta al previo rilascio di regolare permesso di costruire.

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

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro di P.A.C. sarà subordinata alla stesura, a carico del Soggetto Attuatore, di tutti gli elaborati necessari per il progetto definitivo da porre a base di gara. Il progetto definitivo per la realizzazione di tale sistemazione viabilistica dovrà contemplare anche la sistemazione delle aree destinate a marciapiedi/pista ciclabile, alle aree residue (verde di arredo) e gli adeguati attraversamenti pedo-ciclabili.

Le specifiche tecniche, le modalità esecutive nonché le tempistiche di dettaglio dovranno essere concordate con i Soggetti Gestori dei Servizi e approvate dall'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta, nonché mediante successiva stipula di una convenzione integrativa della presente.

L'importo totale dell'intervento previsto dalla Tav. 8 risulta pari a Euro 660.000,00 come risultanti dal quadro economico allegato alla presente convenzione (All1). Eventuali imprevisti e spese ulteriori derivanti da aggiornamenti/adeguamenti tecnici del progetto e da attualizzazione dei costi rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

Per quanto attiene l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, si fa riferimento alle procedure disciplinate dal D.Lgs. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.ii..

Le economie, eventualmente derivate dal ribasso d'asta della gara indetta, saranno impiegate per la realizzazione di ulteriori miglioramenti funzionali e connessi alle opere stesse, da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

## **Art. 6 Oneri per le opere di urbanizzazione e contributo di costruzione**

Agli effetti dell'applicazione della L. n. 10 del 28.01.1977, del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii. e della L.R. 19/2009, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, da porre a carico del Soggetto Attuatore, verranno stabiliti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

Visto l'impegno assunto dal Soggetto Attuatore nella realizzazione della pista ciclabile e della viabilità come riportate nella Tav. 8 e descritte all'art. 6 della presente convenzione, l'importo derivante dagli oneri di urbanizzazione primaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei permessi di costruire, potrà essere scomputato fino al raggiungimento dell'importo previsto per la sua esecuzione e oggetto della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo per l'eventuale parte eccedente di oneri di urbanizzazione primaria e per l'intero importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura di quanto previsto dalle tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire. La quota relativa al contributo commisurato al costo di costruzione sarà corrisposta in rapporto alle caratteristiche degli interventi che si andranno a realizzare..

## **Art. 7 Obblighi del Soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore assume gli oneri e gli obblighi previsti dalla convenzione ed è solidamente responsabile con i suoi aventi causa in caso di inadempimento.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle opere oggetto della presente convenzione, gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al P.A.C. o esterne ad esso, gravano anche sugli aventi causa dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro di P.A.C. consistenti nella realizzazione del tratto di pista ciclabile compreso tra il limite sud occidentale dell'ambito e il parcheggio dello Stadio comunale, e nella sistemazione viabilistica illustrata nell'elaborato Tav. 8, che nel dettaglio consiste nella realizzazione di una rotonda in corrispondenza della porzione meridionale del parcheggio pubblico prospiciente lo stadio comunale, frontistante il comparto residenziale denominato "Villaggio Europa". Tale rotonda avrà la funzione di rallentare il traffico in ingresso su Viale Europa e distribuirlo nelle tre direzioni: verso le strutture previste all'interno del perimetro di P.A.C., verso il centro di Lignano Sabbiadoro e verso il "Villaggio Europa", risolvendo la criticità attualmente presente all'incrocio tra Viale Europa, via San Giuliano e la bretella interna al Villaggio Europa.

Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si impegna a:

- elaborare la successiva fase progettuale definitiva, ottemperando alla prescrizioni degli Enti e degli Uffici competenti;
- ottenere nel merito tutti i pareri/nulla osta autorizzativi da parte degli Enti terzi coinvolti, compreso il Comune di Lignano Sabbiadoro;
- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e integrazioni che l'Ufficio Tecnico comunale o altri Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il Soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori computi.
- assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte degli Uffici competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite e il rispetto di tutti gli obblighi assunti dal presente atto.
- Prende atto che nessuna variazione o addizione al progetto approvato potrà essere indotta dal Soggetto Attuatore o dall'Appaltatore ad eccezione delle varianti in caso d'opera qualora ricorra uno dei motivi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. 50/2016, previa approvazione del Comune, sentito il progettista e il direttore dei lavori.
- mantenere a proprio carico, efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, a rispettare quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e in particolare a quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008, nonché si impegna a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno riconsegnate al Comune di Lignano Sabbiadoro.

### **Art. 8 Allacciamento a pubblici servizi**

L'area risulta già provvista dei servizi pubblici a rete. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga per sé od aventi causa alla realizzazione, a proprie cura e spese, delle opere di ripristino o messa in opera degli allacciamenti ai pubblici servizi previste dal P.A.C. in argomento, indicate negli elaborati grafici di progetto.

In particolare, le opere di allacciamento sono costituite da:

- a) fognatura (Tav. 6);
- b) distribuzione idrica (Tav. 6);
- c) distribuzione del gas (Tav. 6);
- d) distribuzione dell'energia elettrica (Tav. 6);
- e) rete telefonica (Tav. 6).

I predetti allacciamenti dovranno essere realizzati in conformità alle indicazioni e prescrizioni fornite dagli Enti competenti 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.

### **Art. 9 Manutenzione delle aree e delle strutture**

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 nel P.A.C.; il COMUNE resterà sollevato da qualsiasi responsabilità per danni occorsi a persone, animali o cose nell'ambito oggetto del P.A.C..

Durante l'esecuzione delle opere previste nel presente articolo e fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune, tutti gli oneri di manutenzione sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore. In caso di inosservanza del presente comma, il Comune può provvedere d'ufficio a spese del Soggetto Attuatore.

### **Art. 10 Certificato di regolare esecuzione (CRE)**

Il certificato di regolare esecuzione delle opere riportate nella Tav. 8 è disciplinato dal D.Lgs. 50/2016.

Il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione deve avere luogo non oltre un mese dall'ultimazione dei lavori e viene emesso dal Direttore dei Lavori con successiva conferma da parte del responsabile del procedimento.

Entro il successivi 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di regolare esecuzione, il Comune, previo parere dell'Ufficio Lavori Pubblici, provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e alla contestuale presa in consegna delle stesse.

Il certificato di regolare esecuzione ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione. Decorsi i due anni, il certificato si intende approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i

vizi dell'opera, indipendentemente dalla intervenuta liquidazione del saldo.

Con la riconsegna delle opere di urbanizzazione viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, ed approvati, il Soggetto attuatore provvederà, a proprie spese, ad eseguire i conseguenti interventi correttivi entro il termine fissato dal Comune. Decorso inutilmente tale termine, il Comune può provvedere d'ufficio a spese del Soggetto attuatore.

#### **Art. 11 Destinazione degli edifici**

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente e per il raggiungimento degli obiettivi ivi previsti, i firmatari della presente convenzione, aventi diritti reali sulle aree incluse nel P.A.C., si vincolano per sé medesimi, loro aventi causa anche a titolo particolare, all'utilizzo delle volumetrie che verranno realizzate nel suddetto ambito con le destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea G1RA – turistica, residenziale-alberghiera della Variante Generale n° 37 del P.R.G.C. della Città di Lignano Sabbiadoro.

Il Piano Attuativo comunale di iniziativa privata prevede la realizzazione di un comparto turistico alberghiero e residenziale, comprendente un gruppo servizi generali centralizzati e servizi accessori.

Il corpo principale, costituito dall'edificio localizzato nella parte orientale dell'ambito, è destinato ad albergo. Il piano terra e il primo piano destinati all'albergo si svilupperanno anche nella parte centrale del corpo edilizio, ove gli spazi avranno destinazione ad uso collettivo, sala convegni, sale fitness e wellness, che dovranno essere aperte anche a fruitori esterni all'albergo.

L'apertura ai fruitori esterni è regolamentata da convenzione gestionale che il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si impegnano a stipulare con il Comune in sede di rilascio del permesso di costruire relativo all'albergo. Tale convenzione regolerà anche l'uso collettivo e gli orari di apertura ai fruitori esterni delle aree scoperte non edificate localizzate sul fronte di Viale Europa e sul retro dell'edificio (piscine, campi da gioco e giardino esterno). Detta convenzione dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

- Apertura al pubblico (fruitori esterni) per 12 mesi all'anno delle aree poste ai piani terra e primo dell'albergo destinate a uso collettivo, sala convegni, sale fitness e wellness, comprese le aree poste sul retro dell'edificio e destinate a piscine e campi da gioco;
- Apertura al pubblico (fruitori esterni) per 12 mesi all'anno delle aree destinate a giardino e parcheggio poste tra Viale Europa e il corpo principale;
- Apertura al pubblico (fruitori esterni) per almeno 8 mesi all'anno delle aree destinate a giardino esterno, localizzato sul retro del corpo edilizio principale;
- Le aree destinate a uso collettivo, sala convegni, sale fitness e wellness saranno garantite da adeguati spazi a parcheggio da reperirsi esclusivamente all'interno del perimetro di PAC, ove indicato nelle planimetrie dello stesso.

Il corpo centrale dell'edificio è destinato, per la parte non facente parte dell'albergo, ad aparthotel.

Il corpo posto nella parte occidentale dell'edificio è destinato a residenza.

I parcheggi saranno ad uso delle strutture e delle attività previste all'interno dell'ambito e non potranno essere oggetto di compravendita separata. La manutenzione delle aree a verde sarà a capo del soggetto attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a gestire unitariamente la struttura alberghiera e le strutture collegate poste al primo piano e nelle aree esterne destinate ad opere di interesse collettivo.

### **Art. 12 Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi**

Il Soggetto Attuatore costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. del \_\_\_\_\_ per l'ammontare di Euro 660.000,00 (seicentosessantamila/00).

La garanzia di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevede l'escussione del fidejussore a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezione in tale sede.

L'importo di cui al primo comma è commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla presente convenzione, comprensivo di tutte le spese e dei costi di realizzazione.

La fidejussione è svincolata su richiesta del Soggetto Attuatore dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito dell'approvazione del collaudo definitivo o CRE. Non sono previste riduzioni delle garanzie fidejussorie in corso d'opera, anche se richieste dal Soggetto Attuatore.

### **Art. 13 Casi di inadempienza**

Qualora il Soggetto Attuatore risultasse inadempiente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Sindaco o suo delegato potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire nella zona interessata alle inadempienze con formale preavviso di 15 (quindici) giorni. Altresì verrà sospesa l'agibilità degli immobili realizzati.

### **Art. 14 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. 15 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. 16 Disposizioni finali**

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

#### **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 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 esaminate discusse ed espressamente approvate di comune accordo tra le parti 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 d'integrale conferma ed approvazione.

Il Responsabile del Settore  
Urbanistica ed Edilizia Privata

\_\_\_\_\_

Il Soggetto Attuatore

