
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE
“PARCO LAGUNA”
VARIANTE

SCHEMA DI CONVENZIONE

LOGIS srl

Lignano Sabbiadoro (UD)

Revisione: Luglio 2016

Progettista:

STUDIO DI ARCHITETTURA “TZ” via Ruffo n. 11/A - 33077 SACILE (Pordenone)

**SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA SOSTITUTIVA**

Repubblica Italiana

Il _____ duemilaSEDICI.

In _____, nel mio studio in Via _____ n. ____.

(_____)

Avanti a me dottor _____, notaio in _____, iscritto
al locale Collegio Notarile,

sono presenti

_____, nato/a a _____, domiciliato/a
per il presente atto presso la sede comunale di cui ap-
presso, il quale dichiara di intervenire nella sua qua-
lità di Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Pri-
vata del COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO, giusta atto di nomina
del Sindaco prot. n. _____ che interviene

in atto per conto, nome ed interesse del COMUNE DI LIGNANO
SABBIADORO, con sede in Viale Europa n. 26, codice fiscale:
83000710307, delegato ad intervenire alla stipula della pre-
sente convenzione con deliberazione del Consiglio Comunale n.
47 del 28 giugno 2012 che qui si allega sub "A";

LUCI ALEXANDRO, nato a Udine il 18 luglio 1975, residente in
Moimacco (UD), Via Roma n. 108/A, codice fiscale: LCU LND
75L18 L483H, che dichiara di intervenire quale Amministratore
Unico e legale rappresentante della società:

"LOGIS SRL", con sede in Lignano Sabbiadoro (UD), Via Latisana
n. 38, capitale sociale di Euro 100.000,00 i.v., codice fisca-
le e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Udine:
02535600304.

Componenti della cui identità personale, nonché qualifica io
notaio sono certo, i quali:

premessi:

1.che il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Rego-
latore Generale approvato con D.P.G.R. n. 0165/Pres. del
20.6.1972 e successivamente modificato, di cui la Variante n.
40 generale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 27 del 24 marzo 2011, la cui esecutività è stata confermata
con deliberazione della Giunta Regionale n. 1400 del 22 luglio
2011;

2.che il piano attuativo comunale denominato "Parco Laguna" è
stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consi-
glio Comunale n. 47 del 28 giugno 2012, pubblicata nel B.U.R.
in data 25 luglio 2012;

3.che la società LOGIS s.r.l. è proprietaria dell'area compres-
sa nell'ambito di intervento individuata catastalmente in Co-
mune di Lignano Sabbiadoro: Foglio 41, particelle 74, 155,
540, 541, 542, 543, 529, 531, 534, 535, 536, 538 per una su-
perficie complessiva di 61.898 mq; che la SAF Autoservizi FVG
s.p.a. è proprietaria dell'area compresa nell'ambito di inter-
vento individuata catastalmente in Comune di Lignano Sabbiado-

ro: Foglio 41, particella 530 per una superficie di 6.579 mq, che la medesima SAF ha sottoscritto procura speciale a rogito del Notaio Roberto Cutrupia in data 8.06.2016 Rep. n. 95438/31047 registrata a Udine il 9.06.2016 al n. 7668 -1T;

4.che le aree oggetto di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di convenzione hanno una superficie totale territoriale di 8.717 (ottomilasettecentodiciasette) mq., hanno un destinazione urbanistica di "Viabilità, esistente/prevista" e di zona S6b "Attrezzature collettive - varie - centro per rifiuti" e sono soggette alla cessione gratuita al Comune di Lignano Sabbiadoro;

5.che la LOGIS SRL, di seguito denominata "soggetto attuatore", è titolare dell'autorizzazione a lottizzare di cui alla (Pratica n. P.A.C. 74/2010) e che ha presentato una domanda di variante al Pac medesimo (Pratica n. P.A.C. 107/2015) con i relativi allegati;

6.che il "soggetto attuatore" dichiara che per l'alienazione dei relitti delle acque di scolo insistenti all'interno dell'ambito, già di proprietà dell'Agenzia del Demanio - Friuli Venezia Giulia, ha stipulato contratto di acquisto di detti relitti, dal Notaio Giovanna Menazzi in Udine con Atto rep. n. 5623 in data 30 maggio 2011, registrato a Udine il 14 giugno 2011 al n. 8869 Serie 1T;

7.che il progetto esecutivo del Pac "Parco Laguna", redatto dallo Studio di Architettura "TZ", è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28 giugno 2012 e gli elaborati della variante al Pac sono stati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del _____.

8.che il suddetto P.A.C. n. 74/2010 è stato convenzionato con rogito del dott. Roberto Cutrupia, notaio in Udine, in data 08.11.2012, con Atto Repertorio n. 93757 Raccolta n. 29849, registrato a Udine in data 12.11.2012 al n. 12867 - 1T, modificato con atto integrativo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lignano Sabbiadoro in data 20.02.2014 rep. n. 3384 registrato a Latisana il 20.02.2014 al n. 218 serie 1T;

9.che con Determina n. 782 del 20.10.2014 del Responsabile del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Lignano Sabbiadoro (UD) è stato approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, ed è stata svincolata la fideiussione posta a garanzia degli adempimenti previsti,

Tutto ciò premesso:

in sostituzione della convenzione stipulata con rogito del dott. Roberto Cutrupia, notaio in Udine, in data 08.11.2012, con Atto Repertorio n. 93757 Raccolta n. 29849, registrato a Udine in data 12.11.2012 al n. 12867 - 1T, modificata con atto integrativo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lignano Sabbiadoro in data 20.02.2014 rep. n. 3384 registrato a Latisana il 20.02.2014 al n. 218 serie 1T.

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Oggetto della convenzione

1. Il "soggetto attuatore" si impegna, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, ad eseguire le previsioni del Piano Attuativo Comunale (Pac) di iniziativa privata denominato "PARCO LAGUNA", in conformità al progetto approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 47 del 28 giugno 2012 e costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi, depositati agli atti del Comune che si intendono richiamati nel presente atto ad ogni effetto di legge e di seguito elencati:

Relazione descrittiva	Norme tecniche
Relazione paesaggistica	Rapporto ambientale
Relazione economica	Asseverazioni
Schema di convenzione	Elenchi catastali
Relazione esecutiva	Relazione idraulica
Calcolo illuminotecnico	Capitolato sp. d'appalto
Piano di sicurezza e coordinamento	Relazione DPR 503/96
0.1 - Planimetrie	
1.1 - Estratto PRG modificato	
1.2 - Destinazione urbanistica Pac	
0.2 - Rilievo piano altimetrico	
2.1 - Profili longitudinali esistenti	
0.3 - Urbanizzazione in cessione	
3.1 - Opere di urbanizzazione	
3.2 - Profili longitudinali di progetto	
3.3 - Sezioni stradali tipo	
3.4 - Sezioni stradali tipo	
3.5 - Sezioni stradali tipo	
3.6 - Reti tecnologiche	
3.7 - Urbanizzazioni in regime convenzionale	
3.8 - Urbanizzazioni in regime convenzionale	
3.9 - Particolare incroci	
3.10 - Particelle in cessione	
Rete fognaria	
0.4 - Opere di urbanizzazione in cessione	
4.1 - Particolari costruttivi	
4.2 - Rete di scarico acque meteoriche	
4.3 - Rete di scarico acque reflue	
4.4 - Dim. collettori acque meteoriche	
Rete Enel	
0.5 - Opere di urbanizzazione in cessione	
5.1 - Particolari costruttivi	
5.2 - Opere di urbanizzazione	
Rete acquedotto	
0.6 - Opere di urbanizzazione in cessione	
6.1 - Particolari costruttivi	
6.2 - Opere di urbanizzazione	
Rete telefonica	

0.7 - Opere di urbanizzazione in cessione

7.1 - Particolari costruttivi

7.2 - Opere di urbanizzazione

Rete gas

0.8 - Opere di urbanizzazione in cessione

8.1 - Particolari costruttivi

8.2 - Opere di urbanizzazione

Illuminazione pubblica

0.9 - Opere di urbanizzazione in cessione

9.1 - Particolari costruttivi

9.2 - Opere di urbanizzazione

10 - Planivolumetrico

1bis. Gli elaborati della Variante al Pac "PARCO LAGUNA" approvata dal Consiglio comunale con delibera n. ___ del _____ e depositati agli atti del Comune e di seguito elencati:

Relazione descrittiva Norme tecniche di attuazione

Relazione paesaggistica Verifica di assoggettabilità

Schema di convenzione Relazione idraulica

Relazione sul PAIR Elenchi catastali

Asseverazioni

1V Planimetrie 1.1V Planimetrie estratti PRGC

3V Urbanizzazione in cessione 3.1V Opere di urbanizzazione

3.6V Reti tecnologiche

Gli elaborati del Progetto di fattibilità della piazzola ecologica sono composti da:

Relazione descrittiva - Studio di prefattibilità ambientale -
Relazione tecnica - Relazione sulla sicurezza - Quadro economico - Preventivo sommario - Preventivo complessivo - Opere e oneri di competenza del soggetto attuatore - Cronoprogramma - Asseverazione - Dichiarazione - Tav 11 Piazzola ecologica.

2. Il "soggetto attuatore" si impegna, inoltre, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare a dare esecuzione, in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione, al progetto esecutivo ed alla variante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'area di sua proprietà e nelle aree in cessione al patrimonio comunale di cui in premessa, site in via del Pantanel, costituito dagli elaborati grafici elencati al punto 1 e 1bis del presente articolo, integrati dalla Relazione geologica, dal Capitolato speciale d'appalto e dal Piano di Sicurezza e coordinamento, già depositati agli atti del Comune per il rilascio del Permesso di costruire, unitamente all'approvazione del Pac, dai quali si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, soggette a cessione, rispettivamente di complessivi Euro 720.000,00 (settecentoventimila virgola zero) e Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero).

3. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa e negli strumenti urba-

nistici vigenti. Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di Lignano Sabbiadoro in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

ART. 2

Ambito di intervento e opere previste

L'area oggetto di pianificazione attuativa "Parco Laguna", comprensiva della proprietà LOGIS SRL e SAF AUTOSERVIZI FVG SPA e della viabilità in progetto, rappresenta circa un quinto dell'intero ambito previsto dal Prg con destinazione D2H2 "produttiva - prevista" nella zona del Pantanel. Il Pac con i suoi 71.160 (settantunomilacentosessanta) mq. di superficie territoriale, comprensiva della proprietà Logis srl per 61.898 (sessantunmilaottocentonovantotto, della proprietà SAF FVG per 6.579 mq (seimilacinquecentosettantanove) e del sedime stradale di Via Pantanel per 2.683 mq (duemilaseicentottantatre) rappresenta il 21% (ventuno per cento) dell'ambito previsto dal Prg di complessivi 346.625 (trecentoquarantaseimila seicentoventicinque) mq.. Al suo interno vengono previsti due macro lotti: il Lotto "A" con superficie di 35.910 (trentacinquemilanovecentodieci) mq. ed una potenziale superficie coperta di 9.440 (novemilaquattrocentoquaranta) mq. - il Lotto "B" con superficie di 16.545 (sedicimila cinquecentoquarantacinque) mq. ed una potenziale superficie coperta di 9.595 (novemila cinquecentonovantacinque) mq.. La superficie coperta prevista in progetto e pari a 19.035 (diciannovemilatrentacinque) mq. determina un rapporto di copertura dello 0,393 (zero virgola trecentonovantatre) mq./mq. contro lo 0,50 (zero virgola cinquanta) mq./mq. previsto dalle norme di piano. All'interno del perimetro del piano attuativo viene prevista un'area, per la realizzazione della piazzola ecologica quale opere di urbanizzazione secondaria, con destinazione di zona S6b che corrisponde alla quantità minima del 7,5% (sette virgola cinque per cento) della superficie fondiaria indicata nelle disposizioni particolari dell'art. 8 delle NTA del piano regolatore. "Individuazione di struttura di spazi a verde in funzione di ricreazione arredo o mascheramento e costituzione di percorsi ciclabili. Deve essere prevista fascia di verde verso zona diversa da DH costituita da alberi autoctoni (carpino) di almeno 2,5 (due virgola cinque) m. alla piantagione e 5 (cinque) m. alla maturità con densità di almeno 1 ogni 2 (due) m. di fronte e arbusti autoctoni di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte." In particolare il Pac prevede verso zona omogenea diversa da DH fascia di verde costituita da: n. 290 (duecentonovanta) alberi di carpino, alti almeno metri 2,5 (due virgola cinque) alla piantagione e metri 5 (cinque) a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 (due) metri di fronte; n. 490 (quattrocentonovanta) arbusti misti di ilatro sottile, oleandro e eleagno, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte; per l'intero fronte libero da accessi n.

40 (quaranta) alberi di frassino e/o leccio, di densità media di almeno 1 ogni 10 (dieci) metri sul fronte stradale di via Pantanel e della viabilità perpendicolare di progetto; nell'area verde interna n. 66 (sessantasei) alberi di frassino e/o leccio, di densità media di almeno 1 ogni 6 (sei) metri in doppia fila; sul fronte est della viabilità interna n. 42 (quarantadue) alberi di carpino di densità di almeno 1 ogni 2 (due) metri di fronte. Viene riservato uno spazio per deposito di bombole a gas pari a 540 (cinquecentoquaranta)mq. e riservato uno spazio per operatori nautici. Viene prevista una superficie, per piazzola ecologica, di mq 3.635 (tremilaseicentotrentacinque), per il rispetto del relativo standard: mq. 48.475 (quarantottomila quattrocentosettantacinque) x 0,075 (zero virgola zero settantacinque) = 3.635 (tremilaseicentotrentacinque) mq.

Il Pac prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune come di seguito riportato:

- viabilità mq. 2.964 (duemilanovecentosessantaquattro)
- parcheggi mq. 323 (trecentoventitre)
- marciapiede mq. 975 (novecentosettantacinque)
- pista ciclo-pedonale mq. 740 (settecentoquaranta)
- area a verde mq. 80 (ottanta).

All'interno del perimetro del Pac è incluso il tratto di Via Pantanel che si articola dall'incrocio con Via Lovato sino all'intersezione della viabilità comprensoriale di collegamento secondaria di progetto. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare su proprietà comunale corrispondono al tratto di Via Pantanel per una superficie di mq. 2.683 (duemilaseicentotrentatre).

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei due macro lotti e non soggette a cessione all'Amministrazione comunale sono di seguito quantificabili:

- viabilità mq. 12.980 (dodicimilanovecentoottanta)
- verde mq. 8.785 (ottomilasettecentoottantacinque)
- parcheggi mq. 6.900 (seimilanovecento)
- marciapiede mq. 3.330 (tremilatrecentotrenta)
- aree scoperte mq. 8.765 (ottomila settecentosessantacinque)
- superficie coperta mq. 19.035 (diciannovemilatrentacinque)
- superficie utile mq. 16.400 (sedicimilaquattrocento)
- rapporto copertura 0,393 (zero virgola trecentonovantatre)
- parcheggi di relazione 40% (quaranta per cento).

ART. 3

Durata della convenzione

1. Il termine di validità della presente convenzione di lottizzazione si potrae fino all'8 novembre 2022, e potrà essere prorogata solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei alla volontà del lottizzante determini un ritardo nella esecuzione dei lavori.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, la presente convenzione diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto

attuazione. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Pac.

ART. 4

Obblighi del soggetto attuatore

1. Il "soggetto attuatore" assume gli oneri e gli obblighi previsti dalla convenzione.

2. L'adempimento degli oneri e degli obblighi convenzionali è attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione al Comune, con Determinazione n. 782 del Settore Urbanistica ed Edilizia privata in data 20 ottobre 2014 è stato approvato il Collaudo svincolando la relativa fideiussione (a garanzia delle opere) e fissando i termini per l'acquisizione delle aree.

3. Il "soggetto attuatore" nella realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria assume il ruolo di stazione appaltante e si impegna a rispettare quanto previsto dall'art. 20 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

4. Il "soggetto attuatore" si impegna ad esperire procedura negoziata per il reperimento della ditta esecutrice, senza pubblicazione del bando di gara ma con invito a cinque soggetti aspiranti idonei.

5. Il "soggetto attuatore" si impegna a presentare al Settore Urbanistica, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione secondaria, dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 attestante la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere allegando a tal fine i seguenti documenti:

- a) copia della lettera d'invito;
- b) elenco dei soggetti invitati;
- c) verbale di aggiudicazione;
- d) copia del contratto di appalto;
- e) dati del soggetto aggiudicatore.

6. Il "soggetto attuatore" si impegna a trasmettere al Settore Urbanistica copia del verbale di consegna dei lavori.

7. Ultimate le opere di urbanizzazione secondaria il Direttore dei lavori compila il conto finale entro il termine di 30 (trenta) giorni e con le stesse modalità previste per lo stato avanzamento dei lavori, e provvede a trasmetterlo al "soggetto attuatore" che, a sua volta, lo trasmette al Settore Urbanistica del Comune di Lignano Sabbiadoro.

8. Tutta la documentazione inerente la procedura di gara deve rimanere sempre a disposizione della Pubblica Amministrazione per eventuali e successive verifiche.

9. Il "soggetto attuatore" si impegna ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che l'ufficio Tecnico comunale o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza

che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori computi.

10. Il "soggetto attuatore" si impegna ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Settori competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

11. Nessuna variazione o addizione al progetto approvato può essere introdotta dall'appaltatore o dal "soggetto attuatore" ad eccezione delle varianti in corso d'opera, previa approvazione della Giunta Comunale, sentito il progettista ed il direttore dei lavori.

12. Il "soggetto attuatore" si impegna a 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 ed in particolare a quanto previsto dal D.Lgs. 9.04.2008 n. 81, nonché si impegnano a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno consegnate al Comune di Lignano Sabbiadoro.

13. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 9 comma 2 del Regolamento n. 86 del 20 marzo 2008 di attuazione della parte I Urbanistica della L.R. n. 7/2005 gravano anche sugli aventi causa dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita.

14. L'attuazione del piano attuativo comunale deve avvenire a cura e spese del "soggetto attuatore" nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Comunale Generale, delle norme della presente convenzione e degli allegati elaborati del progetto esecutivo.

ART. 5

Termine per gli adempimenti

1. Entro il termine previsto dall'art. 3 comma 1, deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 9 comma 2 del Regolamento n. 86 del 20 marzo 2008 di attuazione della parte I Urbanistica della L.R. n. 7/2005.

2. Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione dei Lotti A e B è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, comprese ed estranee al regime convenzionale, ed all'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere medesime, con esclusione della posa dei pali di illuminazione pubblica, della realizzazione della pavimentazione bituminosa (binder e manto di usura), della pavimentazione dei marciapiedi, della piantumazione di essenze arboree ed arbustive nonché del prato nelle aree verdi.

3. Il Comune ha la facoltà di rilasciare permessi di costruire

di cui al comma 2 anche prima del termine ivi indicato, qualora, nell'esercizio del proprio potere discrezionale, accerti la sufficienza delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione; quest'ultime devono, in ogni caso, comprendere quelle indicate nell'art. 6, comma 1, lett. a), b) e c).

4. Qualora, per necessità funzionali, il Comune applichi quanto previsto dall'art. 8 comma 7, la conclusione dei lavori e gli adempimenti di cui all'art. 6 comma 3 dovranno essere espletati tassativamente entro 90 (novanta) giorni dalla presa in consegna provvisoria, pena l'applicazione di quanto previsto all'art. 11."

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi entro il termine di anni due, è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

ART. 6

Opere di urbanizzazione primaria

1. Il "soggetto attuatore" è obbligato ad eseguire, nel rispetto dei disposti della L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4, comma 2, lett. a), b), c), le seguenti opere di urbanizzazione primaria oggetto del regime convenzionale, così come previsto nell'allegato progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 47 del 28 giugno 2012:

a) la rete di smaltimento delle acque meteoriche con immissione nel "Canale Orientale II";

b) la rete di distribuzione idrica, la rete di elettrificazione primaria (ENEL), la rete telefonica, la rete del gas, l'impianto di illuminazione pubblica e la predisposizione per la posa di linea di fibre ottiche;

c) la viabilità atta a consentire la transitabilità per circa mq. 5.647 (cinquemilaseicentoquarantasette);

d) gli spazi di parcheggio e del relativo marciapiede per circa mq. 1.298 (milleduecentonovantotto);

e) la segnaletica orizzontale e verticale;

f) la realizzazione di una pista ciclabile di mq. 740 (settecentoquaranta);

g) la formazione area a verde di mq. 80 (ottanta).

2. In applicazione di quanto richiesto dal "soggetto attuatore", al Pac di cui trattasi è stato assegnato valore di titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire), secondo le previsioni progettuali contenute negli elaborati tecnici relativi ai progetti esecutivi a firma dello Studio di Architettura "TZ", redatti a norma di legge ed in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici depositati in atti comunali ed elencati al precedente art. 1, in applicazione di quanto disposto dal comma 5, art. 25 della L.R. n. 5/2007. L'atto formale denominato "permesso di costruire" è stato rilasciato in data 19 novembre 2012 prot. nr. 44528. Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 19/2009 il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di ritiro del titolo.

3. In esito a formale comunicazione dell'appaltatore e del "soggetto attuatore" di intervenuta ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'appaltatore e rilascia, senza ritardo alcuno, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione.

4. La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, e la loro idoneità all'uso destinato sono accertate con certificato di collaudo redatto in data 12 settembre 2014 dall'ing. Mariano Roveredo.

5. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, è definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo. In questa fase viene quantificato in Euro 720.000,00 (settecentoventimila virgola zero).

6. 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". Inoltre fino alla consegna al Comune a seguito di collaudo definitivo, delle opere oggetto di cessione, restano soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico.

7. In caso di inosservanza del precedente comma, il Comune può provvedere d'ufficio a spese del "soggetto attuatore".

ART. 7

Opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

1. La Variante al Pac "Parco Laguna" prevede la formazione di un'area per piazzola ecologica di 3.635 (tremilaseicentocinquanta)mq. quale opera di urbanizzazione secondaria, nelle caratteristiche dimensionali, tecniche ed economiche descritte nel progetto preliminare quale parte integrante della Variante medesima ed approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. ____ del _____.

2. Il "soggetto attuatore" si impegna a partecipare alla realizzazione della piazzola ecologica per lavori di importo pari a € 130.000,00 (euro centotrentamila) corrispondenti alla monetizzazione degli alberi, in attuazione ai disposti dell'art. 4bis delle N.T.A. della Variante del Pac "Parco Laguna".

3. Per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria, piazzola ecologica, contestualmente all'approvazione della variante del Pac "Parco Laguna" viene approvato il progetto di fattibilità. Successivamente in ottemperanza al comma 1 dell'art. 20 del D.Lgs n. 50/2016 il "soggetto attuatore" si impegna all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'opera medesima.

Il "soggetto attuatore" si impegna a versare il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura di quanto previsto dalle tariffe vigenti alla data del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

4. La quota relativa al contributo commisurata al costo di costruzione sarà corrisposta in rapporto alle caratteristiche degli edifici che si andranno a realizzare.

ART. 8

Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, è stato effettuato in data 12.09.2014 dall'ing. Mariano Roveredo, posizione 388A dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pordenone, trasmesso al Comune in data 12.09.2014 prot. nr. 30988 approvato con Determina n. 782 del 20.10.2014 del Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune.

2. Il collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art 102 comma 2 del D.Lgs n. 50/2016 viene sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori.

3. Il certificato di regolare esecuzione (C.R.E.), deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

4. Entro i successivi 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e alla contestuale presa in consegna delle stesse.

5. Con la presa in consegna 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 (art. 1669 del Codice Civile).

6. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti con esclusione della realizzazione di interventi marginali che non influiscano sulle condizioni di funzionalità e sicurezza nell'occupazione e nell'utilizzo delle opere medesime. Fruibilità, funzionalità e sicurezza dovranno essere accertate in sede di collaudo e asseverate in apposito verbale sottoscritto da soggetto attuatore, collaudatore e direttore dei lavori, previo, ove necessario, collaudo parziale favorevole.

7. 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.

8. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 7 del presente articolo, il Comune può provvedere d'ufficio a spese del "soggetto attuatore".

ART. 9

Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione

1. Il "soggetto attuatore", per la realizzazione in regime convenzionale delle opere di urbanizzazione riguardanti il presente piano attuativo, con la firma della presente convenzione si impegna sin d'ora, a seguito dell'approvazione del collaudo definitivo, a cedere al Comune gratuitamente e diret-

tamente, le aree di seguito indicate, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie:

- Foglio 41 (*quarantuno*) Particella 540(cinquecentoquaranta) sem. 1 di are 01 (una) e centiare 12 (dodici);

- Foglio 41 (*quarantuno*) Particella 541(cinquecentoquarantuno) sem. 1 di are 48 (quarantotto) e centiare 78 (settantotto);

- Foglio 41 (*quarantuno*) Particella 542 (*cinquecentoquarantadue*) sem. 1 di are 01 (una) centiare 75 (*settantacinque*);

- Foglio 41 (*quarantuno*) Particella 543 (*cinquecentoquarantatre*) sem. 1 di are 34 (trentaquattro) e centiare 60 (*sessanta*);

- Foglio 41 (*quarantuno*) Particella 155 (*centocinquantacinque*) prato U di centiare 26 (*ventisei*);

- Foglio 41 (*quarantuno*) Particella 74 (*settantaquattro*) sem. 1 di centiare 66 (*sessantasei*).

Il "soggetto attuatore" dichiara che tali particelle derivano dal nuovo assetto catastale dell'area e ricomprendono tutti i mappali indicati all'art. 9 comma 1 della convenzione originaria.

2. Le aree oggetto di cessione sono rappresentate ed individuate nell'elaborato grafico individuato come Tavola 1V [Aree in cessione] elencato nell'art. 1 del presente Schema di Convenzione.

ART. 10

Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi

1. La Determina n. 782 del 20.10.2014 il Responsabile del Settore Urbanistica ed edilizia privata ha svincolato la fidejussione posta a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, in quanto ultimate e collaudate.

1bis. Il "soggetto attuatore" costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'ammontare di Euro 130.000,00 (centotrentamila) polizza n. _____, emessa da _____ in data _____).

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

3. L'importo di cui al comma 1bis è commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria previsti all'art. 5 della presente convenzione, comprensivo di tutte le spese e dei costi di realizzazione. Il "soggetto attuatore" ha l'obbligo di costituire una copertura fideiussoria integrativa, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta da parte del Comune, qualora l'importo di cui al comma 1 si riveli insufficiente per effetto dell'aumento dei costi di realizzazione.

4. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, oggetto di cessione, saranno calcolati sulla base del Prezziario regionale, di quello della stazione appaltante, o dai listini correnti nell'area interessata.

5. La fideiussione è svincolata su richiesta del "soggetto attuatore" dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del Certificato di regolare esecuzione (C.R.E.) come previsto dall'art. 8. Tuttavia la garanzia fideiussoria può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "soggetto attuatore", quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e dopo che il collaudatore nominato dal Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 11

Inadempimento del lottizzante

1. In caso di inadempimento o di violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, il Comune notifica al "soggetto attuatore" una diffida ad adempiere entro un termine fissato.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 9 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

3. L'escussione della polizza fideiussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2 quando l'obbligato non vi abbia provveduto.

4. Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i., l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.

ART. 12

Varianti

1. Nel corso dell'attuazione del Pac "Parco Laguna", non sono considerate varianti le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti nel piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e non rispondano a prescrizioni vincolanti specificatamente individuate.

2. Varianti, non contemplate nel comma precedente, potranno essere autorizzate dall'Autorità comunale competente e l'iter richiesto per l'approvazione è identico a quello previsto per lo strumento originale.

ART. 13

Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del "soggetto attuatore" a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) la rete di smaltimento delle acque reflue con il collegamento al depuratore comunale e delle acque meteoriche con immissione nel "Canale Orientale II";

b) la rete di distribuzione idrica, la rete di elettrificazione primaria (ENEL), la rete telefonica, la rete di distribuzione del gas e l'impianto di illuminazione pubblica;

c) la viabilità atta a consentire la transitabilità per complessivi mq. 12.980 (dodicimilanovecentottanta);

d) gli spazi di parcheggio e del relativo marciapiede per complessivi mq. 10.230 (diecimiladuecentotrenta);

e) la segnaletica orizzontale e verticale;

f) aree a verde e la piantumazione di essenze arboree per complessivi mq. 8.785 (ottomilasettecentottantacinque).

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite preliminarmente alla realizzazione degli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

3. Entro tre mesi dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, estranee al regime convenzionale, il "soggetto attuatore" farà redigere ad un tecnico abilitato o al Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione un certificato di regolare esecuzione, delle opere medesime, che sarà trasmesso al Comune tramite lettera raccomandata.

ART. 14

Servitù pubbliche

1. Il "soggetto attuatore" non costituisce alcuna servitù di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree di urbanizzazione primaria non oggetto di cessione ed estranee al regime convenzionale. Il fatto di non costituire la servitù dovrà essere fisicamente e visivamente esplicitato all'ingresso delle aree non soggette a cessione.

ART. 15

Manutenzione delle opere

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal Pac "Parco Laguna" di cui all'articolo 6 e fino alla formale consegna delle opere e delle aree, oggetto di cessione, tutti gli oneri relativi alla manutenzione ed alla responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della opera sono a totale carico del "soggetto attuatore".

1bis. Qualora, per necessità funzionali, il Comune applichi quanto previsto dall'art. 8 comma 7, le manutenzioni ordinaria e straordinaria rimangono in capo al "soggetto attuatore" fino alla formale cessione delle opere e delle aree

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di urbanizzazione non oggetto di cessione, così come individuate dal Pac, sono a completo carico del "soggetto at-

tuatore" o suoi aventi causa. A tal proposito è fatto obbligo al "soggetto attuatore" o ai loro aventi causa, di costituire un Regolamento di condominio, relativo alle opere di urbanizzazione non oggetto di cessione comprensive delle aree ed immobili al fine di poter espletare la citata manutenzione e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Regolamento del condominio dovrà costituire parte integrante dei contratti stipulati tra "soggetto attuatore" e gli acquirenti dei lotti e/o fabbricati del Pac. L'attestazione dell'agibilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Pac "Parco Laguna", resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo e di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nel suo complesso.

ART. 16

Allacci alle reti

1. Il "soggetto attuatore" si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

2. Il "soggetto attuatore" si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste.

ART. 17

Imprese costruttrici

1. Il "soggetto attuatore" si impegna a rispettare nell'attuazione del Pac, le procedure previste dall'art. 4 della presente Convenzione.

2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, il "soggetto attuatore" dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovranno osservare a fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del "soggetto attuatore", restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 18

Trasferimento diritti e obblighi

1. In forza del trasferimento dei lotti compresi all'interno del Pac, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del "soggetto attuatore" relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione medesima.

2. In caso di vendita delle aree il "soggetto attuatore" si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli immobili devono

essere inserite le clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

3. Copia dell'atto di vendita sarà inviata dal "soggetto attuatore" al Comune di Lignano Sabbiadoro, con lettera raccomandata entro un mese da ogni trasferimento.

4. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, il "soggetto attuatore" ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ART. 19

Clausola compromissoria

1. 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 in ogni caso è competente il Foro di Udine.

ART. 20

Spese, trascrizione e benefici fiscali

1. Tutte le spese, comprese quelle fiscali, di registrazione e trascrizione, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e ogni altro annesso e connesso, sono a carico esclusivo del "soggetto attuatore" e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Il "soggetto attuatore", nel rispetto della L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4, comma 2, lett. e), autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e dall'obbligo di iscrizione di ipoteca legale.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare di quelli previsti dalla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e di quelli richiamati dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, si da atto che tutte le cessioni di aree e opere di cui al presente, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale Comunale. Trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) l'articolo 51 della Legge 21.11.2000, n. 342 per cui la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23.12.2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della Legge

21.12.2001, n. 448, per il trasferimento dei beni immobili interni al Piano di Lottizzazione.

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE
“PARCO LAGUNA”
VARIANTE

SCHEMA DI CONVENZIONE
CONFRONTO CON CONVENZIONE APPROVATA DEL PAC

LOGIS srl

Lignano Sabbiadoro (UD)

Revisione: Luglio 2016

Progettista:

STUDIO DI ARCHITETTURA “TZ” via Ruffo n. 11/A - 33077 SACILE (Pordenone)

**SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA SOSTITUTIVA**

Repubblica Italiana

Il _____ duemilaSEDCI.

In _____, nel mio studio in Via _____ n. ____.
(_____)

Avanti a me dottor _____, notaio in _____, iscritto
al locale Collegio Notarile,

sono presenti

_____, nato/a a _____, domiciliato/a
per il presente atto presso la sede comunale di cui ap-
presso, il quale dichiara di intervenire nella sua qua-
lità di Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Pri-
vata del COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO, giusta atto di nomina
del Sindaco prot. n. _____ che interviene
in atto per conto, nome ed interesse del COMUNE DI LIGNANO
SABBIADORO, con sede in Viale Europa n. 26, codice fiscale:
83000710307, delegato ad intervenire alla stipula della pre-
sente convenzione con deliberazione del Consiglio Comunale n.
47 del 28 giugno 2012 che qui si allega sub "A";

LUCI ALEXANDRO, nato a Udine il 18 luglio 1975, residente in
Moimacco (UD), Via Roma n. 108/A, codice fiscale: LCU LND
75L18 L483H, che dichiara di intervenire quale Amministratore
Unico e legale rappresentante della società:

"LOGIS SRL", con sede in Lignano Sabbiadoro (UD), Via Latisana
n. 38, capitale sociale di Euro 100.000,00 i.v., codice fisca-
le e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Udine:
02535600304.

Comparenti della cui identità personale, nonché qualifica io
notaio sono certo, i quali:

premessi:

1.che il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Rego-
latore Generale approvato con D.P.G.R. n. 0165/Pres. del
20.6.1972 e successivamente modificato, di cui la Variante n.
40 generale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 27 del 24 marzo 2011, la cui esecutività è stata confermata
con deliberazione della Giunta Regionale n. 1400 del 22 luglio
2011;

2.che il piano attuativo comunale denominato "Parco Laguna" è
stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consi-
glio Comunale n. 47 del 28 giugno 2012, pubblicata nel B.U.R.
in data 25 luglio 2012;

3.che la società LOGIS s.r.l. è proprietaria dell'area compre-
sa nell'ambito di intervento individuata catastalmente in Co-
mune di Lignano Sabbiadoro: Foglio 41, particelle 74, 155,
540, 541, 542, 543, 529, 531, 534, 535, 536, 538 per una su-
perficie complessiva di 61.898 mq; che la SAF Autoservizi FVG
s.p.a. è proprietaria dell'area compresa nell'ambito di inter-
vento individuata catastalmente in Comune di Lignano Sabbiado-
ro: Foglio 41, particella 530 per una superficie di 6.579 mq,

che la medesima SAF ha sottoscritto procura speciale a rogito del Notaio Roberto Cutrupia in data 8.06.2016 Rep. n. 95438/31047 registrata a Udine il 9.06.2016 al n. 7668 -1T;

4.che le aree oggetto di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di convenzione hanno una superficie totale territoriale di 8.717 (ottomilasettecentodiciasette) mq., hanno un destinazione urbanistica di "Viabilità, esistente/prevista" e di zona S6b "Attrezzature collettive - varie - centro per rifiuti" e sono soggette alla cessione gratuita al Comune di Lignano Sabbiadoro;

5.che la LOGIS SRL, di seguito denominata "soggetto attuatore", è titolare dell'autorizzazione a lottizzare di cui alla (Pratica n. P.A.C. 74/2010) e che ha presentato una domanda di variante al Pac medesimo (Pratica n. P.A.C. 107/2015) con i relativi allegati;

6.che il "soggetto attuatore" dichiara che per l'alienazione dei relitti delle acque di scolo insistenti all'interno dell'ambito, già di proprietà dell'Agenzia del Demanio - Friuli Venezia Giulia, ha stipulato contratto di acquisto di detti relitti, dal Notaio Giovanna Menazzi in Udine con Atto rep. n. 5623 in data 30 maggio 2011, registrato a Udine il 14 giugno 2011 al n. 8869 Serie 1T;

7.che il progetto esecutivo del Pac "Parco Laguna", redatto dallo Studio di Architettura "TZ", è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28 giugno 2012 e gli elaborati della variante al Pac sono stati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del _____.

8.che il suddetto P.A.C. n. 74/2010 è stato convenzionato con rogito del dott. Roberto Cutrupia, notaio in Udine, in data 08.11.2012, con Atto Repertorio n. 93757 Raccolta n. 29849, registrato a Udine in data 12.11.2012 al n. 12867 - 1T, modificato con atto integrativo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lignano Sabbiadoro in data 20.02.2014 rep. n. 3384 registrato a Latisana il 20.02.2014 al n. 218 serie 1T;

9.che con Determina n. 782 del 20.10.2014 del Responsabile del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Lignano Sabbiadoro (UD) è stato approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, ed è stata svincolata la fideiussione posta a garanzia degli adempimenti previsti,

Tutto ciò premesso:

in sostituzione della convenzione stipulata con rogito del dott. Roberto Cutrupia, notaio in Udine, in data 08.11.2012, con Atto Repertorio n. 93757 Raccolta n. 29849, registrato a Udine in data 12.11.2012 al n. 12867 - 1T, modificata con atto integrativo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Lignano Sabbiadoro in data 20.02.2014 rep. n. 3384 registrato a Latisana il 20.02.2014 al n. 218 serie 1T.

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Oggetto della convenzione

1. Il "soggetto attuatore" si impegna, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, ad eseguire le previsioni del Piano Attuativo Comunale (Pac) di iniziativa privata denominato "PARCO LAGUNA", in conformità al progetto approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 47 del 28 giugno 2012 e costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi, depositati agli atti del Comune e da rilasciare in singola copia al "soggetto attuatore", che si intendono richiamati nel presente atto ad ogni effetto di legge e di seguito elencati:

Relazione descrittiva	Norme tecniche
Relazione paesaggistica	Rapporto ambientale
Relazione economica	Asseverazioni
Schema di convenzione	Elenchi catastali
Relazione esecutiva	Relazione idraulica
Calcolo illuminotecnico	Capitolato sp. d'appalto
Piano di sicurezza e coordinamento	Relazione DPR 503/96
0.1 - Planimetrie	
1.1 - Estratto PRG modificato	
1.2 - Destinazione urbanistica Pac	
0.2 - Rilievo piano altimetrico	
2.1 - Profili longitudinali esistenti	
0.3 - Urbanizzazione in cessione	
3.1 - Opere di urbanizzazione	
3.2 - Profili longitudinali di progetto	
3.3 - Sezioni stradali tipo	
3.4 - Sezioni stradali tipo	
3.5 - Sezioni stradali tipo	
3.6 - Reti tecnologiche	
3.7 - Urbanizzazioni in regime convenzionale	
3.8 - Urbanizzazioni in regime convenzionale	
3.9 - Particolare incroci	
3.10 - Particelle in cessione	
Rete fognaria	
0.4 - Opere di urbanizzazione in cessione	
4.1 - Particolari costruttivi	
4.2 - Rete di scarico acque meteoriche	
4.3 - Rete di scarico acque reflue	
4.4 - Dim. collettori acque meteoriche	
Rete Enel	
0.5 - Opere di urbanizzazione in cessione	
5.1 - Particolari costruttivi	
5.2 - Opere di urbanizzazione	
Rete acquedotto	
0.6 - Opere di urbanizzazione in cessione	
6.1 - Particolari costruttivi	
6.2 - Opere di urbanizzazione	
Rete telefonica	

0.7 - Opere di urbanizzazione in cessione

7.1 - Particolari costruttivi

7.2 - Opere di urbanizzazione

Rete gas

0.8 - Opere di urbanizzazione in cessione

8.1 - Particolari costruttivi

8.2 - Opere di urbanizzazione

Illuminazione pubblica

0.9 - Opere di urbanizzazione in cessione

9.1 - Particolari costruttivi

9.2 - Opere di urbanizzazione

10 - Planivolumetrico

1bis. Gli elaborati della Variante al Pac "PARCO LAGUNA" approvata dal Consiglio comunale con delibera n. ___ del _____ e depositati agli atti del Comune e di seguito elencati:

Relazione descrittiva Norme tecniche di attuazione

Relazione paesaggistica Verifica di assoggettabilità

Schema di convenzione Relazione idraulica

Relazione sul PAIR Elenchi catastali

Asseverazioni

1V Planimetrie 1.1V Planimetrie estratti PRGC

3V Urbanizzazione in cessione 3.1V Opere di urbanizzazione

3.6V Reti tecnologiche

Gli elaborati del Progetto di fattibilità della piazzola ecologica sono composti da:

Relazione descrittiva - Studio di prefattibilità ambientale - Relazione tecnica - Relazione sulla sicurezza - Quadro economico - Preventivo sommario - Preventivo complessivo - Opere e oneri di competenza del soggetto attuatore - Cronoprogramma - Asseverazione - Dichiarazione - Tav 11 Piazzola ecologica.

2. Il "soggetto attuatore" si impegna, inoltre, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare a dare esecuzione, in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione, al progetto esecutivo ed alla variante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'area di sua proprietà e nelle aree in cessione al patrimonio comunale di cui in premessa, site in via del Pantanel, costituito dagli elaborati grafici elencati al punto 1 e 1bis del presente articolo, integrati dalla Relazione geologica, dal Capitolato speciale d'appalto e dal Piano di Sicurezza e coordinamento, già depositati agli atti del Comune per il rilascio del Permesso di costruire, unitamente all'approvazione del Pac, dai quali si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, soggette a cessione, rispettivamente di complessivi Euro 720.000,00 (settecentoventimila virgola zero) e Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero).

3. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa e negli strumenti urba-

nistici vigenti. Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di Lignano Sabbiadoro in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

ART. 2

Ambito di intervento e opere previste

L'area oggetto di pianificazione attuativa "Parco Laguna", comprensiva della proprietà LOGIS SRL e SAF AUTOSERVIZI FVG SPA e della viabilità in progetto, rappresenta circa un quinto dell'intero ambito previsto dal Prg con destinazione D2H2 "produttiva - prevista" nella zona del Pantanel. Il Pac con i suoi 71.710 71.160 (settantunomilacentosessanta) mq. di superficie territoriale, **comprensiva della proprietà Logis srl per 61.898 (sessantunmilaottocentonovantotto, della proprietà SAF FVG per 6.579 mq (seimilacinquecentosettantanove) e del sedime stradale di Via Pantanel per 2.683 mq (duemilaseicentottantatre)** rappresenta quindi il 21% (ventuno per cento) dell'ambito previsto dal Prg di complessivi 346.625 (trecentoquarantaseimila seicentoventicinque) mq.. Al suo interno vengono previsti due macro lotti: il Lotto "A" con superficie di 35.910 (trentacinquemilanovecentodieci) mq. ed una potenziale superficie coperta di 9.440 (novemilaquattrocentoquaranta) mq. - il Lotto "B" con superficie di 16.545 (sedicimila cinquecentoquarantacinque) mq. ed una potenziale superficie coperta di 9.595 (novemila cinquecentonovantacinque) mq.. La superficie coperta prevista in progetto e pari a 19.035 (diciannovemilatrentacinque) mq. determina un rapporto di copertura dello 0,393 (zero virgola trecentonovantatre) mq./mq. contro lo 0,50 (zero virgola cinquanta) mq./mq. previsto dalle norme di piano. **All'interno del perimetro del piano attuativo viene prevista un'area, per la realizzazione della piazzola ecologica quale opere di urbanizzazione secondaria, con destinazione di zona S6b che corrisponde alla quantità minima del 7,5% (sette virgola cinque per cento) della superficie fondiaria indicata nelle disposizioni particolari dell'art. 8 delle NTA del piano regolatore. Nelle disposizioni particolari viene prevista, per la zona D2H2, una superficie minima del 7,5% (sette virgola cinque per cento) della superficie fondiaria con destinazione a verde.** "Individuazione di struttura di spazi a verde in funzione di ricreazione arredo o mascheramento e costituzione di percorsi ciclabili. Deve essere prevista fascia di verde verso zona diversa da DH costituita da alberi autoctoni (carpino) di almeno 2,5 (due virgola cinque) m. alla piantagione e 5 (cinque) m. alla maturità con densità di almeno 1 ogni 2 (due) m. di fronte e arbusti autoctoni di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte." In particolare il Pac prevede verso zona omogenea diversa da DH fascia di verde costituita da: n. 170 (centosettanta) 290 (duecentonovanta) alberi di carpino, alti almeno metri 2,5 (due virgola cinque) alla piantagione e metri 5 (cinque) a maturità, di densità media di almeno 1 per

ogni 2 (due) metri di fronte; n. 330 (trecentotrenta) 490 (quattrocentonovanta) arbusti misti di ilatro sottile, oleandro e eleagno, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte; per l'intero fronte libero da accessi n. 40 (quaranta) alberi di frassino e/o leccio, di densità media di almeno 1 ogni 10 (dieci) metri sul fronte stradale di via Pantanel e della viabilità perpendicolare di progetto; nell'area verde interna n. 66 (sessantasei) alberi di frassino e/o leccio, di densità media di almeno 1 ogni 6 (sei) metri in doppia fila; sul fronte est della viabilità interna n. 42 (quarantadue) alberi di carpino di densità di almeno 1 ogni 2 (due) metri di fronte. Viene riservato uno spazio per deposito di bombole a gas pari a 200 (duecento) 540 (cinquecentoquaranta)mq. e riservato uno spazio per operatori nautici. Viene prevista una superficie, a verde per piazzola ecologica, di mq 3.650 (tremilaseicentocinquanta) 3.635 (tremilaseicentotrentacinque), per il rispetto del relativo standard: mq. 48.475 (quarantottomilaquattrocentosettantacinque) x 0,075 (zero virgola zero settantacinque) = 3.635 (tremilaseicentotrentacinque) mq.

Il Pac prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune come di seguito riportato:

- viabilità mq. 2.169 2.964 (duemilanovecentosessantaquattro)
- parcheggi mq. 323 (trecentoventitre)
- marciapiede mq. 927 975 (novecentosettantacinque)
- pista ciclo-pedonale mq. 790 740 (settecentoquaranta)
- area a verde mq. 3.970 80 (ottanta).

All'interno del perimetro del Pac è incluso il tratto di Via Pantanel che si articola dall'incrocio con Via Lovato sino all'intersezione della viabilità comprensoriale di collegamento secondaria di progetto. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare su proprietà comunale corrispondono al tratto di Via Pantanel per una superficie di mq. 3.186 2.683(duemilaseicentottantatre).

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei due macro lotti e non soggette a cessione all'Amministrazione comunale sono di seguito quantificabili:

- viabilità mq. 12.980 (dodicimilanovecentottanta)
- verde mq. 8.785 (ottomilasettecentottantacinque)
- parcheggi mq. 6.900 (seimilanovecento)
- marciapiede mq. 3.330 (tremilatrecentotrenta)
- aree scoperte mq. 8.765 (ottomila settecentosessantacinque)
- superficie coperta mq. 19.035 (diciannovemilatrentacinque)
- superficie utile mq. 16.400 (sedicimilaquattrocento)
- rapporto copertura 0,393 (zero virgola trecentonovantatre)
- parcheggi di relazione 40% (quaranta per cento).

ART. 3

Durata della convenzione

1. Il termine di validità della presente convenzione di lotizzazione è di 10 (dieci) anni si potrae fino all'8 novembre 2022 dalla data della stipula della presente convenzione ai

sensi della L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4 comma 2 lett. d), e potrà essere prorogata solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei alla volontà del lottizzante determini un ritardo nella esecuzione dei lavori.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, la presente convenzione diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Pac.

ART. 4

Obblighi del soggetto attuatore

1. Il "soggetto attuatore" assume gli oneri e gli obblighi previsti dalla convenzione e sono solidamente responsabili in caso di inadempimento.

2. L'adempimento degli oneri e degli obblighi convenzionali è attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione al Comune, con Determinazione n. 782 del Settore Urbanistica ed Edilizia privata in data 20 ottobre 2014 è stato approvato il Collaudo svincolando la relativa fidejussione (a garanzia delle opere) e fissando i termini per l'acquisizione delle aree.

3. Il "soggetto attuatore" nella realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria assume il ruolo di stazione appaltante e si impegna a rispettare le norme del "Codice dei Contratti", come quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lettera g) e comma 2, dall'art. 121 e dall'art. 122 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 20 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

4. Il "soggetto attuatore" si impegna ad esperire procedura negoziata per il reperimento della ditta esecutrice, senza pubblicazione del bando di gara ma con invito a cinque soggetti aspiranti idonei. , nel rispetto della procedura di cui all'art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

5. Il "soggetto attuatore" si impegna a presentare al Settore Urbanistica, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione secondaria, dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 "Codice dei Contratti", allegando a tal fine

i seguenti documenti:

- a) copia della lettera d'invito;
- b) elenco dei soggetti invitati;
- c) verbale di aggiudicazione;
- d) copia del contratto di appalto;
- e) dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. 12.02.2006 n. 163 e s.m.i.

6. Il "soggetto attuatore" si impegna a trasmettere al Settore Urbanistica [] copia del verbale di consegna dei lavori, e, in occasione di ogni Stato d'Avanzamento Lavori (S.A.L.), il rilievo fotografico dettagliato delle opere eseguite, oltre che copia dello stesso S.A.L.].

7. Ultimate le opere di urbanizzazione **secondaria** il Direttore dei lavori compila il conto finale entro il termine di 30 (trenta) giorni e con le stesse modalità previste per lo stato avanzamento dei lavori, e provvede a trasmetterlo al "soggetto attuatore" che, a sua volta, lo trasmette al Settore Urbanistica del Comune di Lignano Sabbiadoro.

8. Tutta la documentazione inerente la procedura di gara deve rimanere sempre a disposizione della Pubblica Amministrazione per eventuali e successive verifiche.

9. Il "soggetto attuatore" si impegna ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che l'ufficio Tecnico comunale o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori computi.

10. Il "soggetto attuatore" si impegna ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Settori competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

11. Nessuna variazione o addizione al progetto approvato può essere introdotta dall'appaltatore o dal "soggetto attuatore" ad eccezione delle varianti in corso d'opera **qualora ricorra uno dei motivi indicati all'art. 132 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163**, previa approvazione della **Giunta Comunale** [Comune], sentito il progettista ed il direttore dei lavori.

12. Il "soggetto attuatore" si impegna a 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 lavori ed in particolare a quanto previsto dal D.Lgs. 9.04.2008 n. 81, nonché si impegnano a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno consegnate al Comune di Lignano Sabbiadoro.

13. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'**art. 9 comma 2 del Regolamento n. 86 del 20 marzo 2008 di attuazione della parte I Urbanistica della L.R. n. 7/2005** [28, comma 5, n. 2 della **Legge 17 agosto 1942 n. 1150**] gravano anche sugli aventi causa dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita.

14. L'attuazione del piano attuativo comunale deve avvenire a

cura e spese del "soggetto attuatore" nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Comunale Generale, delle norme della presente convenzione e degli allegati elaborati del progetto esecutivo.

ART. 5

Termine per gli adempimenti

1. Entro il termine previsto dall'art. 3 comma 1, deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 9 comma 2 del Regolamento n. 86 del 20 marzo 2008 di attuazione della parte I Urbanistica della L.R. n. 7/2005 28, comma 5, n. 2 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

2. Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione dei Lotti A e B è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, comprese ed estranee al regime convenzionale, ed all'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere medesime, con esclusione della posa dei pali di illuminazione pubblica, della realizzazione della pavimentazione bituminosa (binder e manto di usura), della pavimentazione dei marciapiedi, della piantumazione di essenze arboree ed arbustive nonché del prato nelle aree verdi.

3. Il Comune ha la facoltà di rilasciare permessi di costruire di cui al comma 2 anche prima del termine ivi indicato, qualora, nell'esercizio del proprio potere discrezionale, accerti la sufficienza delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione; quest'ultime devono, in ogni caso, comprendere quelle indicate nell'art. 6, comma 1, lett. a), b) e c).

4. Qualora, per necessità funzionali, il Comune applichi quanto previsto dall'art. 8 comma 7, la conclusione dei lavori e gli adempimenti di cui all'art. 6 comma 3 dovranno essere espletati tassativamente entro 90 (novanta) giorni dalla presa in consegna provvisoria, pena l'applicazione di quanto previsto all'art. 11."

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi entro il termine di anni due, è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

ART. 6

Opere di urbanizzazione primaria

1. Il "soggetto attuatore" si impegna è obbligato ad eseguire, nel rispetto dei disposti della L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4, comma 2, lett. a), b), c), le seguenti opere di urbanizzazione primaria oggetto del regime convenzionale, così come previsto nell'allegato progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 47 del 28 giugno 2012:

a) la rete di smaltimento delle acque meteoriche con immissione nel "Canale Orientale II";

b) la rete di distribuzione idrica, la rete di elettrificazione primaria (ENEL), la rete telefonica, la rete del gas, l'impianto di illuminazione pubblica e la predisposizione per la posa di linea di fibre ottiche;

c) la viabilità atta a consentire la transitabilità per circa

mq. **5.355** 5.612 (cinquemilaseicentododici);

d) gli spazi di parcheggio e del relativo marciapiede per circa mq. **1.250** 1.298 (milleduecentonovantotto);

e) la segnaletica orizzontale e verticale;

f) la realizzazione di una pista ciclabile di mq. **790** 740 (settecentoquaranta);

g) la formazione area a verde di mq. **3.970** 80 (ottanta).

2. In applicazione di quanto richiesto dal "soggetto attuatore", al Pac di cui trattasi **viene** è stato assegnato valore di titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire), secondo le previsioni progettuali contenute negli elaborati tecnici relativi ai progetti esecutivi a firma dello Studio di Architettura "TZ", redatti a norma di legge ed in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici depositati in atti comunali ed elencati al precedente art. 1, in applicazione di quanto disposto dal comma 5, art. 25 della L.R. n. 5/2007.

L'atto formale denominato "permesso di costruire" **verrà rilasciato solo ad avvenuta stipula della presente convenzione** è stato rilasciato in data 19 novembre 2012 prot. nr. 44528. Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 19/2009 il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di ritiro del titolo.

3. In esito a formale comunicazione dell'appaltatore e del "soggetto attuatore" di intervenuta ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'appaltatore e rilascia, senza ritardo alcuno, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione, **seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna secondo quanto indicato nel D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i.**.

4. La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, e la loro idoneità all'uso destinato **devono** **sono** **essere** accertate con certificato di collaudo **redatto in data 12 settembre 2014 dall'ing. Mariano Roveredo che ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data della sua emissione ai sensi del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i.**.

5. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, è definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo. In questa fase viene quantificato in Euro 720.000,00 (settecentoventimila virgola zero).

6. 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". Inoltre fino alla consegna al Comune a seguito di collaudo definitivo, delle opere oggetto di cessione, restano soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico.

7. In caso di inosservanza del precedente comma, il Comune può provvedere d'ufficio a spese del "soggetto attuatore".

ART. 7

Opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

1.La Variante al Pac "Parco Laguna" prevede la formazione di un'area per piazzola ecologica di 3.635 (tremilaseicentocinquanta)mq. quale opera di urbanizzazione secondaria, nelle caratteristiche dimensionali, tecniche ed economiche descritte nel progetto preliminare quale parte integrante della Variante medesima ed approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. ___ del _____.

2.Il "soggetto attuatore" si impegna a partecipare alla realizzazione della piazzola ecologica per lavori di importo pari a € 130.000,00 (euro centotrentamila) corrispondenti alla monetizzazione degli alberi, in attuazione ai disposti dell'art. 4bis delle N.T.A. della Variante del Pac "Parco Laguna".

3.Per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria, piazzola ecologica, contestualmente all'approvazione della variante del Pac "Parco Laguna" viene approvato il progetto di fattibilità. Successivamente in ottemperanza al comma 1 dell'art. 20 del D.Lgs n. 50/2016 il "soggetto attuatore" si impegna all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'opera medesima.

Il "soggetto attuatore" si impegna a versare il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura di quanto previsto dalle tariffe vigenti alla data del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

2 4.La quota relativa al contributo commisurata al costo di costruzione sarà corrisposta in rapporto alle caratteristiche degli edifici che si andranno a realizzare.

ART. 8

Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, è disciplinato dal D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. stato effettuato in data 12.09.2014 dall'ing. Mariano Roveredo, posizione 388A dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pordenone, trasmesso al Comune in data 12.09.2014 prot. nr. 30988 approvato con Determina n. 782 del 20.10.2014 del Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune.

2. Il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione deve essere effettuato da parte di un tecnico abilitato, nominato dal Comune a spese del "soggetto attuatore" entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, a mezzo lettera raccomandata A.R., dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione e previa presentazione della comunicazione di cui all'art. 6, comma 3, della presente convenzione Il collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art 102 comma 2 del D.Lgs n. 50/2016 viene sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori.

3. Il **certificato di regolare esecuzione (C.R.E.) collaudo provvisorio, con la redazione del relativo certificato di collaudo**, deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

4. Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità specificate dal D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 art. 141, comma 3 e dal relativo regolamento di attuazione, con allegato il certificato di collaudo delle opere elettriche, ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione. Decorsi i due anni, il collaudo 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.

5 4. Entro i successivi 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di **Collaudo Regolare Esecuzione**, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e alla contestuale presa in consegna delle stesse.

6 5. Con la presa in consegna 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 (art. 1669 del Codice Civile).

7 6. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti **con esclusione della realizzazione di interventi marginali che non influiscano sulle condizioni di funzionalità e sicurezza nell'occupazione e nell'utilizzo delle opere medesime. Fruibilità, funzionalità e sicurezza dovranno essere accertate in sede di collaudo e asseverate in apposito verbale sottoscritto da soggetto attuatore, collaudatore e direttore dei lavori**, previo, ove necessario, collaudo parziale favorevole.

8 7. 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.

9 8. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 9 7 del presente articolo, il Comune può provvedere d'ufficio a spese del "soggetto attuatore".

ART. 9

Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione

1. Il **"soggetto attuatore"**, per la realizzazione in regime convenzionale delle opere di urbanizzazione riguardanti il presente piano attuativo, con la firma della presente convenzione si impegna sin d'ora, a seguito dell'approvazione del collaudo definitivo, a cedere al Comune gratuitamente e diret-

tamente, le aree di seguito indicate, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie:

- Foglio 41 (quarantuno) Particella 518 (cinquecentodiciotto) sem. 1 di are 49 (quarantanove) e centiare 90 (novanta) 540(cinquecentoquaranta) sem. 1 di are 01 (una) e centiare 12 (dodici);

- Foglio 41 (quarantuno) Particella 525 (cinquecentoventicinque) sem. 1 di are 36 (trentasei) e centiare 35 (trentacinque) 541(cinquecentoquarantuno)sem. 1 di are 48 (quarantotto) e centiare 78 (settantotto);

- Foglio 41 (quarantuno) Particella 542 (cinquecentoquarantadue) sem. 1 di are 01 (una) centiare 75 (settantacinque);

- Foglio 41 (quarantuno) Particella 543 (cinquecentoquarantatre) sem. 1 di are 34 (trentaquattro) e centiare 60 (sessanta);

- Foglio 41 (quarantuno) Particella 155 (centocinquantacinque) prato U di centiare 26 (ventisei);

- Foglio 41 (quarantuno) Particella 74 (settantaquattro) sem. 1 di centiare 66 (sessantasei).

Il "soggetto attuatore" dichiara che tali particelle derivano dal nuovo assetto catastale dell'area e ricomprendono tutti i mappali indicati all'art. 9 comma 1 della convenzione originaria.

2. Le aree oggetto di cessione sono rappresentate ed individuate nell'elaborato grafico individuato come Tavola 3.10 1V [Particelle Aree in cessione] elencato nell'art. 1 del presente Schema di Convenzione.

ART. 10

Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi

1. Il "soggetto attuatore" costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'ammontare di Euro 720.000 (settecentoventimila) (polizza n. ADGRA0228, emessa da COFINTRADE s.c.p.A. con sede Roma in data 7 novembre 2012) La Determina n. 782 del 20.10.2014 il Responsabile del Settore Urbanistica ed edilizia privata ha svincolato la fideiussione posta a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, in quanto ultimate e collaudate.

1bis. Il "soggetto attuatore" costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'ammontare di Euro 130.000,00 (centotrentamila) polizza n. , emessa da in data).

2. La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevede l'escussione del fideiussore a semplice richiesta del Co-

mune, col solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezione in tale sede.

3. L'importo di cui al comma **1** **1bis** è commisurato agli oneri di urbanizzazione **primaria** **secondaria** previsti all'art. 5 della presente convenzione, comprensivo di tutte le spese e dei costi di realizzazione. Il "soggetto attuatore" ha l'obbligo di costituire una copertura fideiussoria integrativa, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta da parte del Comune, qualora l'importo di cui al comma 1 si riveli insufficiente per effetto dell'aumento dei costi di realizzazione.

4. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, oggetto di cessione, saranno calcolati sulla base del Prezziario regionale, di quello della stazione appaltante, o dai listini correnti nell'area interessata.

5. La fideiussione è svincolata su richiesta del "soggetto attuatore" dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del **collaudo** **Certificato di regolare esecuzione (C.R.E.)** come previsto dall'art. 8. Tuttavia la garanzia fideiussoria può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "soggetto attuatore", quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e dopo che il collaudatore nominato dal Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 11

Inadempimento del lottizzante

1. In caso di inadempimento o di violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, il Comune notifica al "soggetto attuatore" una diffida ad adempiere entro un termine fissato.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 9 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

3. L'escussione della polizza fideiussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2 quando l'obbligato non vi abbia **provveduto**.

4. Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i., l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.

ART. 12

Varianti

1. Nel corso dell'attuazione del Pac "Parco Laguna", non sono considerate varianti le modifiche planivolumetriche che non

alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti nel piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e non rispondano a prescrizioni vincolanti specificatamente individuate.

2. Varianti, non contemplate nel comma precedente, potranno essere autorizzate dall'Autorità comunale competente e l'iter richiesto per l'approvazione è identico a quello previsto per lo strumento originale.

ART. 13

Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del "soggetto attuatore" a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) la rete di smaltimento delle acque reflue con il collegamento al depuratore comunale e delle acque meteoriche con immissione nel "Canale Orientale II";

b) la rete di distribuzione idrica, la rete di elettrificazione primaria (ENEL), la rete telefonica, la rete di distribuzione del gas e l'impianto di illuminazione pubblica;

c) la viabilità atta a consentire la transitabilità per complessivi mq. 12.980 (dodicimilanovecentottanta);

d) gli spazi di parcheggio e del relativo marciapiede per complessivi mq. 10.230 (diecimiladuecentotrenta);

e) la segnaletica orizzontale e verticale;

f) aree a verde e la piantumazione di essenze arboree per complessivi mq. 8.785 (ottomilasettecentottantacinque).

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite preliminarmente alla realizzazione degli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

3. Entro tre mesi dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, estranee al regime convenzionale, il "soggetto attuatore" farà redigere ad un tecnico abilitato o al Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione un certificato di regolare esecuzione, delle opere medesime, che sarà trasmesso al Comune tramite lettera raccomandata.

ART. 14

Servitù pubbliche

1. Il "soggetto attuatore" non costituisce alcuna servitù di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree di urbanizzazione primaria non oggetto di cessione ed estranee al regime convenzionale. Il fatto di non costituire la servitù dovrà essere fisicamente e visivamente esplicitato all'ingresso delle aree non soggette a cessione.

ART. 15

Manutenzione delle opere

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal Pac "Parco Laguna" di cui all'articolo 6 e fino alla formale consegna

delle opere e delle aree, oggetto di cessione, tutti gli oneri relativi alla manutenzione ed alla responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della opera sono a totale carico del "soggetto attuatore".

1bis. Qualora, per necessità funzionali, il Comune applichi quanto previsto dall'art. 8 comma 7, le manutenzioni ordinaria e straordinaria rimangono in capo al "soggetto attuatore" fino alla formale cessione delle opere e delle aree

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di urbanizzazione non oggetto di cessione, così come individuate dal Pac, sono a completo carico del "soggetto attuatore" o suoi aventi causa. A tal proposito è fatto obbligo al "soggetto attuatore" o ai loro aventi causa, di costituire un Regolamento di condominio, relativo alle opere di urbanizzazione non oggetto di cessione comprensive delle aree ed immobili al fine di poter espletare la citata manutenzione e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Regolamento del condominio dovrà costituire parte integrante dei contratti stipulati tra "soggetto attuatore" e gli acquirenti dei lotti e/o fabbricati del Pac. L'attestazione dell'agibilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Pac "Parco Laguna", resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo e di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nel suo complesso.

ART. 16

Allacci alle reti

1. Il "soggetto attuatore" si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

2. Il "soggetto attuatore" si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste.

ART. 17

Imprese costruttrici

1. Il "soggetto attuatore" si impegna a rispettare nell'attuazione del Pac, le procedure previste dal D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e dal relativo regolamento di attuazione dall'art. 4 della presente Convenzione.

2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, il "soggetto attuatore" dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovranno osservare a fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del "soggetto attuatore", restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifi-

ca.

ART. 18

Trasferimento diritti e obblighi

1. In forza del trasferimento dei lotti compresi all'interno del Pac, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del "soggetto attuatore" relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione medesima.

2. In caso di vendita delle aree il "soggetto attuatore" si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite le clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

3. Copia dell'atto di vendita sarà inviata dal "soggetto attuatore" al Comune di Lignano Sabbiadoro, con lettera raccomandata entro un mese da ogni trasferimento.

4. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, il "soggetto attuatore" ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ART. 19

Clausola compromissoria

1. 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 in ogni caso è competente il Foro di Udine.

ART. 20

Spese, trascrizione e benefici fiscali

1. Tutte le spese, comprese quelle fiscali, di registrazione e trascrizione, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e ogni altro annesso e connesso, sono a carico esclusivo del "soggetto attuatore" e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Il "soggetto attuatore", nel rispetto della L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4, comma 2, lett. e), autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e dall'obbligo di iscrizione di ipoteca legale.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in partico-

lare di quelli previsti dalla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e di quelli richiamati dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, si da atto che tutte le cessioni di aree e opere di cui al presente, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale Comunale. Trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) l'articolo 51 della Legge 21.11.2000, n. 342 per cui la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23.12.2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della Legge 21.12.2001, n. 448, per il trasferimento dei beni immobili interni al Piano di Lottizzazione.

Legenda:

Convenzione dell'8 novembre 2012

[Atto integrativo del 20 febbraio 2014](#)

[Integrazione a seguito variante del Pac](#)

[Da stralciare](#)