

COMUNE DI
LIGNANO SABBIAORO

Variante al PAC 114/2018 di
iniziativa privata denominato
"Hotel Columbus"

HOTEL COLUMBUS SRL

PAC
120/2019

ALL. N° 4

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA:

Arch. Franco Tomasella

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO sezione 2 settore Architettura
FRANCO TOMASELLA n° 636
ARCHITETTO

DATA:

novembre 2019

REPUBBLICA ITALIANA - REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE - CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO

"HOTEL COLUMBUS"

- PAC n. 120 - (Variante al PAC n. 114/2018)

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

- a) Il Sig. nato a il, domiciliato come in
appresso,..... il quale agisce in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica ed
Edilizia Privata della Città di Lignano Sabbiadoro, giusta atto di nomina del Sindaco prot. n.
del che interviene in atto per conto, nome ed interesse della Città di Lignano Sabbiadoro,
codice fiscale 83000710307, delegato ad intervenire alla stipulazione della presente convenzione
con deliberazione del Consiglio Comunale n. del.....
- b) La Sig.ra **Doimo Daniela**, nata a Aviano (PN) il 18 Ottobre. 1964., cod. fisc. DMO DNL 64R58
A5160 e residente in Aviano (PN) via G. Narvesa n°3 la quale interviene in qualità di
amministratore unico della società "**Hotel Columbus s.r.l.**" con sede a Lignano Sabbiadoro via
Lungomare Trieste n° 22, giusta procura n° di Rep.....

¹I comparenti tutti, della cui identità e piena capacità giuridica io notaio sono personalmente certo,
premettono, dichiarano e convengono quanto segue:

P R E M E S S O

- che il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con
D.P.G.R. n. 0165/Pres del 20.6.1972 e successivamente modificato con n. 55 varianti di cui la
Variante n. 37 generale di adeguamento alla Legge Regionale n. 52/91 adottata con delibera
Consigliare n. 63 del 14.07.2003 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del
09.11.2004, la cui esecutività è stata confermata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3520
del 21.12.2004, classifica l'ambito denominato "**HOTEL COLUMBUS**" in Zona Territoriale
Omogenea (ZTO) B1-intensiva di completamento, prevede, che il PRG sia attuato mediante PRP
nuovo, in zona B, indipendentemente dalla presenza di perimetro di PRP per interventi superanti m³
5.000 e/o un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 4 e ove superanti l'altezza del più alto degli
edifici esistenti presenti all'interno dell'isolato stradale di appartenenza dell'edificio di nuova
edificazione, alla quale, inoltre, si applicano le disposizioni specifiche contenute nelle norme di cui
all'art 5.delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le norme generali del PRGC medesimo;
- che la Sig.ra **Doimo Daniela**, in qualità di legale rappresentante della Società "**Hotel Columbus
s.r.l.**", rappresentante l'intera proprietà degli immobili inclusi entro l'ambito individuato dal Piano
Regolatore Generale, ha presentato in **data 23 settembre 2019 assunto con prot. n. 34121
successivamente integrato in data** un progetto di Piano Attuativo Comunale (PAC
120) di iniziativa privata esteso all'intero ambito sopra descritto;
- Il presente PAC n. 120 è variante del precedente PAC di iniziativa privata n. 114 denominato "Hotel
Columbus srl" approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 23/01/2018 e convenzionato
con atto Rep. n. 160.024, Fasc. n. 45.481, a firma del dott. G. Pascotti, notaio in San Vito al
Tagliamento, reg. in Pordenone il 15/02/2018 al n. 2200 1T, trascritto in Udine il 16/02/2018 al n.
3900/2931;

¹ vanno indicati tutti i soggetti proprietari delle aree incluse nell'ambito del PAC; i medesimi possono attribuire i poteri di firma
anche ad un'unica persona fisica o nominare e costituire proprio mandatario e procuratore un altro promotore.

- che detto Piano Attuativo Comunale, unitamente allo schema della presente convenzione, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n del
- che a norma dell'art. 25 della L.R. n.05/2007 detto PAC è entrato in vigore in data
-

TUTTO CIO' PREMESSO

e richiamato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fatti salvi i diritti e le facoltà dei terzi, la Città di Lignano Sabbiadoro, come sopra rappresentata e la Società HOTEL COLUMBUS srl, che sarà di seguito denominato come "Soggetto Attuatore", stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare, a dare esecuzione in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione al piano attuativo n° 120 denominato "HOTEL COLUMBUS", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del, costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi, che sono ben noti alle parti, depositati agli atti del Comune e che si intendono qui richiamati e facenti parte integrante del presente atto ad ogni effetto di legge:

ELABORATI DESCRITTIVI:

- ALL. 1 - Relazione tecnico – illustrativa
- ALL. 2 - Dimostrazione contenuti modifica al PRGC
- ALL. 3 - Norme Tecniche di Attuazione
- ALL. 4 - Schema di convenzione
- ALL. 5 - Relazione di verifica della compatibilità idraulica in termini di invarianza
- ALL. 6 - Relazione di verifica dell'osservanza delle disposizioni del PAI e del PAIR
- ALL. 7 - Relazione di verifica della compatibilità dello smaltimento delle acque meteoriche
- ALL. 8 - Rapporto Preliminare per verifica di non Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
- ALL. 9 - Verifica delle significatività delle previsioni del PAC relativamente all'incidenza sui siti Natura 2000
- ALL. 10 - Visure e planimetrie catastali

ELABORATI GRAFICI:

- TAV. 1 - Inquadramento
- TAV. 2 - Uso del suolo - tipi e categorie di intervento - allacciamenti
- TAV. 3 - Planimetrico indicativo di progetto
- TAV. 4 - Progetto Preliminare

- Elenco elaborati

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

Art. 2 - Ambito di intervento

Gli immobili ricompresi nell'ambito di attuazione del piano attuativo descritto nel precedente articolo sono così distinti al Catasto Terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro al **Foglio n.47:**

- **Mappale n. 55 della sup. catastale di mq 2.421 e della sup. reale mq 2.431 (lotti 1 e 2)**
- **Mappale n. 46 della sup. catastale di mq 1.630 e della sup. reale mq 1.676 (lotti 3 - 4 - 5)**
- **Totale sup. catastale mq 4.051 sup. reale mq 4.107**

Detti immobili sono così censiti al Catasto Urbano del Comune di Lignano Sabbiadoro al **Foglio n. 47:**

- **Particella 46 (lotti 3 - 4 - 5) sub. 10 e particella 55 (lotti 1 e 2) subb. 2 e 3, categoria D/2 rendita euro 122.593,00.**

La superficie territoriale complessiva del PAC 120 denominato "HOTEL COLUMBUS." nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro è di **mq 4.107.**

Art. 3 - Dichiarazione di proprietà

Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di essere unico ed esclusivo proprietario di tutti gli immobili compresi nell'ambito di intervento, e precisamente:

CATASTO TERRENI: Comune di Lignano Sabbiadoro - Foglio n.47:

- **Mappale n. 55 della sup. catastale mq 2.421 e della sup. reale mq 2.431 (lotti 1 e 2)**
- **Mappale n. 46 della sup. catastale mq 1.630 e della sup. reale mq 1.676 (lotti 3 - 4 - 5)**
- **Totale sup. catastale mq 4.051 e della sup. reale mq 4.107**

CATASTO URBANO: Comune di Lignano Sabbiadoro - Foglio n.47:

- **Particella 46 (lotti 3 - 4 - 5) sub. 10 e particella 55 (lotti 1 e 2) subb. 2 e 3, categoria D/2 rendita euro 122.593,00.**

immobili che il Soggetto Attuatore medesimo dichiara, sotto la propria personale responsabilità, non essere soggetti a vincoli, gravami o pesi che possano impedire od ostacolare l'attuazione del suddetto Piano Attuativo.

qualora prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito di PAC, le suddette aree non siano di proprietà/disponibilità del soggetto attuatore, il Comune attiverà le procedure previste all'art. 4, commi 4 e 5, della L.R. n. 12/08.

Nel caso in cui il Comune, esperita la procedura espropriativa, non riterrà di subentrare come soggetto attuatore alle proprietà espropriate, il Soggetto Attuatore che sottoscrive la presente convenzione si impegna sin d'ora ad acquisire le relative aree al prezzo corrispondente all'indennità di esproprio, di occupazione, comprese le eventuali spese tecniche.

Art. 4 - Tempi e modalità di attuazione

Tutte le opere a carico del Soggetto Attuatore comprese nel PAC disciplinato dalla presente convenzione dovranno essere realizzate entro il termine massimo e perentorio di 10 anni decorrenti dalla data della stipula della convenzione stessa.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

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

Art. 6 – Allacciamenti a pubblici servizi

L'area risulta provvista dei pubblici servizi di rete. Il Soggetto Attuatore, si obbliga per se od aventi causa alla realizzazione, a propria cura e spesa, delle opere di ripristino degli allacciamenti ai pubblici servizi previste dal PAC in argomento, indicate nella Tav. 2.

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

- a) fognatura indicata nella Tav.2
- b) distribuzione idrica indicata nella Tav. 2
- c) distribuzione dell'energia elettrica indicate nella Tav. 2
- d) rete telefonica indicate nella Tav. 2
- e) distribuzione del gas indicate nella Tav.2

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

Le aree ed i manufatti di proprietà pubblica interessati dalle opere di allacciamento dovranno essere ripristinati a regola d'arte mediante ripristino delle condizioni ottimali dell'asfaltatura finale che deve essere ricostruita ed estesa per almeno 1 metro per lato rispetto al limite esterno della traccia eseguita per l'allacciamento. Parimenti dovranno essere opportunamente ripristinate le pavimentazioni dei percorsi pedonali – marciapiede – con l'impiego dello stesso materiale di pavimentazione eventualmente integrato con nuove forniture.

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

Art. 7- Permessi di costruire e certificati di agibilità

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

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

Il titolo edilizio dovrà essere ritirato entro un anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio del "Permesso di Costruire". Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i cinque anni dalla data di ritiro del titolo, a norma del vigente art. 23 della L.R. 19/2019."

Non essendo previste specifiche opere di urbanizzazione, il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire o altri titoli abilitativi per la costruzione degli edifici realizzabili dopo la stipula della presente Convenzione

Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

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

Art. 9 – Manutenzione delle aree e delle strutture

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, impianti e manufatti interessati dalle opere previste dal PRP; il Comune di Lignano Sabbiadoro resterà sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni occorsi a persone, animali o cose nella zona interessata dal PRP.

Art. 10 Destinazione degli edifici

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.C., e per il raggiungimento degli obiettivi ivi previsti, i firmatari della convenzione urbanistica, aventi diritti reali sulle aree incluse nel PAC. indicato in oggetto, si vincolano per sé medesimi, loro aventi causa anche a titolo particolare, all'utilizzo dell'edificio che verrà realizzato nel suddetto ambito alle destinazioni d'uso alberghiera, così come previsto dall'art. 5 Sezione B) comma 1. della vigente Variante Generale al PRGC., per almeno anni 30 (trenta) a far tempo dalla data della stipula della presente.

Detto fabbricato è più precisamente costituito dalle seguenti realtà immobiliari censite al Catasto Urbano al **Foglio 47 - Mappale n. 55 sub. 3 e 55 sub. 2 dell'"Hotel Columbus"** presso le quali è in programma da parte dell'odierna proponente di realizzare un intervento di ampliamento in sopraelevazione ad uso alberghiero con impiego di un'altezza di **metri 42** così come consentito dall'art. 39 ter della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Art. 11 – Casi di Inadempienza

Il soggetto attuatore, per sé o per eventuali suoi successori ed aventi causa anche a solo titolo di conduzione in regime di affitto di azienda si impegna a condurre la struttura ricettiva ultimata nel pieno rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, ovvero provvedendo:

- all'accatastamento della stessa in categoria "D2 alberghi e pensioni", alla cui presentazione è subordinato il rilascio del certificato di agibilità;
- ad attivare la classificazione in "stelle" secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

In caso di inadempimento o violazione di norme in materia di corretta gestione delle strutture alberghiere e qualora si evinca una modifica della modalità di utilizzo dei locali, potrà essere disposta la sospensione dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività e del certificato di agibilità, da adottarsi previa comunicazione di avvio del procedimento e previa diffida a provvedere al suo ripristino, entro un congruo termine, secondo le modalità vigenti al momento del verificarsi dell'eventuale violazione predetta;

Il soggetto attuatore, come sopra rappresentato, per sé o per eventuali suoi successori ed aventi causa, si impegna a richiamare il presente atto d'obbligo negli eventuali atti di trasferimento, a qualunque titolo effettuato, di tutti o parte delle proprietà sopra descritte, trasferendo, nei medesimi atti di trasferimento, idonea clausola contrattuale.

Il cedente, entro 15 giorni dalla data di trasferimento della proprietà, deve altresì comunicare in forma scritta al Comune di Lignano Sabbiadoro l'avvenuto trasferimento, precisandone gli estremi e indicando le generalità, la residenza ed il codice fiscale del cessionario.

In caso di trasferimento della proprietà per "mortis causa", i successori, entro 60 giorni, devono comunicare in forma scritta al Comune di Lignano Sabbiadoro, l'avvenuto trasferimento.

Art. 12 - Possibilità sospensive e clausola risolutiva

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

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

Art. 13 – Varianti

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

Art. 14 - Nomina del rappresentante

Per quanto attiene i rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore nomina quale rappresentante legale la Signora **Doimo Daniela**, residente in Aviano 33081(PN) via G. Narvesa n°3, in qualità di amministratore unico della società "**Hotel Columbus s.r.l.**"

L'eventuale sostituzione del legale rappresentante dovrà, in ogni caso, essere notificata al Comune.

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

Art. 16 - Rinuncia all'ipoteca legale

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

Art. 17 - Richiamo alle disposizioni finali

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

Art. 18 - Controversie - Foro competente

Tutte le controversie che potessero insorgere tra le 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. 19 - Trascrizione

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

Il Soggetto Attuatore accetta le condizioni tutte indicate, contenute e poste nella presente convenzione impegnandosi alla rigorosa osservanza delle medesime, senza riserva alcuna e dichiara espressamente che

tutte le clausole sono state di comune accordo tra le parti esaminate, discusse ed espressamente approvate e, dunque, non sussistono le condizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

La presente convenzione è stata dattiloscritta da persona di mia fiducia in n°6 fogli di carta normale e previa lettura da me data alle parti viene da queste e da me, sottoscritta in segno di integrale conferma ed approvazione.

Il Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Il Soggetto Attuatore
L' amministratore unico della società
" Hotel Columbus s.r.l "

Doimo Daniela