

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 "SUNRISE TOWER".**

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) Il Sig. Massimo LAZZARINI, nato a Udine il 27.05.1971 –c.f. LZZMSM71E27L483N e residente a
Castions di Strada (Ud) in vicolo A. Bartolini, 3F, il quale interviene nel presente atto nella qualità
di legale rappresentante della "L.B.C. – LIGNANO BEACH CONSTRUCTION" s.r.l. con sede a
Lignano Sabbiadoro (Ud) in via Latisana 16 – c.f. 02996120305.

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

P R E M E S S O

- che il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con
D.P.G.R. n. 0165/Pres del 20.6.1972 e successivamente modificato con n. 55 varianti di cui la
Variante n. 37 generale di adeguamento alla Legge Regionale n. 52/91 adottata con delibera
Consigliare n. 63 del 14.07.2003 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del
09.11.2004, la cui esecutività è stata confermata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3520
del 21.12.2004, individua, tra le aree soggette a Piano Attuativo Comunale (PAC) l'ambito
denominato "SUNRISE TOWER", classificato come: Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "B1 di
completamento, intensiva", alla quale, inoltre, si applicano le disposizioni specifiche contenute nelle
norme di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le norme generali del PRGC
medesimo;
- che la qui rappresentata "L.B.C. – Lignano Beach Construction" s.r.l., in qualità di proprietaria
rappresentante in base all'imponibile catastale il cento per cento del valore degli immobili inclusi
entro l'ambito individuato dal Piano Regolatore Generale ha presentato in data 29 luglio 2020 al n.
21403 di prot. un progetto di Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata esteso all'intero
ambito sopra descritto;
- che detto Piano Attuativo Comunale, unitamente allo schema della presente convenzione, è stato
approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n del
- che a norma dell'art. 25 della L.R. n.05/2007 detto PAC è entrato in vigore in data

TUTTO CIO' PREMESSO

e richiamato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fatti salvi i diritti e le facoltà dei terzi, la
Città di Lignano Sabbiadoro, come sopra rappresentata e la Società "L.B.C. – Lignano Beach Construction"
s.r.l., che sarà di seguito denominata 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 denominato “SUNRISE TOWER”, 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:

- quaderno delle Norme tecniche di Attuazione;
- relazione economica e programma delle fasi ed interventi di attuazione;
- tavola grafica n. 01 - Cartografia;
- tavola grafica n. 02 - Planimetria generale;
- tavola grafica n. 03 - Stato di fatto – piante e prospetti;
- tavola grafica n. 04 - Inquadramento distanze;
- tavola grafica n. 05 - Planivolumetrico, simulazione fotorealistica;
- tavola grafica n. 06 - Progetto tipologie;
- tavola grafica n. 07 – Progetto reti tecnologiche;
- tavola grafica n. 08 - Elementi urbanistici;
- tavola grafica n. 09 - Planimetria dimostrazione superficie fondiaria.

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

Art. 2 - Ambito di intervento

L'area/Gli immobili ricompresi nell'ambito di attuazione del piano attuativo descritto nel precedente articolo sono distinti al catasto del Comune di Lignano Sabbiadoro al Foglio n. 47

- | | |
|------------------|---|
| - Mappale n. 213 | della sup. catastale mq. 600 e della sup. reale mq. 631 ; |
| - Mappale n. 214 | della sup. catastale mq. 160 e della sup. reale mq. 146 ; |
| - Mappale n. 215 | della sup. catastale mq. . 82 e della sup. reale mq. 79 ; |
| Totale | sup. catastale mq 842 edella sup. reale mq 856 . |

La superficie territoriale complessiva del PAC denominato “SUNRISE TOWER” nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro è di mq 856 (ottocentocinquantasei).

Art. 3 - Dichiarazione di proprietà

Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di essere unico ed esclusivo proprietario dei seguenti immobili compresi nell'ambito di intervento:

Foglio n. 47

- | | |
|------------------|--|
| - Mappale n. 213 | della sup. catastale mq. 600 e della sup. reale mq. 631 ; |
| - Mappale n. 214 | della sup. catastale mq. 160 e della sup. reale mq. 146 ; |
| - Mappale n. 215 | della sup. catastale mq. . 82 e della sup. reale mq. 79. ; |
| Totale | sup. catastale mq 842 e della sup. reale mq 856 . |

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.

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 cinque anni¹ 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, come indicate nella Tav. 07 .

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

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

Non è previsto l'allacciamento alla rete gas metano.

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

Le aree ed i manufatti di proprietà pubblica interessati dalle opere di allacciamento dovranno essere ripristinati a regola d'arte mediante ripristino delle condizioni ottimali dell'asfaltatura finale che deve essere ricostruita ed estesa per almeno 1 metro per lato rispetto al limite esterno della traccia eseguita per l'allacciamento. Dovrà inoltre essere realizzato il rifacimento del marciapiede su via Latisana secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio lavori pubblici del Comune di Lignano Sasbadoro. Il marciapiede dovrà avere una larghezza minima 1,50m, le eventuali aree private necessarie alla realizzazione dell'allargamento del marciapiede saranno cedute gratuitamente all'amministrazione comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

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.

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

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

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

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

Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

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

Art. 9 – Manutenzione delle aree e delle strutture

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

Art. 10 Destinazione degli edifici

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.C., e per il raggiungimento degli obiettivi ivi previsti, i firmatari della convenzione urbanistica, aventi diritti reali sulle aree incluse nel PAC. indicato in oggetto, si vincolano per sé medesimi, loro aventi causa anche a titolo particolare, all'utilizzo del edificio che verrà realizzato nel suddetto ambito alle destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea B1 – di completamento intensiva.

Detto fabbricato è più precisamente costituito dalle seguenti realtà immobiliari:

- n. 14 unità immobiliari ad uso residenziale, presso le quali è in programma da parte dell'odierna proponente di realizzare un intervento di ristrutturazione ed ampliamento ad uso residenziale con impegno di un'altezza massima di metri 36,00 calcolati dal piano orizzontale posto a + 50cm dal POR (-95cm da marciapiede su via Latisana) così come consentito dall'art. 39 bis della L.R. 19/2009 e s.m.i.

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

Art. 11 - Possibilità sospensive e clausola risolutiva

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

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

Art. 12 - Varianti

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

Art. 13 - Nomina del rappresentante

Per quanto attiene i rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore nomina quale rappresentante legale il Signor Massimo LAZZARINI residente a Castions di Strada, il tutto in conformità ai poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione spettanti al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuiti dall' art. 23 dallo statuto sociale, approvato con atto rep. n. 4670 notaio Tomaso Giordano di Trieste, dd. 13 marzo 2020, che si allega al presente atto (sub A) per farne parte integrante e sostanziale. L'eventuale sostituzione del legale rappresentante dovrà, in ogni caso, essere notificata al Comune.

Art. 14 - 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. 15 - 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. 16 - 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. 17 - Controversie - Foro competente

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

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

Art. 18 - Trascrizione

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

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

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

Il Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata

.....

LUCIGNANO BEACH
CONSTRUCTION SRL
Via Tolisano, 52
33051 - LIGNANO SABBIA DORO (UD)
C.F. e P.IVA 02996120305

.....