

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AGLI AMBITI G1a E L2b – “ISOLA DEI BAGNI” DI MONFALCONE

L'anno duemilatredici il giorno _____ del mese di _____ nella sede municipale, innanzi a me _____, senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi:

- Il Sig. _____ nato a _____ il _____ nella qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Monfalcone - codice fiscale _____ presso cui sede di _____ n.____, per la carica è domiciliato, il quale dichiara di agire nell'interesse dell'Amministrazione da lui rappresentata;
- Il Sig. _____ nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente a _____ () in via _____ n. __, in qualità di legale rappresentante della società _____ con sede a _____ () in via _____ n. __, P. IVA _____;

nel seguito della presente convenzione chiamato con il termine: "Ditta Proponente".

Detti comparenti tutti, della cui identità personale e piene capacità giuridiche io sono personalmente certo:

PREMETTONO

- che la Società _____ è proprietaria delle pp.cc. _____ del C.C. di _____;
- che le pp.cc. _____ del C.C. di _____ risultano rispettiva-

mente di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Marina Mercantile al momento in _____;

- che le aree di cui ai punti precedenti sono classificate in zona omogenea _____ dal vigente P.R.G.C. del Comune di Monfalcone con una superficie territoriale di mq. _____ rilevati come risulta dalla tavola _____;
- che il progetto di P.A.C. relativo all'ambito che convenzionalmente viene denominato _____ allegato alla presente convenzione è conforme alle previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Monfalcone;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi detto progetto di P.A.C. è stato predisposto con i contenuti di cui all'art. 7 del D.P.R. 0086, d.d. 20/03/2008;
- che la Ditta Proponente ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- che il progetto di P.A.C. è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ____ dd. _____ e che con la medesima deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica relativa all'intervento ed autorizzato il Sindaco a stipulare la presente convenzione.

Tutto ciò premesso, e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti convenute:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1. - La Ditta Proponente si impegna per se, eredi, successori, futuri acquirenti dei lotti ed aventi causa a qualsiasi titolo ad attuare il progetto di

P.A.C. sui terreni descritti in premessa, in conformità alle norme della presente Convenzione, agli elaborati del P.A.C. approvato e relative sue norme di attuazione, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2. - La Ditta Proponente si impegna ad assumere a proprio carico e spese l'esecuzione diretta delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne agli ambiti:

- realizzazione della viabilità pedonale, ciclabile e carraia di accesso ai lotti e alle aree di parcheggio;
- adeguamento parcheggio pubblico esistente (aree esterne agli ambiti oggetto del P.A.C.);
- realizzazione delle aree di parcheggio individuate dal P.A.C.;
- realizzazione di una piazza pubblica come individuata dal P.A.C.;
- realizzazione completa degli allacciamenti dei lotti progettati ai seguenti impianti a rete:, energia elettrica, telefono. fibre ottiche, acquedotto, rete smaltimento acque nere, rete smaltimento acque meteoriche, illuminazione stradale;

Dette opere primarie, giusto quanto risulta dai computi metrici estimativi allegati al progetto, ammontano a complessive € 3.045.705,00 (tremilioniquarantacinquemilasettecentocinque/00), per le opere di urbanizzazione interne agli ambiti, e a complessive € 73.148,63 (settantatrecentoquarantotto/63) per le opere di urbanizzazione esterne agli ambiti, saranno eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione primaria che saranno soggetti a concessione edilizia.

L'importo di dette opere primarie, risultano dettagliate nell'All.3a e

nell'All.3b allegati a P.A.C..

Art. 3. - La Ditta Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Monfalcone le seguenti aree del P.R.P.C. relative alle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito, meglio individuate nelle Tav. 3, Tav. 3.1 e Tav. 3.2 del P.A.C. stesso:

- Ambito G1a

- piazza pubblica;
- percorsi e spazi pedonali correlati alla piazza pubblica;
- aree di pertinenza degli enti gestori

- Ambito L2b

- viabilità ciclo-pedonale e carraia di accesso ai lotti e parcheggi connessi;
- parcheggi di relazione ai numeri 1), 2) e 3) di cui alla Tav. 3.1 del P.A.C..

L'effettiva estensione delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, anche se indicata con buona precisione nelle tavole 3.1 e 3.2, deriverà dal Piano Tavolare di Frazionamento che potrà apportare a questa piccole variazioni risultanti da compensazioni e ripartizioni di superfici mancanti o eccedenti a livello catastale (comunque contenute entro il 10% delle previste). Faranno comunque fede e si dovranno rispettare nella redazione del Piano di Frazionamento e dei progetti esecutivi delle opere stesse, i dati dimensionali relativi ai raggi di curvatura, alle larghezze dei percorsi, al posizionamento planimetrico degli stessi, ecc.

Detta cessione di aree dovrà avere luogo formalmente dopo il favorevole collaudo delle relative opere stesse.

Art. 4. - La Ditta Proponente si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e rela-

tive prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, nonché ad assumere ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità di esse a quelle approvate ed eseguite nonché ai regolamenti e normative sugli scarichi vigenti.

Art. 5. - La Ditta Proponente provvederà prima della sottoscrizione della presente convenzione, a garanzia finanziaria dell'esatto adempimento degli oneri previsti, ha costituito duplice fideiussione assicurativa presso la Compagnia _____ Agenzia di _____, a nome di _____ ed a favore del Comune di Monfalcone, rispettivamente per l'importo complessivo di € _____ e per l'importo complessivo di € _____ pari agli ammontare, maggiorati dell'IVA, degli importi previsti delle opere di urbanizzazione interne ed esterne agli ambiti e di quelle di allacciamento ai pubblici servizi, per tutta la durata di validità della presente convenzione e comunque fino al collaudo delle opere. Gli estremi delle fideiussioni sono polizza n. _____ dd. _____ e polizza n. _____ dd. _____.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta Proponente autorizza il Comune di Monfalcone a disporre delle fideiussioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo, per pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare nei soli casi di inadempienza dei proponenti a quanto previsto dalla presente convenzione. Le garanzie fideiussorie, che potranno eventualmente essere ridotte in corso di esecuzione delle opere proporzionalmente a quanto realizzato, verranno restituite al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse previa apposito atto amministra-

tivo del Comune.

Art. 6. - Adempimenti e modalità per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione e per la cessione di aree, termini e scadenze.

La Ditta Proponente eseguirà tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione dopo il formale rilascio dell'autorizzazione sindacale a lottizzare e della relativa concessione a edificare per i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione previste.

L'ultimazione delle opere d'urbanizzazione primaria dovrà avvenire entro, e non oltre anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente convenzione e quindi entro il _____.

In conformità alle vigenti norme la Ditta Proponente dovrà indicare, prima dell'avvio delle opere, il nominativo del Direttore dei Lavori responsabile delle medesime.

Ad ultimazione delle opere il Direttore dei Lavori ne dovrà dare comunicazione scritta all'Amministrazione comunale e trasmetterà alla stessa Amministrazione una relazione tecnica sulle opere eseguite unitamente alla dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e della loro conformità ai progetti approvati.

Il collaudo delle opere sarà quindi disposto dall'Amministrazione comunale ed effettuato da un tecnico nominato dalla Ditta Proponente su una terna indicata dall'Amministrazione stessa. Le spese di Direzione Lavori e Collaudo saranno a carico della Ditta Proponente.

Decorso il termine ultimo di cui sopra per l'ultimazione lavori, e comunque anche prima ove venga data comunicazione di ultimazione lavori, ed effettuato con esito positivo il relativo collaudo, il Comune diverrà proprietario

delle aree relative alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3) con atto a carico della Ditta proponente. La cessione della aree trasferirà a carico del Comune anche eventuali oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri fiscali. Fino alla cessione medesima, la Ditta Proponente, gli eredi, i successori, i futuri acquirenti dei lotti, a gli altri aventi causa, si obbligano ad assicurare a loro cura e spese la manutenzione degli impianti e dei servizi di cui sopra ed a collocare agli imbocchi delle relative aree, tenute aperte, targhe con l'indicazione "proprietà privata".

Art. 7. - Esecuzione diretta opere d'urbanizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di P.A.C.. in sostituzione della Ditta Proponente, nel caso di eventuale inadempienza della Ditta stessa rispetto ai termini e alle scadenze di cui alla presente convenzione, ed a spese della medesima Ditta, con preavviso in ogni caso non inferiore a 60 (sessanta) giorni a decorrere dalla data di cui al precedente articolo e da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Decorso infruttuosamente tale termine l'Amministrazione comunale provvederà ad incamerare proporzionalmente la cauzione di cui al precedente articolo maggiorata degli interessi legali maturati dal giorno della sua costituzione.

Art. 9. - Alienazione dei lotti edificabili entro i termini di validità del P.A.C. Nel caso in cui la Ditta Proponente alieni i lotti edificabili nel corso dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione e comunque entro i termini di validità del P.A.C. essa si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa la presente convenzione ed i relativi oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. Indipendente

da quanto sopra, la Ditta Proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con gli acquirenti per ciò che riguarda i suddetti oneri, esclusi quelli relativi ai permessi ad edificare. Nel caso in cui la Ditta Proponente alieni ad altre Ditte le aree interessate dal presente P.A.C., la Ditta subentrante assumerà tutti gli obblighi e gli oneri relativi alla presente convenzione.

Art. 10. - Benefici fiscali e spese.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Proponente comprese quelle di eventuale pubblicazione degli atti inerenti il P.A.C.. sul Bollettino Ufficiale della Regione. Per quanto attiene il trattamento fiscale del presente atto, si invocano le norme di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666 e le norme relative ai piani regolatori, oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli con speciale riferimento alla Legge 22.10.1971 n. 865 art. 75).

Art. 13. - Richiamo a norme di legge e regolamenti.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare allo strumento urbanistico generale vigente e al Regolamento Edilizio del Comune ed al progetto del Piano Attuativo Comunale in tutti i suoi elaborati, come approvato con deliberazione consiliare n. ____ dd. _____ e che la presente convenzione integra.

Art. 14. - Trascrizione della convenzione.

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone a trascrivere il presente atto affinché siano rese note a terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. La Ditta Proponente accetta sin d'ora le condizio-

ni di cui alla presente convenzione e di cui al relativo progetto tecnico allegato. Le spese di intavolazione sono a carico della Ditta proponente.

Art. 15. - Il progetto di P.A.C.. approvato con Deliberazione consiliare n. ____ dd. _____ che fa parte integrante del presente atto, è composto dai seguenti documenti ed elaborati tecnici che si intendono richiamati e non allegati:

All.1 - Relazione illustrativa;

All. 2 - Norme tecniche di attuazione;

All. 3a - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione interne agli ambiti;

All. 3b - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione esterne agli ambiti;

All. 4 - Verifica tavolare;

All. 5 – Schema di convenzione;

Tav. 1 - Estratto catastale e del P.R.G.C.. Aree interessate dal PAC;

Tav. 1.1 - Carta Tecnica Regionale e immagine satellitare delle aree interessate dal PAC;

Tav. 1.2a – Variante al P.R.G.C.: Norme di attuazione P.R.G.C. vigenti; Norme di Attuazione P.R.G.C. variate; Elaborato grafico esplicativo

Tav. 1.2b - Raffronto grafico numerico della perimetrazione proposta dal P.R.G.C. e della perimetrazione proposta dal PAC attraverso lo strumento della flessibilità;

Tav. 1.3 - Rilievo delle aree interessate dal PAC con indicazione delle aree in concessione demaniale, della quota di riferimento e dei cippi demaniali;

Tav. 1.4 - Individuazione delle infrastrutture a rete esistenti o di prossima realizzazione;

Tav. 2 - Progetto urbanistico;

Tav. 3 - Zonizzazione;

Tav. 3.1 - Individuazione aree da cedere. Tracciamento;

Tav. 3.2 - Programma cronologico degli interventi riferito alle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione urbanistica;

Tav. 4 - Reti urbane: rete illuminazione pubblica; rete ENEL;

Tav. 4.1 - Reti urbane: rete Telecom; rete fibre ottiche;

Tav. 4.2 - Reti urbane: rete fognatura acque nere;

Tav. 4.3 - Reti urbane: rete smaltimento acque meteoriche;

Tav. 4.4 - Reti urbane: rete acquedotto;

Tav. 5 - Opere di urbanizzazione. Particolari esplicativi

- Asseverazione delle proprietà;
- Asseverazione geologica;
- Dichiarazione/Relazione di conformità del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (a seguito applicazione strumento della flessibilità).

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti che si impegnano a rispettarlo ed a farlo rispettare.

LA DITTA PROPONENTE

Sig. _____

Sig. _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Sig. _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. _____