

CONVENZIONE URBANISTICA PAC "ZONA 01 – COMPENSORIO EX OSPEDALE CIVILE"

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ notaio in

(oppure)

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____, segretario comunale del Comune Monfalcone, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127) si costituiscono i Signor _____:

□ _____ nat. a _____ il _____ cod. fisc. _____ (_____), via _____, _____, in _____ resident in _____ qualità di _____ titolare della proprietà _____ dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia), individuato a _____ mappa n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Soggetto Proponente**", da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ nella qualità di _____ del Comune di Monfalcone in seguito denominato nel presente atto

"**Comune**" che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con _____ n. _____ in data _____

i quali

PREMETTONO

- i.* Con deliberazione 22.2.2006 il Consiglio Comunale di Monfalcone adottava PRPC relativo all'Ambito territoriale individuato dal PRGC come Ambito "O1" e concernente gli immobili costituenti il dismesso Ospedale Civile. Il detto PRPC veniva quindi approvato con deliberazione consiliare n°6/32 del 12.7.2006.
- ii.* Con determina dirigenziale n. 96 del 24.1.2018, tale PRPC veniva modificato ai sensi dell'art. 9 comma 6 del DPR n. 86/2008.
- iii.* Il soggetto attuatore del PRPC, Impresa Tonon S.p.a., realizzava tutte le Opere di Urbanizzazione previste dal detto Strumento relativamente all'intero ambito di piano, inclusa la bonifica generale dell'amianto. Aggiuntivamente, realizzava altresì un nuovo ponte pedonale sul Canale De' Dottori, ed il tutto, a seguito di regolare collaudo, veniva ceduto gratuitamente al Comune di Monfalcone con atto notarile di data 24.10.2008.
- iv.* Durante il corso della validità del PRPC, l'edificazione dell'ambito avveniva invece soltanto in parte.
- v.* Successivamente all'intervenuta scadenza del PRPC, avendo interesse a completare l'edificazione dell'ambito già come sopra totalmente urbanizzato, ed essendo tutt'ora esclusiva proprietaria della gran parte delle aree edificabili non ancora trasformate, in data _____ Impresa Tonon S.p.a. presentava all'Amministrazione comunale un progetto di PAC di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione.
- vi.* Il detto progetto, elaborato in conformità alla disciplina dettata dal PRGC (Scheda dell'Ambito "O1" contenuta nel Quaderno degli Ambiti Zone Omogenee O) e tenuto conto che ai sensi

dell'art. 9 comma 7 del DPR. 86/2008 la disciplina del PRPC continua a trovare applicazione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi anche dopo l'intervenuta scadenza dello Strumento, presenta i seguenti contenuti:

a) disciplina alcune delle aree ancora da trasformare, di esclusiva proprietà di Impresa Tonon S.p.a., anche introducendo delle variazioni rispetto a quanto già per esse previsto dal PRPC vigente, che comunque non modificano l'edificabilità complessiva dell'Ambito O1 prevista dal PRPC stesso, né quella in base ad esso spettante alle aree anche soltanto in parte di attuale proprietà di soggetti terzi;

b) prevede, in aggiunta alle opere di urbanizzazione già eseguite in forza del PRPC, la realizzazione a cura del soggetto attuatore, a scomputo parziale degli oneri afferenti all'edificazione di cui alla precedente lett. a), di un nuovo intervento di urbanizzazione secondaria mediante sistemazione e cessione di immobili di esclusiva proprietà di Impresa Tonon S.p.a.;

c) rinvia alle previsioni di PRPC oggi vigente, quanto alla disciplina delle aree, già edificate e non, diverse da quelle di cui alle lett. a) e b), e, per quanto occorra, delle opere di urbanizzazione dell'ambito già realizzate e cedute al Comune.

vii. Tale modo di essere del nuovo PAC, che reca una mera ricognizione della disciplina urbanistica vigente per tutte le porzioni dell'ambito "O1" di proprietà anche solo in parte di soggetti terzi rispetto ad Impresa Tonon S.p.a., comporta:

- che la legittimazione a promuovere la formazione del Piano appartiene ad Impresa Tonon S.p.a., quale soggetto esclusivo proprietario di tutte le porzioni dell'ambito "O1" soggette alla nuova pianificazione introdotta dal PAC;

- che al PAC presentato da parte del soggetto promotore Impresa Tonon S.p.a. è applicabile l'art. 4 comma 7 della L.R. 12/2008;

- che Impresa Tonon S.p.a. è il soggetto cui compete assumere gli obblighi discendenti dalla presente convenzione, funzionale ad assicurare l'attuazione del Piano, quale soggetto esclusivo proprietario di tutte le porzioni dell'ambito "O1" soggette alla nuova pianificazione introdotta dal PAC.

viii. Il Comune di Monfalcone ha provveduto, con deliberazione in seduta pubblica della Giunta comunale n. _____ del _____, ad approvare, ai sensi dell'art. 4 comma 7 L.R. 12/2008, il PAC di iniziativa privata redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica di legge e di PRGC, come sopra presentato da Impresa Tonon S.p.a..

Tutto ciò premesso e considerato, tra le Parti come sopra costituite si

CONVIENE E STIPULA

quanto segue.

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

1. Il "Soggetto Proponente" Impresa Tonon S.p.a. dichiara e garantisce di essere pieno ed esclusivo proprietario delle aree e degli immobili di cui al punto *vi* lett. a) e b) delle premesse, e si impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo Comunale come sopra approvato, secondo gli elaborati del relativo progetto e secondo la presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.
2. Il Soggetto Proponente si impegna in particolare a dare esecuzione all'intervento di urbanizzazione secondaria previsto dal Piano secondo gli elaborati del relativo progetto.
3. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Proponente. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici Comunali competenti non solleva il Soggetto Proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. Il Soggetto Proponente si obbliga pertanto a tenere indenne il Comune

da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le Parti danno atto che l'Ambito "O1" oggetto del PAC è già stato urbanizzato in esecuzione del PRPC di cui in premesse, e che pertanto non vi sono altre opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Proponente debba realizzare in funzione dell'edificazione prevista dal PAC.

ART. 3 – INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO PARZIALE E CONGUAGLI.

1. A titolo di intervento di urbanizzazione secondaria il PAC prevede, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per gli interventi edilizi di cui al punto *vi* lett. a) delle premesse dal medesimo programmati, ai sensi dell'art. 29 comma 2 L.R. 19/2009, la cessione al Comune, da parte del Soggetto Proponente, del compendio immobiliare di sua proprietà interno all'ambito di Piano, individuato nell'Elab A1105 "Zonizzazione" con la sigla f, e composto da fabbricato attualmente dismesso costituente edificio di culto a servizio del preesistente polo ospedaliero nonché dalla relativa area scoperta di pertinenza, previo suo ricupero edilizio.
2. Il Piano stima il controvalore del predetto intervento urbanizzatorio, e fissa quindi l'ammontare del correlato scomputo degli oneri, in euro € 380.200,00 (trecentoottantamila duecento,00), considerando il valore dell'immobile e le voci di spesa obbligatorie in relazione alle caratteristiche dell'opera di cui all'elaborato di Piano Aw 005 all.1 "stima preliminare recupero e restauro chiesetta", che reca l'importo di € 274.200,00, nonché le voci di spesa eventuali per le ulteriori opere che la Soprintendenza dei Beni Culturali dovesse richiedere in sede di approvazione del progetto (l'immobile è soggetto a vincolo storico-artistico), stimate in € 106.000,00 dal "primo addendum" alla detta "stima preliminare".
3. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione in previsione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore alla predetta somma di € 380.200,00, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria eccedenti la somma di € 380.200,00 prevista a scomputo verranno versati con le modalità stabilite dal Comune, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altri titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi edilizi di cui al punto *vi* lett. a) delle premesse.

ART. 4 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA, INTERVENTO DI RICUPERO EDILIZIO.

1. Entro nove mesi dalla stipula della presente convenzione, il Soggetto Proponente provvederà a presentare al Comune domanda per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento di ricupero di cui all'articolo che precede, e alla competente Soprintendenza la documentazione per l'ottenimento della correlata autorizzazione ex all'art. 21 del Codice dei Beni Culturali.
2. I relativi lavori dovranno quindi essere iniziati entro sei mesi dall'ottenimento dei detti permesso ed autorizzazione, e nel medesimo termine dovrà essere stata esperita la procedura di affidamento dei lavori medesimi prescritta dall'art. 50 comma 1 lett. c) del Codice dei Contratti Pubblici.
3. L'intervento dovrà essere ultimato entro 18 mesi dalla data di inizio lavori.
4. Il Soggetto Proponente si impegna:
 - ove affidatario dei lavori di ricupero, ed eseguirli a propria cura e spese;
 - diversamente, a stipulare col soggetto affidatario il contratto d'appalto che preveda il rispetto dei tempi di ultimazione di cui sopra, e a farsi carico del relativo corrispettivo;

- in ogni caso, a trasferire al Comune il compendio, una volta ultimato l'intervento di recupero, e previo suo collaudo.

Art. 5 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA, COLLAUDO E SUCCESSIVA CESSIONE.

1. Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano dovranno essere sottoposte a collaudo non oltre 60 giorni dalla conclusione dell'intervento.
2. Il collaudatore sarà prescelto dall'Amministrazione Comunale, tra una terna di liberi professionisti indicata del Soggetto Proponente al momento dell'inizio dei lavori.
3. Il collaudatore dovrà essere nominato dal Comune entro 30 (trenta) giorni dall'avvio dei lavori dell'intervento, e durante il loro corso potrà provvedere a controlli e verifiche.
4. Nel caso il progetto dell'intervento preveda che lo sviluppo delle dette opere avvenga per stralci funzionali, il Soggetto Proponente potrà richiedere, ad intervenuta ultimazione dei singoli stralci, l'effettuazione di collaudi parziali che dovranno intervenire entro 60 giorni dalla richiesta.
5. Tutte le spese di collaudo sono a carico del Soggetto Proponente, che dovrà altresì fornire al Collaudatore la documentazione contabile dell'intervento, anche ai fini del calcolo dell'eventuale conguaglio di cui al precedente Art. 3.
6. Salvo rivalsa nei confronti dell'eventuale terzo affidatario, il Soggetto Proponente si impegna a provvedere a proprie spese a riparare le eventuali imperfezioni e/o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Collaudatore, scaduto il quale l'Amministrazione Comunale potrà provvedervi direttamente utilizzando la cauzione di cui all'Art. 8.
7. Entro 60 giorni dal definitivo collaudo delle opere, il Compendio immobiliare valorizzato dovrà venire trasferito senza oneri al Comune dal Soggetto Proponente, quale opera di urbanizzazione secondaria prevista dal PAC; essa verrà acquisita al patrimonio indisponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 29 comma 2 L.R. 19/2009.

ART. 6 – OPERE INFRASTRUTTURALI A SERVIZIO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

1. Rimangono estranee alla presente convenzione, ad andranno eseguite a cura e spese del soggetto proponente che ne resterà proprietario, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come in cessione al Comune né da asservire all'uso pubblico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, potranno essere eseguite precedentemente o contestualmente agli interventi di edificazione privata.

ART. 7 - SERVITU' PUBBLICHE.

1. Il Soggetto Proponente si impegna a costituire servitù di pubblico transito sull'area interna all'ambito di Piano individuata nell'Elab A1105 "Zonizzazione" con la sigla Ap, in modo tale da garantire attraverso di essa un nuovo accesso da via Aquileia all'adiacente parcheggio di pertinenza residenziale individuato nel medesimo elaborato di Piano con la sigla Pr.
2. La costituzione della servitù verrà formalizzata a favore del Comune con l'atto di trasferimento di cui al precedente Art. 5 punto 6, fermo restando l'impegno del Soggetto Proponente a garantire l'uso pubblico dell'area sin dal momento della realizzazione del nuovo accesso da via Aquileia.
3. Oltre alla sistemazione iniziale, anche la manutenzione ordinaria e straordinaria della predetta area assoggettata a servitù di pubblico transito, resterà in carico al "soggetto proponente", che

si impegna a trasferire tale onere agli eventuali futuri acquirenti degli immobili serviti dal parcheggio di pertinenza residenziale cui l'accesso è funzionale.

ART. 8 - CAUZIONE

1. All'atto della sottoscrizione del presente atto il Soggetto Proponente consegna al Comune, a garanzia dell'adempimento degli obblighi che gli derivano dalla presente convenzione, polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta rilasciata da _____, per l'importo di € 418.220,00, pari al 110% dell'importo di cui al precedente Art. 3.
2. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione il Soggetto Proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, a semplice richiesta nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.
3. La cauzione dovrà avere durata pari ad almeno 10 anni e sei mesi a far data dalla stipula della presente convenzione, e prevedere che il pagamento intervenga entro 15 giorni dalla semplice richiesta che il Comune abbia indirizzato congiuntamente all'Istituto garante ed al Soggetto Proponente, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, su semplice rilievo dell'inadempimento senza procedere ad alcun esame delle ragioni poste a sostegno della richiesta stessa e nonostante qualsiasi eccezione, contestazione od obiezione che il Soggetto Proponente sollevasse in merito.
4. La detta cauzione sarà interamente svincolata una volta collaudate le opere di cui al precedente Art. 3, all'atto della stipula del contratto di cessione di cui al precedente Art. 5; nel caso di collaudi parziali ai sensi del precedente Art. 5, la cauzione andrà svincolata in misura pari all'ammontare delle opere collaudate entro 60 giorni dall'emissione del singolo collaudo parziale.

ART. 9 - VIGILANZA

Il Dirigente dell'U.O. Urbanistica si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, al Computo Metrico Estimativo e agli altri pertinenti elaborati. Qualora siano riscontrate difformità il Dirigente dell'U.O. Urbanistica diffida il Soggetto Proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 10 - FACOLTA' DEL COMUNE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Proponente ed a spese dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla normativa in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con termine non inferiore in ogni caso a tre mesi.

ART. 11 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui all'articolo 29 comma 4 della L.R. n. 19/2009, sarà determinato in base alla disciplina vigente all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, e verrà versato in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

ART. 12 – PERMESSI DI COSTRUIRE, SCOMPUTO E AGIBILITA'

1. L'Amministrazione rilascerà i singoli permessi di costruire nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal PAC, dopo la stipula della presente convenzione.
2. Tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito sono già state realizzate e cedute al Comune, e che l'adempimento delle obbligazioni tutte assunte dal Soggetto Proponente con la presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti l'intervento

aggiuntivo di urbanizzazione secondaria a scomputo, è ampiamente garantito dalla cauzione di cui al precedente Art. 8:

a) in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi di cui al punto vi lett. a) delle premesse verrà riconosciuto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, fino a concorrenza dell'importo complessivo di € 380.200,00 previsto dal precedente Art. 3, a prescindere dallo stato di avanzamento dell'intervento di cui al precedente Art. 4;

b) l'agibilità dell'edificazione che verrà realizzata potrà venire formalizzata in presenza dei presupposti previsti dall'art. 27 L.R. 19/2009, a prescindere dallo stato di avanzamento dell'intervento di cui al precedente Art. 4.

ART. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

1. In caso di trasferimento a terzi di aree o immobili Il "soggetto proponente" si impegna, mediante apposita clausola, da inserire nei contratti di cessione, a rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento.
2. Il soggetto proponente si impegna, inoltre, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree lottizzate, a darne comunicazione scritta al Comune.
3. Il Soggetto Proponente rimane comunque responsabile in solido, unitamente al terzo avente causa, degli obblighi assunti verso il Comune con la presente Convenzione, fino a quando il terzo avente causa non abbia prestato al Comune, conformemente a quanto previsto del precedente Art. 8, cauzione a garanzia degli obblighi nei quali sarà subentrato.

ART. 14 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI DOCUMENTI CHE FORMANO IL FASCICOLO INTEGRATIVO DEL PRESENTE ATTO.

Formano parte integrante del presente atto, anche se non allegati, gli elaborati tecnici di seguito elencati che controfirmati dalle parti vengono depositati presso l'Ufficio Urbanistica, oltre alla fidejussione di cui al precedente Art. 8 rilasciata in data _____ da _____ a garanzia degli adempimenti di cui alla presente convenzione:

Elab.Aw001 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab.Aw002 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab.Aw003 ALLEGATI FOTOGRAFICI

Elab.Aw004 Relazione di coerenza e recepimento dei contenuti del P.P.R. FVG

Elab.A1001 ESTRATTO CATASTALE

Allegato elenco proprietà

Elab.A1001.1 ESTRATTO CATASTALE – FM 20

Elab.A1001.2 ESTRATTO CATASTALE – FM 20A

Elab.A1001.3 ESTRATTO CATASTALE – FM 21

Elab.A1001.4 ESTRATTO CATASTALE – FM 25

Elab.A1003 ESTRATTO PRGC e INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Elab.A1005 RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- Elab.A1104 RIDEFINIZIONE PAC AMBITO "O1"
- Elab.A1105 ZONIZZAZIONE
- Elab.A1106 PROFILI
- Elab.A1107 PLANIVOLUMETRICO
- Elab.A1108 COMPARATIVA
- Elab.A1200 STANDARDS ESISTENTI e PREVISTI
- Elab.A1300 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
aree cedute al comune con PRPC n. 32
- Elab.A1301 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
rete fognaria
- Elab.A1302 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
reti acquedotto e gas metano
- Elab.A1303 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
reti energia elettrica, illuminazione pubblica
- Elab.A1304 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
rete telefonica
- Elab.REL 23015-AM-RE-00-01_SCI-PACMonfalcone (STUDIO DI
COMPATIBILITÀ IDRAULICA)
- Elab.TAV 01 23015-AM-EG-00-01_SCI-PACMonfalcone (STUDIO DI
COMPATIBILITÀ IDRAULICA)
- Elab.ALL 23015_Attestato di rischio HeroLite (STUDIO DI
COMPATIBILITÀ IDRAULICA)
- Elab. REL 1 STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'
- Elab.REL 23015-VI-RE-00-01_Microsimulazioni_PACMonf - STUDIO DI
IMPATTO SULLA VIABILITÀ
- Elab. REL 20240102_Valutazione Previsionale Impatto Acustico - STUDIO DI
IMPATTO ACUSTICO

ART. 15 - REGIME FISCALE.

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al trasferimento delle aree e/o costituzione di servitù, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del "soggetto proponente".

2. Ai soli fini fiscali e dell'iscrizione di quest'atto a repertorio, le parti dichiarano che il valore del presente atto è di € 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zerozero) pari al valore dell'intervento di urbanizzazione secondaria di cui al precedente Art. 3.

ART. 16 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

Il Soggetto Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con rinuncia all'ipoteca legale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Monfalcone

Il Soggetto Proponente
