

BOZZA 26.01.2017

**CONVENZIONE PER INTERVENTI EDILIZI
ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE
CON L'ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'anno ..., addì ... del mese di ... avanti al sottoscritto Segretario Comunale , con sede in via ..., si sono costituiti:

- il Comune di Fossalta di Portogruaro con sede in Fossalta di Portogruaro piazza del Risorgimento, 9 , C.F. 83003590276, in persona del Sig. _____, nato a _____ il _____ ,domiciliato per la carica a Fossalta di Portogruaro, presso il Municipio, nella qualità di _____ ed autorizzato a questo atto con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, in data ._____, d'ora in avanti indicato come “Comune”;

- la Ditta individuale ARCO Costruzioni, con sede in Ronchis (UD), via Perars, 22 p. iva 02547570305, in persona del sig. Andrea Fattori c.f. FTT NDR 79H30 G914L , nato a Portogruaro (VE) il 30.06.1979 nella qualità di titolare della Ditta stessa, d'ora in avanti indicata come il “Soggetto Attuatore”.

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio ... sono personalmente certo.

Premesso che:

- il Soggetto Attuatore è proprietario del terreno situato in Fossalta di Portogruaro, via Visentini, catastalmente individuato al catasto terreni al mappale 1074 del foglio 11 di Fossalta di Portogruaro, avente la superficie di mq 1.034;

Il Soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione;

La proprietà in capo al Soggetto Attuatore degli immobili stessi è stata acquisita con atto del notaio ... del ... rep. n. ... racc. n. ... registrato a ... il ... al n. ... trascritto il ... ;

- tale area, secondo il Piano degli Interventi vigente, ricade in Z.T.O. C1 -“Parti del territorio destinate a nuovo complessi insediativi, parzialmente edificate”, disciplinata dall’articolo 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano;

- il Soggetto Attuatore in data 20.10.2016 al prot.n. 9445 ha presentato istanza di intervento edilizio finalizzata al rilascio di Permesso di costruire, relativamente all'area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati, con richiesta di convenzionamento per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione;

- unitamente alla proposta generale di intervento di nuova edificazione è stato presentato un progetto particolare di opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono così di seguito elencati:

- Relazione tecnico illustrativa

- TAV. 1 Sistemazioni urbanistiche (scala 1:200);
- Stima costi dei lavori;

- Gli elaborati di cui sopra si allegano alla presente convenzione quale parte integrante.

Visti:

- le Leggi n. 1150/1942, n. 10/77 ed il DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
- le Leggi Regionali n. 61/85 e 11/2004;
- il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I.;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 17.12.2013 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione della proposta del Soggetto Attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente convenzione regolante i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti dal P.I. vigente;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla stessa contemplati.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lui vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ed è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.
2. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui alle premesse, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
3. Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

4. Il progetto di opere di urbanizzazione approvato potrà essere oggetto di modifiche non sostanziali concordate con gli uffici competenti e finalizzate a conseguire un miglioramento delle condizioni di sicurezza e di fruibilità degli spazi pubblici, fermo restando l'importo di spesa individuato per le opere.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Soggetto Attuatore.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto Attuatore s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO PRIVATO

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dall'articolo 23 delle Norme Tecnico Operative del Piano degli Interventi vigente.
2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq 1.034 ed è catastalmente individuato al mappale 1074 del foglio 11 del catasto terreni del Comune Censuario di Fossalta di Portogruaro.
3. L'intervento prevede realizzazione di un immobile bifamiliare che consentirà di realizzare una volumetria di 852,25 mc a destinazione residenziale.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica amministrativa della presente Convenzione, la Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.
2. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui

all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Parte II Titolo I capo IV della LR 12/2005, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

ART. 6. URBANIZZAZIONI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 148 del 17.12.2013 , in relazione ad una superficie utile abitabile di mq 218,7, una superficie non residenziale di mq 146,6 con una risultante superficie ragguagliata di mq 88,0 per una superficie complessiva di mq 306,7;
2. In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontano a:
€ 4.485,42 per urbanizzazione primaria
€ 5.736,52 per urbanizzazione secondaria
3. Si dà atto che a fronte di 10.221,94 euro dovuti per oneri di urbanizzazione il Soggetto Attuatore realizza opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo di 9.161,00 euro (IVA esclusa), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.
4. Il Soggetto Attuatore riconosce espressamente che in caso di scomputo parziale gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Fossalta di Portogruaro al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
5. Il Soggetto Attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse superiore agli oneri di urbanizzazione.
6. Il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese le opere di sistemazione esterna al lotto, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati.
7. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico del Soggetto Attuatore e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.
8. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sono graficamente individuate nella tavola n. 1;
9. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

ARTICOLO 7. AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq 178 destinate a marciapiede e parcheggio;

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune di Fossalta di Portogruaro, una volta realizzate le opere di urbanizzazione, la piena proprietà dell'area su cui le opere insisteranno e delle opere stesse, per una superficie complessiva come individuata nella tavola n. 1 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "area da cedere al comune", allegata al progetto prot. n. 9445/2016 e ss.mm.ii.. Detta area da cedersi sarà mediante frazionamento catastale del mappale 1074 del foglio 11 del catasto Terreni di Fossalta di Portogruaro. Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni che saranno al Comune ed il successivo atto, dovranno essere predisposti dal Soggetto Attuatore, a sua cura e spese. I suddetti terreni saranno ceduti al Comune nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, servitù attive e passive, venendo il Comune di Fossalta di Portogruaro posto in luogo e stato della parte cedente. La parte cedente garantirà la piena e legittima proprietà dei beni ceduti e garantirà altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi. La parte cedente rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assumerà obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

3. Fino alla consegna delle aree e delle opere, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Soggetto Attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ARTICOLO 8 CAUZIONE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, realizzazione opere e cessione aree, il Soggetto Attuatore allega garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____ rilasciata da _____, di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo apri a Euro 13.000,00 euro (euro tredicimila/00)

ARTICOLO 9. SPESE E OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE INERENTI L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce espressamente che sono a proprio carico:
 - ◆ tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori e sondaggi geognostici nonché quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche o interesse pubblico e quelle di frazionamento;
 - ◆ tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali;
2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze

pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

ARTICOLO 10 RAPPORTI CON AZIENDE, ENTI E SOCIETÀ EROGATORI DI SERVIZI

1. Il Soggetto Attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.
2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del Soggetto Attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

ARTICOLO 11. RESPONSABILITÀ PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Fossalta di Portogruaro sia nei confronti dei terzi.
2. Il Comune di Fossalta di Portogruaro pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara di manlevare il Comune di Fossalta di Portogruaro da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione relativamente all'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 12. POTERI DEL COMUNE

1. Il Comune di Fossalta di Portogruaro, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento nel rispetto della sicurezza di cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.
2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.
3. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

ARTICOLO 13. COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del Soggetto Attuatore.
2. Il collaudatore in corso d'opera e/o finale sarà scelto dal Comune di Fossalta di Portogruaro e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 14. TEMPI DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di due anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Il Soggetto Attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.
4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipulazione della convenzione ed ultimate entro i termini di validità del titolo abilitativo alla costruzione e comunque prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private di cui verrà chiesta l'agibilità, in modo da garantire un funzionamento adeguato delle urbanizzazioni, anche per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.
5. È necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile al Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 15. CONCLUSIONE DELL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 11 della presente convenzione, quando le opere di urbanizzazione sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità.
2. In particolare l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'edificio ospitante le unità immobiliari interessate all'ottenimento dell'autorizzazione.
3. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è altresì richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori tra il Comune di Fossalta di Portogruaro ed il Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 16. CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il Comune di Fossalta di Portogruaro si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi del mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13

ARTICOLO 17. ESCLUSIONE CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante devoluzione al tribunale di Pordenone; è esclusa la competenza di arbitri.

ARTICOLO 18. ALIENAZIONI, REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE, VOLTURAZIONE E SPESE

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Fossalta di Portogruaro.
2. Le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione edilizia stessa sono a carico del Soggetto Attuatore che li assume e chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge.
3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del Soggetto Attuatore.

sottoscrizione delle parti