



## CONVENZIONE URBANISTICA REPUBBLICA ITALIANA

Con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, tra le sottoscritte parti:

- \_\_\_\_\_, nato/a  
a \_\_\_\_\_, residente a  
\_\_\_\_\_, dipendente comunale, domiciliato/a per  
la carica presso la sede comunale di cui appresso, il quale agisce e stipula  
nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in rappresentanza del  
Comune di Mariano del Friuli, c.f. 00123460313, in esecuzione delle  
deliberazioni della Giunta Comunale  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che, in copia conforme  
all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A";
  
- Francesco Medeot nato a Gorizia, il 21/04/1979 (professione libero  
professionista ingegnere civile), C.F MDT FNC 79D21 E098A, residente nel  
Comune di Mariano del Friuli (Go), via Dante n°47, unico proprietario del  
terreno censito al N.C.T. del Comune di Mariano del Friuli al Fg. 13, Mapp. n.  
273, in seguito denominato PROPONENTE o DITTA LOTIZZANTE

### PREMESSO:

- che il signor Francesco Medeot ha chiesto ai sensi dell'art. 25, della L.R. 05/2007,  
come modificata dalla L.R. 12/2008 e s.m.i., l'approvazione di un Piano Regolatore  
Particolareggiato Comunale (P.R.P.C) di iniziativa privata relativo al Comparto "C1" A  
Mariano del Friuli, avente una superficie complessiva rilevata di mq. 1370, terreno  
sito in Comune di Mariano del Friuli e censiti nel N.C.T. del Comune stesso al Fg. 13,  
Mapp. 273;
- che il P.R.G.C. prevede per il suddetto terreno un ambito di edificabilità residenziale  
internamdi ristrutturazione urbanistica, (zona C1);
- che per la realizzazione dell'intervento è stato redatto il Piano Regolatore  
Particolareggiato Comunale a firma dell'arch. Daniele Medeot e dell'ing. Francesco  
Medeot per le parti impiantistiche;
- che il progetto ottempera alle previsioni del P.R.G.C. vigenti e che gli standards  
relativi al P.R.G.C sono presenti in quantità adeguata alle Norme Tecniche del  
P.R.G.C. vigenti;
- che nulla osta sulla esecuzione del piano così come evidenziato nei grafici di  
progetto;

- che la Ditta lottizzante in data ..... ha chiesto l'autorizzazione ad attuare il piano;
- che il P.R.P.C di cui sopra, in uno con il relativo schema di convenzione, è stato approvato dal Consiglio Comunale di Mariano del Friuli giusta deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, che in copia conforme all'originale, previa espressa dispensa dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- che, dopo di ciò, in base all'art. 25 della L.R. 23/2/2007, n. 5 e s.m.i. ed all'art. 4 della L.R. 21/10/2008, n. 12 e s.m.i., è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione regolante i rapporti patrimoniali e finanziari fra il Comune ed l'unico proprietario del fondo oggetto del P.R.P.C., in conformità allo schema approvato dal \_\_\_\_\_ Comunale con la già citata deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

E considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1-OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il P.R.P.C di iniziativa privata, approvato con deliberazione n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Comunale di Mariano del Friuli, presentato signor Francesco Medeot, nel prosieguo di quest'atto chiamato "lottizzante", riferentesi all' area di proprietà del lottizzante stesso, sito in Comune di Mariano del Friuli e censiti nel N.C.T. del Comune stesso al Fg. 13, Mapp. 273, dovrà essere attuato nel rispetto delle norme di cui appresso ed in conformità agli elaborati di progetto del P.R.P.C. che di seguito si elencano:

Tavole grafiche n. 1-6, Allegati A-I

#### **Art. 2- ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I lottizzanti si obbligano per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

**a)** ad attenersi alle norme di edificazione previste per il P.R.P.C. come dalla normativa facente parte integrante del progetto approvato con la deliberazione n. \_\_\_\_\_ già citata;

**b)** ad eseguire direttamente, assumendo a proprio totale carico tutti gli oneri relativi, le seguenti opere di urbanizzazione primaria uso pubblico - interne al comparto, in conformità al progetto depositato agli atti del Comune e secondo le prescrizioni del relativo computo metrico estimativo di spesa:

### **Parcheggi e marciapiedi**

Saranno realizzati secondo le dimensioni di progetto di cui alle Tav.3 e 4 del P.R.P.C.

La pavimentazione sarà realizzata con sottofondo in misto granulare dello spessore di 15cm minimo, misto cementato di 10cm con misto granulare vagliato proveniente da cave e strato finale in conglomerato bituminoso dello spessore di 6cm minimo con strato d'usura binder dello spessore di 3cm. La pavimentazione avrà pendenza trasversale pari a 1% e cordone a delimitare lo spazio di manovra dal terreno a verde.

I marciapiedi saranno costituiti da uno strato di misto granulare con getto superiore in conglomerato bituminoso minimo 10cm. Completeranno il marciapiede delle cordone. Da ambo i lati dell'intervento i marciapiedi avranno una pendenza del 3% in modo da consentire alle persone disabili di raggiungere il parcheggio.

### **Rete smaltimento acque meteoriche.**

Saranno realizzati secondo le dimensioni di progetto di cui alle Tav.4 e 5 del P.R.P.C. Le acque meteoriche dei parcheggi verranno raccolte mediante caditoie prefabbricate con griglie in ghisa che convogliano, tramite tubazione in pvc di diametro D=160mm opportunamente allettato e calottato, ad un pozzo perdente opportunamente calcolato per lo smaltimento.

### **Fognature**

Saranno realizzati secondo le dimensioni di progetto di cui alle Tav.4 e 5 del P.R.P.C. Saranno realizzate in tubi in PVC pesante rigido, per derivazioni e condotte poste su letto di sabbia costipata, complete di pozzetti di ispezione prefabbricati in cls con predisposizione al collegamento con la dorsale fognaria esistente che corre lungo via Verdi.

### **Rete idrica**

Saranno realizzati secondo le dimensioni di progetto di cui alle Tav.4 e 5 del P.R.P.C. La rete di distribuzione dell'acqua potabile sarà realizzata secondo le disposizioni impartite dall' ente gestore dell'acquedotto IRIS ACQUA e seguendo le indicazioni riportate nella tavola allegata. Condotta adduttrice in PEAD fino al pozzetto per la rastrelliera contattori da cui dipartono le varie utenze.

### **Linea e fornitura utenze elettriche**

Saranno realizzati secondo le dimensioni di progetto di cui alle Tav.4 e 5 del P.R.P.C. Secondo le prescrizioni fornite dall'ente gestore Enel saranno utilizzati cavidotti in PVC D100mm da interrare ad adeguata profondità fino ai pozzetti CAV e fino al contenitore a muro.

## **Illuminazione pubblica**

Attualmente presente, verrà mantenuta.

## **Rete telefonica**

Per facilitare un collegamento futuro sarà prevista la messa in opera di un tubo corrugato D125mm atto a contenere un futuro allacciamento.

Qualsiasi altra opera stradale esterna al P.R.P.C e le eventuali modifiche agli impianti e opere comunali che si rendessero necessarie in dipendenza dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione progettate dovranno essere eseguite previa intesa con il Comune.

Analogamente, dovranno essere raggiunte dai lottizzanti dirette intese con gli enti proprietari e gestori delle opere e servizi pubblici che venissero interessati dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PAC.

La spesa complessiva per l'esecuzione delle opere indicate dalla presente lettera b) viene indicata in € 25.640,43 come da computo metrico allegato.

**c)** la Ditta lottizzante, una volta realizzate le opere di urbanizzazione, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Mariano del Friuli le aree destinate all'urbanizzazione aventi una superficie di 400,7 mq, la rete fognaria e la rete idrica non appena ultimati e collaudati;

## **Art. 4- TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedenti articoli 2 e 3, entro 2 anni dalla data del Permesso di Costruire del presente P.R.P.C. e ad ultimarle entro 7 anni dalla data di Inizio Lavori.

La Ditta lottizzante individuerà personalmente la Ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria che verrà comunicata al Comune di Mariano del Friuli con l'inizio lavori.

Nella stessa tempistica saranno realizzati gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi previsti, con esclusione degli allacciamenti alle singole unità immobiliari, che saranno a carico dei diretti utilizzatori e che dovranno essere realizzati con le modalità previste dai singoli Enti.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o successivamente risultassero incomplete, il Responsabile del Procedimento può avviare la procedura forzata per il completamento delle opere (diffida).

## **Art. 5- INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

L'area di progetto è formata da un Lotto unico che è funzionale alla realizzazione dell'opera; tale lotto potrà essere frazionato senza che ciò costituisca Variante.

In caso di frazionamento la ripartizione della volumetria assegnata a ciascun lotto avverrà tramite accordo tra le parti acquirenti e cedenti. Tutti gli edifici devono comunque essere insediati all'interno della linea di massimo inviluppo (si vedano le Tavola n. 3-6). In ragione di un eventuale divisione di lotti, la linea di massimo inviluppo subirà la conseguente modifica derivante dalla variazione in questione.

In sede di compravendita e cessione dei lotti, l'acquirente trasferirà alla parte cedente, la frazione dell'indice di unità immobiliare residenziale non utilizzata.

#### **Art. 6 - PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA'**

I Permessi di costruire per i singoli edifici potranno essere rilasciati dopo la data dell'ottenimento del permesso di costruire del presente P.R.P.C .

L'agibilità di ogni singolo edificio, o sua porzione, sarà rilasciata o attestata solo dopo l'avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione.

Qualora i lottizzanti alienino le aree lottizzate, dovranno rendere edotti esplicitamente gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicita dichiarazione che gli acquirenti-subentranti partecipano alle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, ma che la loro responsabilità è limitata solo in misura corrispondente alla quota parte dell'area compravenduta.

Indipendentemente da quanto sopra, i lottizzanti rimarranno comunque solidamente responsabili con gli acquirenti-subentranti per i suddetti oneri.

#### **Art. 7- VIGILANZA E COLLAUDO FINALE**

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sottoposte a collaudo - da parte di un tecnico qualificato nominato dal Comune - entro un anno dalla data di ultimazione, con relativa spesa a carico dei lottizzanti. Successivamente all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, da effettuarsi con l'approvazione del certificato di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale, tutte le aree ad uso pubblico elencate al precedente art. 3 - lett. b), in uno con le soprastanti opere urbanizzative (parcheggi pubblici con verde di connettivo, rete fognaria, rete acquedotto), passeranno in proprietà al Comune.

Il passaggio di proprietà, con relative spese pure a carico dei lottizzanti, trasferirà al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei lottizzanti curare a proprie spese la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime. La Ditta lottizzante oltre ad assumere a proprio carico tutte le spese di collaudo, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare le opere non ultimate, secondo le prescrizioni

del Collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Tecnico, su indicazione conforme fornita dal Collaudatore.

Scaduto tale termine, e in caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art 13

Resta stabilito che il Comune non rilascerà certificati di agibilità se non saranno realizzati i collegamenti con la rete fognaria, idrica ed elettrica.

### **Art.8 MANUTENZIONE DELLE OPERE E DEL VERDE**

Durante l'esecuzione delle opere previste nel P.R.P.C. di cui all'art 3 e fino alla cessione delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente e conseguente saranno ad esclusivo carico della Ditta lottizzante.

A lavori ultimati e collaudati, la Ditta lottizzante si obbliga per se, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Mariano del Friuli, a provvedere, a totale propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 3, fino a che tali opere rimarranno in proprietà privata. I proponenti, ultimate le infrastrutture e dopo la presentazione al Comune del verbale di ultimazione con certificazione della regolare esecuzione delle opere, si impegnano a cedere e trasferire, senza corrispettivo, al Comune di Mariano del Friuli e su semplice richiesta dello stesso tutte le opere di urbanizzazione primaria costituite dagli impianti tecnologici e dalle aree destinate agli spazi pubblici per parcheggi, marciapiedi, strade, verde compresi tutti i manufatti su di esse realizzati il tutto come indicato nei progetti.

Con il passaggio di proprietà delle aree, degli impianti, dei manufatti dei servizi verranno trasferiti a carico del comune di Mariano del Friuli anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi.

La cessione delle opere di urbanizzazione primaria sarà eseguita a collaudo effettuato ed approvato.

### **Art. 9- ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente Convenzione.

### **Art. 10- TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

La Ditta lottizzante ha facoltà di trasferire a terzi, previa comunicazione al Comune, l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, impegnandosi a richiamare negli atti di compravendita tutte le obbligazioni assunte, e precisandosi che la parte venditrice rimarrà liberata da tutte le obbligazioni con quest'atto assunte solo dopo che le opere sono state collaudate.

### **Art. 11- SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Stanti le premesse, le parti dichiarano e danno atto:

- che le suddette opere di urbanizzazione ad uso pubblico dell'art.3 ricavate sull'area privata del lottizzante, soddisfano gli standards urbanistici;
- che a seguito della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui agli art. 3, sono totalmente scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria e comunque non danno luogo a conguaglio passivo per l'Ente.

### **Art. 12- URBANIZZAZIONE SECONDARIA-QUOTA ONERI**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno corrisposti in proporzione alla cubatura richiesta contestualmente al rilascio dei singoli Permessi di Costruire e saranno computati sulla base delle tabelle vigenti, secondo quanto stabilito dalla legge. A tal proposito è consentito alla ditta lottizzante di trasferire agli acquirenti dei singoli lotti l'onere di cui al presente articolo. L'importo di tali oneri dovrà essere pagato secondo le modalità definite dal Comune di Mariano del Friuli al momento del rilascio di ogni singolo permesso di Costruire.

### **Art. 13- GARANZIE**

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente accordo, la Ditta lottizzante presenta, apposita garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria, dell'ammontare di Euro \_ € 25.530,98 pari al 100% della somma dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto risulta dal computo metrico estimativo di spesa relativamente alle opere di cui agli articoli 3.

Tale garanzia sarà completamente svincolata successivamente all'approvazione da parte del Comune di Mariano del Friuli del Collaudo Finale favorevole delle opere.

È consentita la riduzione della garanzia fideiussoria, proporzionalmente alla progressiva attuazione del P.R.P.C., qualora richiesto dalla ditta lottizzante al Comune e comunque solo dopo favorevole parere espresso dal collaudatore in apposito verbale dello stato di avanzamento dei lavori.

### **Art. 14- REGIME FISCALE**

Le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, così come quelle dei successivi contratti di cessione al Comune delle aree e degli impianti, le tasse, le imposte, ed ogni altro onere nessuno escluso, saranno a totale carico dei lottizzanti.

### **Art. 15- RINUNZIA 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 dell'ufficio del territorio-servizio di pubblicità immobiliare ad ogni responsabilità al riguardo.



**Art. 16- REGOLAMENTI**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento a tutti gli elaborati del P.R.P.C approvato dal Consiglio Comunale, nonché alle leggi e regolamenti sia generali che Comunali in vigore ed in particolare alla L.R.23/2/2007, n. 5 e s.m.i. alla L.R. 21/10/2008, n. 12 e s.m.i., al D.P.R. 20/3/2008 n. 086/Pres.

**Art. 17- TRASCRIZIONE CONVENZIONE**

La presente convenzione dovrà essere trascritta presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari a cura e spese dei lottizzanti.

I lottizzanti accettano tutte le condizioni suindicate senza riserva alcuna impegnandosi alla loro stretta osservanza.

**Art. 18- VENDITA DI IMMOBILI**

La Ditta lottizzante per sé ed aventi causa si impegna a richiamare la presente convenzione nei singoli atti di compravendita degli immobili in oggetto o di parte di essi.

Il presente atto sarà conservato negli originali del Notaio che ne autenticherà le firme.

Il Comune

La Ditta lottizzante

-----

-----