

COMUNE DI MUZZANA DEL TURGNANO
PROVINCIA DI UDINE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA
INDUSTRIALE ARTIGIANALE D2.1 IN LOCALITA' "LA
FAVORITA",

ai sensi dell'art. 9 del D.P.Reg 20/03/2008 n. 086/Pres.

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. N.

Tra :

- **il Comune di MUZZANA DEL TURGNANO**, con sede in Muzzana del Turgnano Via Roma 22 rappresentato dal geom. Gabriele Dri Responsabile del Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Muzzana del Turgnano avente codice fiscale 83000510301;

- **l'Azienda Tenuta La Favorita S.r.l.**, con sede in Prata di Pordenone via P.Umberto 10/c, rappresentata dalla Amministratrice Unica Sig.ra Casagrande Alfonsina, nata a Sacile il 12.06.1951 codice fiscale CSG LNS 51H52 H657Q, residente a Oderzo via Madonna della Salute 20;

- **la Società UBERCO S.r.l.** con sede in Puia di Prata (PN) partita Iva 00296830938, rappresentata dal Sig. Moras Eliseo, nato a Gaiarine (TV) il 02.07.1951, codice fiscale MRS LSE 51L02 D854D, residente in Oderzo via Madonna della Salute 20;

PREMESSO:

- a) che l'Azienda Tenuta La Favorita S.r.l., risulta proprietaria dei seguenti terreni catastalmente individuati al N.C.T. di Muzzana del Turgnano:
- Foglio 3 mappali 39, 40-A, 42 e 43-A, Foglio 4 mappali 94-A, 109-A, 111-A, 114, 116-A di complessivi ha. 9.75.25 di cui ha. 9.75.25 compresi entro l'ambito di Piano Attuativo;
- b) che la Società UBERCO risulta proprietaria dei seguenti terreni catastalmente individuati al N.C.T. di Muzzana del Turgnano:

- Foglio 3 mappali 35 e 41, Foglio 4 mappali 112, 110, 108, 113, 115 di ha. 16.23.27 di cui ha. 16.23.27 compresi entro l'ambito di Piano Attuativo;
- c) che la Tenuta La Favorita e la società UBERCO, di seguito denominate "ditte lottizzanti" proprietarie, intendono lottizzare a fini edificatori i terreni sopra specificati;
- d) che le suddette aree, nel vigente P.R.G.C., risultano comprese entro la zona urbanistica D2.1 (degli insediamenti produttivi comprensoriali di progetto) disciplinata dall'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione il quale prevede, tra l'altro, che l'attuazione degli interventi su dette aree siano subordinati alla preventiva esecutività di un Piano Attuativo (P.A.C.), come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (all. Sub A);
- e) che pertanto i terreni sono lottizzabili in ossequio delle Norme edilizie comunali in vigore e nel rispetto della L.R. 23.02.2007 n. 05 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) che le sopraindicate ditte lottizzanti "Tenuta La Favorita S.r.l." e "Uberco S.r.l." hanno presentato in data 17/07/2013 , con nota prot. n. , proposta di NUOVO P.A.C. con allegato progetto a firma dell'architetto Claudio Talotti di Udine;
- g) che il Consiglio Comunale ha approvato IL NUOVO P.A.C. con deliberazione n. in data, composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnico Descrittiva;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione geologica;
 - Tav. 1 - Inquadramento territoriale urbanistico;
 - Tav. 1a - Rilievo planimetrico catastale;
 - Tav. 2 - Rilievo altimetrico;
 - Tav. 3 - Zonizzazione di Piano – Nuovo P.A.C.;
 - Tav. 4 - Infrastrutture (rete ENEL; rete telefonica; illuminazione pubblica);
 - Tav. 5 - Infrastrutture (rete acquedotto; rete metano);

- Tav. 6 - Infrastrutture (rete fognaria acque bianche e nere);
 - Tav. 7 - Infrastrutture (opere stradali);
 - Tav. 8 - Studio del verde;
 - **Tav. 9 - Corografia – elaborato grafico allegato alla Relazione di incidenza sui S.I.C.**
 - Computo metrico estimativo delle opere;
 - Schema di convenzione;
 - Relazione di incidenza sui S.I.C.;
 - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- h) che le sopraindicate ditte lottizzanti dichiarano di assumere a loro carico e per eredi successori a qualsiasi titolo e futuri acquirenti delle unità immobiliari tutti gli impegni assunti con la presente Convenzione.

L'anno il giorno del mese di innanzi a me
dr. Segretario Comunale sono personalmente comparsi i Signori:
Dri Gabriele., nato a (UD) il, Responsabile del
Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Muzzana del
Turgnano, che agisce in quest'atto, in nome, per conto e nell'interesse
dell'Ente rappresentato avente codice fiscale 83000510301;
Casagrande Alfonsina, nata a Sacile il 12.06.1951 codice fiscale CSG LNS
51H52 H657Q, residente a Oderzo via Madonna della Salute 20;
Moras Eliseo, nato a Gaiarine (TV) il 02.07.1951, codice fiscale MRS LSE
51L02 D854D, residente in Oderzo via Madonna della Salute 20;
di comune accordo le parti sunnominated, che hanno i requisiti di legge,
rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e stipula quanto segue:

ART.1 - Le premesse, che le parti dichiarano di ben conoscere, si intendono qui integralmente riportate, trascritte ed accettate.

ART.2 - Le ditte Lottizzanti che dichiarano, sotto la propria responsabilità, di disporre della proprietà delle aree in premessa, si obbligano a dare esecuzione al Piano Attuativo presentato ed approvato con atto consiliare n. del

..... , secondo gli elaborati del Piano stesso assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, a carico proprio e dei loro eredi e successori a qualsiasi titolo, o futuri acquirenti delle unità immobiliari e/o delle aree.

ART.3 - Le ditte lottizzanti qualora trasferiscano (a qualsivoglia titolo) in tutto o in parte la proprietà a terzi, s'impegnano a renderli formalmente edotti degli oneri e dei vincoli contratti con la presente convenzione, con specifico riguardo agli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione non ancora soddisfatti alla data di cessione: e ciò mediante esplicito richiamo nella stipula, con l'avviso che i successori o aventi causa subingrediscono incondizionatamente in detti oneri;

nei confronti dell'Amministrazione Comunale, peraltro, gli originari lottizzanti restano coobbligati in via solidale ai sensi dell'art. 1292 C.C..

ART.4 - Le ditte lottizzanti si impegnano a realizzare a totale propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, in conformità al progetto esecutivo che sarà oggetto di successiva e separata approvazione, secondo le prescrizioni di cui al progetto di Piano Attuativo e della presente Convenzione.

In particolare saranno realizzate le seguenti infrastrutture:

- costruzione della rete viaria necessaria al collegamento dell'ambito con la viabilità esterna,
- costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque bianche, nere, industriali e meteoriche;
- costruzione delle opere per il rifornimento dell'acqua potabile;
- costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativo allacciamento;
- costruzione dell'impianto di illuminazione delle aree a parcheggio di relazione e della viabilità;
- costruzione della rete di distribuzione telefonica;
- costruzione della rete di distribuzione del gas metano;

- realizzazione delle aree di sosta mezzi pubblici e dei parcheggi di relazione secondo le indicazioni ed i parametri descritti dal P.R.G.C.;
- realizzazione delle aree a Verde ad uso pubblico secondo le indicazioni ed i parametri descritti dal P.R.G.C..

Si precisa che tutti gli impianti tecnologici verranno eseguiti in forma completa e con strutture idonee all'intero insediamento, così come specificato negli elaborati di progetto approvati con la presente Convenzione.

Le ditte lottizzanti si impegnano ad ottenere tutti i prescritti e necessari nullaosta ed autorizzazioni di legge.

ART 5 - Le ditte lottizzanti si impegnano:

1. alla corresponsione del contributo per le opere di *urbanizzazione secondaria* determinato in €
. Detto importo è calcolato sull'imponibile risultante dall'applicazione del rapporto di copertura (Q=50%) alla SF (Superficie fondiaria del P.A.C.) detratto l'importo già versato. Dal suddetto importo dovranno essere detratti i versamenti già effettuati per urbanizzazione secondaria a seguito del PRPC approvato il 20.06.2003. Il contributo commisurato alle opere di urbanizzazione secondaria è, comunque, soggetto a conguaglio in maggiorazione nel caso in cui gli edifici, da autorizzarsi con singole **Permessi di Costruire**, risultino avere una superficie imponibile (calcolata ai sensi del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29.04.1997) superiore alla superficie coperta massima del lotto di pertinenza;
2. alla cessione gratuita in proprietà dell'area sulla quale sarà realizzata l'opera,
3. **Alla corresponsione delle spese per l'illuminazione pubblica dell'incrocio con la S.S. n.353 a partire dalla data di accensione dell'impianto fino alla avvenuta cessione delle opere pubbliche previste con la presente convenzione, con facoltà di voltura del contratto con il fornitore dell'energia elettrica.**

ART.6 - Le ditte lottizzanti si impegnano, ad avvenuta esecuzione degli interventi previsti sulle aree destinate a viabilità principale interna al Piano, di collegamento con la viabilità esterna, stallo di sosta mezzi di pubblico trasporto, verde definito posto a sud e ovest della zona, parcheggi di relazione a ridosso del verde a sud dell'area, indicati nella Tavola 3a (Zonizzazione - Variante) di progetto (allegato sub B) con i simboli **Vd** (verde definito), **PRd** (parcheggi di relazione definiti), **Vp** (viabilità principale), **VCI** (viabilità di collegamento) **Vs** (viabilità secondaria) **A** (stallo di sosta mezzi di pubblico trasporto), e comunque a collaudo eseguito, a cedere gratuitamente le predette aree al Comune che, di contro, si impegna ad acquisire le stesse nei tempi e nei modi previsti dalla legge. Le spese tutte, inerenti e conseguenti l'atto di traslazione, saranno a carico delle ditte lottizzanti.

ART.7 - Le ditte lottizzanti si impegnano inoltre, per sé e per i futuri acquirenti e/o eredi, a garantire la perpetua manutenzione dei Parcheggi di relazione frontestanti i lotti (simbolo PRI nella Tavola 3 Zonizzazione), dei filari alberati di mascheramento posti sui lati nord, est e ovest della zona, sostituendo di volta in volta le piante che dovessero venire a mancare (simbolo VM nella Tavola 3 Zonizzazione) e dei canali di raccolta acque meteoriche posti a sud-est e sud-ovest dell'area.

L'impegno dovrà risultare descritto in tutti gli atti di trasferimento a terzi dei singoli lotti mediante assunzione dell'impegno per la quota ricadente sul lotto di pertinenza o in prossimità di esso.

Negli atti di trasferimento della proprietà dovrà altresì essere trasferito l'impegno alla manutenzione degli scarichi a cielo aperto delle acque meteoriche, ancorché esterne alla proprietà, ma in prossimità di essa.

In caso di ripetuta accertata inadempienza relativamente agli impegni di cui al presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di intervenire direttamente con addebito delle spese documentate a carico dei lottizzanti.

ART.8 - La gestione, manutenzione nonché la responsabilità civile e penale delle aree e relativi impianti da cedere al Comune, descritte all'art.7, rimarrà a carico della ditta lottizzante fino ad avvenuto trasferimento della proprietà.

ART.9 - Il P.A.C. e la presente Convenzione, a norma dell'art. 9 del D.P.Reg 20/03/2008, n.086/Pres, ha validità decennale dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano.

ART.10 - Le ditte lottizzanti si impegnano in via congiunta e solidale a corrispondere al Comune il contributo previsto all' art.5 per l'urbanizzazione secondaria con le seguenti modalità:

- a) €..... entro quindici giorni dalla stipula della presente convenzione;
- b) €.....entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione.

ART.11 - Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, verrà eseguito il collaudo delle opere stesse da parte di un tecnico abilitato da nominarsi a cura e scelta del Comune ed a spese delle ditte lottizzanti.

Il tecnico incaricato redigerà certificato di collaudo che il Comune si impegna ad approvare entro giorni 60 dal deposito, salvo motivate sospensioni dei termini da notificarsi agli interessati.

ART.12 - L'edificazione sull'area del Piano Attuativo dovrà avvenire secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione, della Relazione Tecnica, degli elaborati grafici progettuali del P.A.C. e dalle norme generali del P.R.G.C..

Nel caso di Norme o indicazioni contrastanti, faranno riferimento le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.C. ed in subordine di P.A.C., intendendosi che le tavole grafiche rivestono carattere secondario rispetto alle Norme citate.

ART.13 - L'inizio dei lavori di urbanizzazione, dopo aver conseguito il **necessario Permesso di Costruire**, dovrà essere comunicato al Comune dalle ditte lottizzanti.

Potranno venire rilasciati i Permessi di Costruire per la costruzione degli edifici solo dopo l'inizio effettivo dei lavori di urbanizzazione.

In ogni caso, il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie **per il collegamento della viabilità esterna con il lotto oggetto di intervento** dovrà essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

ART.14 - In caso di inadempienza, da parte delle ditte lottizzanti, ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione, il Sindaco potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio del Permesso a costruire nella zona interessata dalle inadempienze con formale preavviso di giorni 90.

Trascorso detto termine senza risultato, il Sindaco stesso potrà ordinare l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria non ancora effettuati.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla loro manutenzione sino ad accertamento di regolare esecuzione, in sostituzione della ditta inadempiente, ed a spese della medesima.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni della presente Convenzione, le ditte lottizzanti autorizzano sin d'ora il Comune di Muzzana del Turgnano a disporre delle fideiussioni indicate al successivo art. 15 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale, al prelievo da parte del Comune del corrispettivo delle spese debitamente documentate che il Comune stesso dovrà sostenere in conseguenza alle predette inadempienze. La fideiussione suindicata ha durata e validità sino alla cessione gratuita delle aree. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione delle Concessioni Edilizie.

ART.15 - A garanzia del completamento e del puntuale adempimento della presente Convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione primaria, le ditte lottizzanti presentano garanzia mediante atto fideiussorio n. del rilasciato dalla dell'importo di €. (Euro). La fideiussione potrà essere ridotta della quota parte, nel caso d'effettuazione di collaudi parziali

ART.16 - Qualunque controversia o vertenza sorta tra le parti sull'interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente Convenzione, non composta amichevolmente, dovrà essere risolta con giudizio arbitrale irrituale.

Il collegio arbitrale sarà costituito a richiesta di una delle parti e la domanda dovrà essere inoltrata con lettera raccomandata.

Il collegio arbitrale giudicante sarà composto da tre arbitri, dei quali uno nominato dal Comune, uno dalle ditte lottizzanti ed il terzo, che avrà funzioni di presidente, nominato di comune accordo dai primi due entro giorni quindici dalla loro nomina e, in caso di mancato accordo, dal Presidente della Camera di Commercio della Provincia di Udine, su istanza anche di una sola delle parti contraenti o del suo arbitro.

Nel caso in cui una delle parti contraenti non provvedesse alla nomina del proprio arbitro entro il termine di giorni venti dalla richiesta dell'altra, vi provvederà, su istanza della parte interessata, il Presidente del Tribunale Civile di Udine a norma dell'art. 810 c.p.c.

Il collegio arbitrale emetterà giudizio inappellabile senza formalità di procedura e secondo equità, quale amichevole compositore ai sensi e per gli effetti dell'art. 822 c.c..

Il collegio arbitrale giudicherà anche in merito all'entità ed all'accollo delle spese di giudizio.

ART. 17 - Tutte le spese relative e conseguenti successive alla Convenzione sono a carico delle ditte lottizzanti comprese le spese inerenti l'iter di approvazione del Piano Attuativo.

Sono altresì a carico delle ditte lottizzanti le spese inerenti i frazionamenti delle aree, dei lotti e delle superfici destinate a viabilità, parcheggi di relazione, verde ecc., soggetti a cessione gratuita.

Le ditte lottizzanti richiedono le agevolazioni previste dall'art.20 della legge 28.01.77 n.10 oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

ART.18 - Le parti dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potrà competere in dipendenza della Convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, affinché siano noti ai terzi le obbligazioni assunte sollevando espressamente il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART.19 - Le ditte lottizzanti ed il Comune sin d'ora accettano le condizioni tutte, indicate e poste nella presente convenzione, senza riserva alcuna, impegnandosi alla stretta e rigorosa osservanza della medesima.

ART.20- Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti in materia ed in particolare alle Norme di attuazione del vigente P.R.G.C., al regolamento edilizio del Comune di Muzzana del Turgnano ed alla L.R. 05/2007, nonché relativo regolamento D.P.Reg 20/03/2008 n.086/pres. e s.m.i..

Del presente atto, per intero steso su n. _____ **facciate e fin qui della** _____ **di carta** resa legale, ho dato lettura alle parti, le quali, avendole trovate in tutto conforme alla loro volontà, insieme a me lo approvano e sottoscrivono.

Dri Gabriele-per il Comune di Muzzana del Turgnano

Casagrande Alfonsina - per LA FAVORITA S.r.l.

Moras Eliseo - per UBERCO S.r.l.

dott.ssa Tamara Plozzer Segretario Comunale
