

# BIOFARMA SpA

VIA CASTELLIERE, 2 MERETO DI TOMBA (UD)

## PIANO ATTUATIVO COMUNALE "ILCASTELLIERE"

*Schema Convenzione*

*Consulenza tecnica*



piazza Giotti, 8 / 34133 Trieste  
tel 040366515 – fax 0403477476  
info@tessonline.com

**Fredi Luchesi**  
Ingegnere

Data: 19.03.2014 Rev. A1

Rif. 10211

**CONVENZIONE**

regolante i rapporti tra Comune e il soggetto attuatore per l'esecuzione del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Il Castelliere" in comune di Mereto di Tomba.

Repubblica italiana

Oggi, addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_, nella residenza municipale di Mereto di Tomba, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_ segretario comunale del Comune di Mereto di Tomba, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sono personalmente comparsi i signori:

- A. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_ a il \_\_\_\_, che interviene nel presente atto in nome, per conto e in legale rappresentanza del **COMUNE DI MERETO DI TOMBA**, con sede in Mereto di Tomba via Divisione Julia, 8, cod. fisc. \_\_\_\_\_, in virtù dei poteri conferitigli \_\_\_\_\_
- B. **SCARPA GERMANO** nato a Udine il 04.06.1959, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società **BIOFARMA S.p.A.** con sede in Mereto di Tomba via Castelliere, 2, P.Iva 00812680304, presso la quale elegge il proprio domicilio per la carica, di seguito denominata anche soggetto attuatore,

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Segretario comunale sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alla lettere B) saranno indicati come "Proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 è indicato come "Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

**Premesso:**

- che la società Biofarma S.p.A. è proprietaria per l'intero dei terreni, posti in comune di Mereto di Tomba in via Divisione Julia, e catastalmente distinti nello stesso comune al Catasto dei Terreni al foglio 5 con i mappali 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114,

115 e 276, per una superficie catastale totale di mq. 55.440 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che la superficie effettivamente rilevata in loco dei terreni sopraindicati risulta di mq. 55.383, e che nell'ambito di attuazione sopraccitato, ricadono anche un tratto di strada privata per mq. 125 ed un'ulteriore strada privata di campagna per mq. 522, portando la superficie complessiva rilevata dell'ambito in oggetto a mq. 56.030;
- che i sopraccitati terreni, nel P.R.G.C. vigente nel Comune di Mereto di Tomba, ricadono in zona D2 – zona per attività produttive di nuovo impianto, e sono perimetrali da un ambito di attuazione di un Piano attuativo;
- che in data 17.01.2012 protocollo N. 0318 in data 18.01.2012, la società Biofarma S.p.A. ha presentato richiesta per l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "Il Castelliere", che interessa le aree sopraccitate;
- che il progetto del P.A.C. di iniziativa privata di cui alla presente convenzione è stato redatto a firma dell'Ing. Fredi Luchesi, con studio in Trieste, P.zza Giotti, 8, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G.C.;
- che la Giunta Comunale ha preso atto del progetto del P.A.C. nella seduta del del 11.04.2012 con deliberazione n. G.C. n. 43;
- che la Giunta Comunale ha preso atto delle integrazioni al progetto del P.A.C. che ha recepito le indicazioni della deliberazione G.C. 43/2012 nella seduta del 16.05.2012 con deliberazione n. G.C. n. 56;
- che nella seduta del \_\_\_\_\_, la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole del P.A.C. in oggetto;
- che nella seduta del 11.07.2013 con deliberazione G.C. n. 56 la Giunta Comunale, in qualità di autorità competente ai sensi dell'art. 4, L.R. 16/2008 per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12., D.Lgs. 152/06, sulla base di quanto indicato nel rapporto preliminare ambientale, ha valutato che il piano non possa

avere impatti significativi sull'ambiente e che pertanto non sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- che il progetto dell'insero a rotatoria in corrispondenza della SP 60 ha ottenuto il parere favorevole prot. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_ da parte della Provincia di Udine;
- che il progetto del P.A.C. è stato approvato definitivamente, unitamente al presente schema di convenzione, dal Consiglio Comunale del \_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_;
- che è necessario, quindi, procedere alla stipula di un apposita convenzione urbanistica per regolare i rapporti patrimoniali e finanziari fra il Comune di Mereto di Tomba e la società richiedente;
- che con nota prot. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri;
- che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il Proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:
  - opere di urbanizzazione: bretella di distribuzione interna, marciapiede e pista ciclabile: sup. 2.474mq
  - innesto a rotonda su SP60 e relativo fossato (superfici comprese nell'ambito del PAC): sup. 1.879mq
  - aree verdi ad uso pubblico: sup. 5.603mq

salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparso convergono e stipulano quanto segue.

### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Art. 2 – Oggetto e durata della Convenzione**

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

Il P.A.C. ha validità di 10 (dieci) anni dal quindicesimo giorno dalla pubblicazione della delibera di approvazione del piano, divenuta esecutiva, all'Albo Comunale.

La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

### **Art. 3 – Contenuti**

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa, comprensiva di computo metrico estimativo e dell'elenco catastale delle aree soggette al P.A.C. rev A1 del 19.03.2014;
- Relazione tecnica innesto a rotatoria su SP60 rev A0 del 19.02.2014;
- Norme Tecniche di Attuazione P.A.C. rev A1 del 19.03.2014;
- Schema di convenzione rev A1 del 19.03.2014;
- Schema di accordo Proponente –Provincia – Comune rev A1 del 19.03.2014;
- Rapporto ambientale preliminare (art. 12, D.Lgs. 152/06) rev. 02 del 29.10.2012;
- Computo metrico estimativo rev A1 del 19.03.2014;
- Computo metrico estimativo innesto a rotatoria su SP 60 rev A0 del 19.02.2014;

Elaborati Grafici:

- Tavola 1 – Inquadramento Territoriale: Estratto della mappa catastale (1:2000), estratto del P.R.G.C. (1:2000) ed estratto della Carta Tecnica Regionale (1:2000) rev A0 del 19.02.2014;
- Tavola 2 – Inquadramento Territoriale: Dettaglio area di intervento, Sovrapposizione catastale con P.R.G.C. (1:1000 rev A0 del 19.02.2014);
- Tavola 3 – Inquadramento Territoriale: Reti di servizi(1:1.000) rev A0 del 19.02.2014;
- Tavola 4 – Inquadramento Territoriale: Rilievo planaltimetrico (1:1.000) con sezioni longitudinali rev A0 del 19.02.2014;
- Tavola 5 – Progetto di Piano: Individuazione delle aree disponibili, con superfici e parametri (1:1.000) rev A1 del 19.03.2014;
- Tavola 6 – Progetto di Piano: Opere di urbanizzazione primaria, viabilità (1:500) spostamento linee aeree Enel e telefono rev A1 del 19.03.2014;
- Tavola 7 – Progetto di Piano - Opere di urbanizzazione primaria: rete acqua, energia elettrica, gas, rete telefonica, fognatura(1:500) rev A1 del 19.03.2014;
- Tavola 8 - Progetto di Piano: Schema di massima intervento (1:500) rev A1 del 19.03.2014;
- Tavole 9 - Rotonda di innesto su SP60 rev A0 del 19.02.2014.

Di detti elaborati tecnici, redatti dall'Ing. Fredi Luchesi di Trieste, presentati al Comune di Mereto di Tomba in allegato alla richiesta di approvazione del P.A.C. "Il Castelliere", le parti dichiarano di essere a perfetta conoscenza e convengono di non allegarli alla presente convenzione urbanistica.

#### **Art. 4 - Progettazione e verifica**

Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto definitivo ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 57, comma 6, del Codice, ovvero a far redigere il progetto esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 90 ss. del Codice.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

In ogni caso, il progetto definitivo adeguato ovvero il progetto esecutivo dovranno essere validati dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

#### **Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria**

Il soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e dall'art. 9 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres., si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo e che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo qui di seguito descritte sinteticamente:

- a. Bretella interna, lunga circa 130ml, con andamento curvilineo e pendenza da nord verso sud, avrà due corsie e doppio senso di marcia, per il tratto iniziale, con una larghezza totale della carreggiata di ml. 7,00, con ai lati un marciapiede ed una pista ciclabile della larghezza di ml. 1,50 cadauno. Verso l'interno per poter permettere l'inversione di marcia dei mezzi, sarà predisposta una rotonda, con unico senso di marcia, con una raggio esterno di ml. 13 ed interno di 5,5m; la pavimentazione nuova e di raccordo, previa modellazione e preparazione del fondo dello spessore di 30cm, sarà eseguita con macchine vibro-finitrici e rulli, uno strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso dello spessore di 8cm, con l'ulteriore stesa di un tappeto di usura superiore da 2cm;
- b. I marciapiede laterale eseguito con cordolo perimetrale in cls. prefabbricato, fino ad un altezza di cm. 12-15 dal piano stradale, e un pavimento in cls. tirato a frattazzo, dello spessore di cm. 10-12, con rete els. di irrigidimento, su sottofondo

- di ghiaione battuto; in corrispondenza degli accessi carrai, il marciapiede avrà cordoli ribassati e saranno create le rampette per il superamento delle barriere architettoniche di adeguata pendenza;
- c. In sostituzione del marciapiede sul lato Est della Bretella, fino al congiungimento della nuova strada sterrata, sarà realizzata una pista ciclabile anch'essa della larghezza di 1,5m realizzata con le medesime modalità dei marciapiedi e ricoperta in superficie da uno strato di usura di 2 cm di asfalto e da una resina stirolo-acrilica, in colore rossastro;
- d. L'inserimento sulla provinciale prevede la realizzazione di una rotonda di distribuzione, che sarà realizzata in conformità alla prescrizioni della Provincia di Udine; con le seguenti caratteristiche:
- diametro esterno sulla linea di margine m. 40;
  - anello bitumato, con pendenza esterna del 1,5%;
  - corsia della corona rotatoria, pari m. 7,00 con banchina esterna pari a 0,50m;
  - isola giratoria centrale interna sistemata a verde, , in modo da non costituire impedimento alla visibilità del diametro esterno pari a m. 25;
  - su tutti i rami sono previsti bracci di entrata a una corsia per senso di marcia, pari a m. 3,50 e bracci di uscita a una corsia per senso di marcia, pari a m. 4,50;
  - la fondazione stradale e la stratigrafia della pavimentazione della rotonda dovrà essere realizzata osservando le seguenti indicazioni: 1) scavo con carico rimozione dei prodotti di risulta senza accatastamento, anche temporaneo, sulla sede stradale; 2) stesura sull'intera corona circolare di geotessuto, con funzione di separatore filtrante e di ripartizione dei carichi, costituito da fibre in polipropilene imputrescibile ed atossico, resistenza a trazione non inferiore a 40 KN/m, peso non inferiore a 300 gr/mq con sovrapposizioni di almeno 50 cm cucite con forchette



- metalliche e risvoltato alle estremità, 3) posa sottofondazione in misto cementato per lo spessore uguale a cm. 30; 4) stesa di conglomerato bituminoso composto da tout-venant cm. 10, binder cm. 6 e tappetino d'usura cm. 4, esteso a m. 10 lungo i rami di immissione lungo la S.P. , previa scarifica della pavimentazione esistente e raccordo a livello;
- e. sistema di illuminazione della viabilità, con sostegni conici in lamiera saldata dello spess. di 3 mm., alti 6m, con diametro di base da 170 mm e di testa di 60 mm., con armatura per lampade a ioduri metallici da 250 W, con ottica a flusso controllato, posti secondo lo schema di progetto, su basamenti prefabbricato in cls. a plinto con pozzetti di ispezione e di collegamento. Tutte le linee di collegamento fra i pali e con la linea pubblica esistente sulla provinciale saranno poste entro terra in cavidotti corrugati, con messa a terra ed adeguata copertura di sabbia e nastro segnalatore, e l'intero impianto sarà comandato da una centralina per il controllo di accensioni e spegnimenti;
- f. spostamento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area, provvedendo all'interramento del tratto compreso fra la cabina di trasformazione ed il primo traliccio collocato oltre l'area oggetto del PAC, salvo diverse indicazioni fornite dall'ente erogatore dell'energia elettrica; sarà costituito da linee principali interrato in tubi corrugati posti entro letto di sabbia, con pozzetti di ispezione e di collegamento alla rete principale di distribuzione; la linea interrata sarà posta all'interno dell'ambito del PAC, con la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione MT/BT da realizzare a lato della bretella interna dell'ambito; ogni singolo lotto (Est ed Ovest) verrà allacciata alla nuova rete con la posa di cassette per l'alloggiamento dei contatori, tramite tubi in corrugato di collegamento partenti da un pozzetto di distribuzione, Le singole linee di fornitura saranno realizzate successivamente provvedendo alla stesura dei cavi all'interno delle tubazioni, una volta definiti i singoli interventi edilizi,
- g. allacciamento degli scarichi di tipo domestico ed industriale alla fognatura pubblica, che all'epoca dell'attuazione del PAC dovrebbe essere disponibile in

corrispondenza dell'incrocio fra via Migotti e la SP60. Vi è inoltre la possibilità di allacciare il lotto Ovest alla fognatura dell'abitato di Mereto di Tomba, allo stato attuale per le acque domestiche ed in futuro, non appena realizzata la nuova fognatura da parte dell'Ente gestore (CAFC), anche industriali; in caso di indisponibilità di tali allacciamenti si provvederà al recapito ad una stazione di pompaggio, collocata in corrispondenza dell'inserimento della bretella stradale nel lotto, e da qui pompare fino all'impianto di depurazione esistente presso lo stabilimento BIOFARMA, mediante una tubazione in PEAD diametro nominale 110mm, PN 8;

- h. rete idrica da installare al di sotto della nuova bretella, completa di tubazioni in ghisa sferoidale del diam. di mm. 80, flange, pezzi speciali, saracinesche, idranti e di pozzetti di collegamento e di derivazione. Da tale rete sarà diramato l'allacciamento a dei pozzetti posti in corrispondenza dei due lotti (Est ed Ovest) per poter provvedere all'allacciamento delle utenze, il tutto realizzato d'intesa con il CAFC SpA;
- i. rete di distribuzione gas metano, realizzando un distacco dalla rete principale posta su via Divisione Julia, con una tubazione da 3" DN 80, e una deviazione, posta sotto alla nuova bretella interna di distribuzione, porterà direttamente ad una serie di cassette contatori (1 sul lotto "Est", 1 sul lotto "Ovest"), in funzione delle specifiche richieste; il tutto realizzato d'intesa con l'azienda concessionaria erogatrice;
- j. parziale interrimento della rete telefonica esistente, posta lungo la strada provinciale, lungo lo stesso percorso nel tratto interessato dalla realizzazione della rotonda sulla SP60, con linee in tubo corrugato e pozzetti di derivazione e di ispezione. Lungo tale tratto interrato, in corrispondenza dell'attraversamento della bretella interna, si provvederà alla predisposizione per la nuova rete interna, sulla quale si andranno ad allacciare, in pozzetti posti a lato della strada, gli insediamenti dei due lotti Est ed Ovest. Le singole linee di fornitura del servizio

saranno realizzate successivamente provvedendo alla stesura dei cavi all'interno delle tubazioni, una volta definiti i singoli interventi edilizi;

- k. predisposizione della derivazione della rete di fibra ottica, mediante posa di un cavidotto tritubo in PEAD PN 12,5 e collegamento alla rete interrata a lato della SP 60, con la predisposizione di due specifici pozzetti di derivazione in corrispondenza dei due lotti;
- l. Nell'ambito dei lotti saranno ricavati 5.603 mq. complessivi di area a verde, suddivisi in due aree, una posta lungo tutto il lato Sud-Est, in parte attrezzata di fronte al campo sportivo, e l'altra lungo tutto il lato sud-ovest, nella quale si prevede la realizzazione di un percorso pedonale fino al raggiungimento della strada "Dietro Chiesa". La manutenzione di tali aree rimarrà a carico del Proponente.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

#### **Art. 6 – Opere di urbanizzazione secondaria**

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 7 - Standard qualitativi**

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualità sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste previste.

#### **Art. 8 - Importo delle opere di urbanizzazione, relativo scomputo e contributo concessorio.**

Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali il Proponente assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo del progetto definitivo:

urbanizzazione primaria:    Euro 449.378,88                          (diconsi                  euro  
quattrocentoquarantaquattromilatrecentosettantotto/88)

di cui per l'innesto a rotatoria su SP60: Euro 208.034,34 (diconsi euro duecentoottomilaetrantaquattro/34)

Il proponente si impegna inoltre a realizzare, sul lato nord-ovest del lotto "OVEST", una viabilità vicinale privata di collegamento fra la bretella interna fino al ricongiungimento con la strada vicinale "Dietro Chiesa", finalizzata all'eliminazione dell'accesso di questa sulla SP60, realizzata in terra battuta, per il transito dei mezzi agricoli. Tale viabilità sarà inclusa nelle aree di proprietà del Proponente, e potrà essere diversamente articolata (al limite anche non realizzata nell'ambito del PAC) in accordo con i proprietari delle aree agricole servite. Si determina comunque che, in assenza di diversi accordi con tali proprietari, la viabilità vicinale dovrà essere realizzata e mantenuta così come qui indicato e descritto negli elaborati tecnici di cui all'art. 3.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri il Proponente verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore il Proponente sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, il Proponente verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

#### **Articolo 9 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria**

Il Proponente, in relazione a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e dall'art. 9 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres., si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Mereto di Tomba le aree di urbanizzazione primaria come individuate con campitura blu (bretella interna e fossati), grigia (marciapiede), marrone (pista ciclabile), nell'elaborato planimetrico allegato "Tav. 05 – Progetto di Piano: Delimitazione aree disponibili, aree da cedere", per complessivi mq.

2.474, salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

Il Proponente inoltre si obbliga alla cessione gratuita all'Amministrazione Provinciale di Udine delle aree stradali per la nuova rotonda sulla SP 60, di mq 1.879, come individuate con campitura rossa nell'elaborato planimetrico allegato "Tav. 05 – Progetto di Piano: Delimitazione aree disponibili, aree da cedere", come da specifico accordo che verrà sottoscritto fra Comune, Provincia e Proponente, ed allegato in bozza al presente atto.

Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 13.

Il Comune rinuncia ad acquisire le superfici verdi ai sensi del p.to 15.3 delle norme attuative del PRGC, pari a 5.603mq, ed in sostituzione di ciò il Proponente verserà al Comune un importo complessivo pari a 30.000 euro, da liquidare entro 120 giorni dall'approvazione del PAC.

Il soggetto attuatore, che manterrà la proprietà di tale area, si impegna ad attrezzarla e renderla accessibile per la fruizione del pubblico, a garantirne la manutenzione periodica che rimarrà a suo carico esclusivo.

**Art. 10 - Norme applicabili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scumpo degli oneri. Nomina del RUP.**

Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scumpo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice, il Proponente, ove decida di affidare le opere a terzi, è tenuto ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, nel rispetto dei principi comunitari e quindi ad invitare ad offrire almeno cinque operatori del settore.

Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10 del Codice, il Proponente nomina il responsabile unico del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

Il RUP provvede, tra l'altro, a:

- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;
- curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- h) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.);

Il RUP provvede altresì a comunicare al responsabile del procedimento designato dal Comune ai sensi dell'art. 16, comma 4:

- tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
- l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

**Art. 11 - Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni (permesso di costruire) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e ad iniziare le relative opere entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Per la costruzione della rotonda da realizzare sulla S.P.60 "Di Flaibano" di cui alla lettera d) dell'art. 5 si procederà a richiedere uno specifico Permesso di Costruire, che dovrà essere sottoposto all'approvazione tecnica della Provincia di Udine e realizzate nel rispetto dello specifico accordo siglato dal Proponente, dalla Provincia di Udine e dal Comune.

Le opere dovranno essere ultimate entro 10 anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga dell'Amministrazione comunale, su specifica richiesta del soggetto attuatore.

Le opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 12 - Affidamento dei lavori ed esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Si dà atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione non eseguite direttamente dal Proponente verrà effettuato nel rispetto dei principi comunitari e quindi con invito ad offrire rivolto ad almeno cinque operatori del settore.

Il Proponente non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal Proponente compatibilmente con gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

Il contratto è stipulato tra il Proponente e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del Codice.

Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune, può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al Proponente, purché l'importo delle opere da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.

Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dal Proponente, con oneri a proprio carico, e comunicati al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del Proponente.

### **Art. 13 - Collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione**

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del Proponente.

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Proponente, il Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.



Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del Proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico del Proponente.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal Proponente.

Il Proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

il Proponente edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

Le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, così come previsto all'art. 13, dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

A tal fine il Proponente edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del Proponente.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 14.

In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomuto, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al Proponente fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

#### **Art. 14 - Garanzie. Inadempimenti.**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Proponente consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi Euro 241.344,54 (diconsi euro duecentoquarantunomilaetrecentoquarantaquattro/54), con esclusione della rotonda di cui alla lettera b) dell'art. 5, per la quale il Proponente presterà specifica garanzia fidejussoria all'Amministrazione Provinciale di Udine come sancito dall'Accordo fra le parti.

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

Ove il Proponente si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.

La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

#### **Art. 15 - Responsabilità del proponente. Sanzioni**

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Proponente. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Il Proponente si obbliga 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.

Tutte le obbligazioni qui assunte dal Proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

In caso di inosservanza da parte del Proponente degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nella L.R. 19/2009.

Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatoti abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Proponente; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Proponente all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo Responsabile;
- inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Proponente dalla convenzione e dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Proponente all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto;
- Con la presente convenzione urbanistica il Proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del Proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

#### **Art. 16 - Alta vigilanza**

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire il Proponente in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti al Proponente mediante la presente convenzione.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della L. n. 241 del 1990 s.m. il Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
- è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
- coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
- è il referente nel rapporto con il Proponente ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il Proponente è tenuto a recepire;
- svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

- sospende i lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- coordina l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

#### **Art. 17 – Trasferimento o alienazione dei lotti**

Nel caso che il Proponente intenda alienare la propria area, si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare all'atto della vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente agli obblighi sopracitati e contenuti nella presente convenzione, nessuno escluso. Indipendentemente da quanto sopra, il Proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri. In ogni caso i subentranti acquirenti risponderanno degli oneri limitatamente alla quota parte corrispondente al lotto acquistato.

#### **Art. 18 – Benefici fiscali**

Il soggetto attuatore chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia e in particolare l'agevolazione dell'IVA al 10% ai sensi del n. 127-septies della Tabella A, parte III, del DPR 633/1972, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria così come elencate nell'art. 4 della L. 847/1964.

#### **Art. 19 - Forma**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Udine a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo, fatta rinuncia ad ogni iscrizione di ipoteca legale.

Il presente atto, salvi i diritti dei terzi, viene redatto in forma pubblica, all'effetto di far risultare e quindi opporre a qualsiasi terzo, mediante trascrizione, le obbligazioni di cui all'atto stesso.

#### **Art. 20 - Spese**

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del Proponente. Parimenti sono a suo carico tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa

del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.

**Art. 22 - Controversie**

Per ogni controversia tra le parti in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sarà competente il Foro di Udine.

**Art. 23 - Norme finali**

Per quanto non previsto esplicitamente nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

X IL COMUNE

X IL SOGGETTO ATTUATORE