

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.A.C. DI  
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "P.A.C. – AZIENDA AGRICOLA PERAZZOLO -"**

(Art. 9 D.P.Reg. 086/Pres/2008)

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ innanzi a me dott. \_\_\_\_\_ iscritto presso il Collegio

Notarile di \_\_\_\_\_

sono comparsi i signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,

funzionario, domiciliato per la carica presso l'Ente in cui infra, che interviene al  
presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO con sede in Morsano al Tagliamento  
(PN), Piazza Daniele Moro n. 33, Codice Fiscale 80006740932, nella sua qualità di  
responsabile Servizio Gestione del Territorio, giusto decreto del Sindaco del  
detto Comune del \_\_\_\_\_ Provvedimento n. \_\_\_\_\_.

PERAZZOLO MARTINO nato a Zevio (VE) il 20.03.1973, residente in Cordovado  
(PN) Via Morsano n° 25 C.F.: PRZ MTN 73C20 M172E, in qualità di legale  
rappresentante dell'Azienda Agricola Perazzolo Martino con sede a Cordovado  
(PN) in Via Morsano n. 25, p.iva 01447850932;

Detti comparenti, della cui identità personale e veste rappresentativa io notaio  
sono certo, previa rinuncia, tra loro d'accordo, me consenziente, all'assistenza  
di testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale

premettono:

- a) che il Sig. PERAZZOLO Martino è unico proprietario in Comune di  
Morsano al Tagliamento dell'area catastalmente contraddistinta dal  
Mappale 86 del Foglio 26 di complessi catastali Mq. 9.500 e che lo stesso

è in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP);

b) che l'area suddetta risultano classificata dal vigente P.R.G.C. come zona omogenea E6 – Di interesse agricolo – soggetta a vincolo culturale rientrando all'interno dell'area di interesse archeologico di Pars;

c) che il Sig. Perazzolo Martino proprietario dell'area catastalmente contraddistinta con il FG. 26 MAPP. 86 ha chiesto al Comune di Morsano al Tagliamento con domanda in data 11.02.2013 protocollo 1326/13 l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "**P.A.C. – AZIENDA AGRICOLA PERAZZOLO -**", d'ora in avanti indicato nella presente convenzione con il termine di "P.A.C." ai sensi della L.R. 5/07 e s.m.i., interessante il terreno di sua proprietà sopra specificato;

d) che il progetto di P.A.C. è stato redatto a firma del Dott. Agr. PORTOLAN Mario con studio in San Giorgio della Richinvelda (PN) Via Pecile n. 1, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Pordenone al N° 75;

e) che il citato P.A.C. ha conseguito l'approvazione con deliberazione della Giunta Comunale in seduta pubblica n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, quale delibera, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto le lettere "A" ;

f) Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Sig. PERAZZOLO Martino in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola Perazzolo Martino, di seguito denominato "LOTTIZZANTE" proprietario del terreno indicato in premessa e di seguito denominato "P.A.C." e il Sig. \_\_\_\_\_,

quale rappresentante del Comune di Morsano al Tagliamento

si stipula e si conviene quanto segue

con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto riguarda il "LOTTIZZANTE"

#### **ART. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante del presente atto;

#### **ART. 2 – RICHIAMO DELLE NORME**

L'attuazione del progetto di P.A.C., interessante il terreno sito nel Comune di Morsano al Tagliamento e catastalmente contraddistinto con la particella 86 del Foglio 26, approvato, come già detto in premessa con la deliberazione della giunta comunale in seduta pubblica n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché a quelle contenute nel P.A.C. costituito dai documenti elencati nella delibera della Giunta Comunale in seduta pubblica n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, allegata al presente atto sotto la lettera "A" e depositati presso l'ufficio tecnico – Servizio Gestione del Territorio - del Comune di Morsano al Tagliamento, avendomi le parti, che hanno dichiarato di esserne a perfetta conoscenza, autorizzato a non allegarli alla presente convenzione;

Per l'edificazione nell'area del P.A.C. si fa riferimento alla normativa tecnica di attuazione del P.R.G.C., alle norme tecniche del P.A.C., alla TAV. 2.4 sostitutiva del P.A.C., al Regolamento Edilizio nonché alle leggi urbanistiche regionali e nazionali.

#### **ART. 3 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE E CESSIONE DI AREE**

Tenuto conto che il P.A.C. non prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria né cessione al Comune di aree, il

LOTTIZZANTE si impegna comunque ad eseguire a proprie spese tutte le infrastrutture e gli allacciamenti alle reti necessari all'esercizio dell'attività economica interessata dal P.A.C. nonché ad assumere a proprio carico gli oneri delle seguenti opere:

- ☐ creazione di apposite quinte di verde lungo il perimetro della proprietà come rappresentato nelle tavole progettuali;

Le opere sopraelencate dovranno essere completate e portate a termine prima o parallelamente all'intervento edilizio, con garanzia che le quinte di verde lungo il perimetro della proprietà siano poste a dimora prima del rilascio dell'agibilità delle strutture aziendali.

#### **ART. 4 – CONTRIBUTO DI CONCESSIONE**

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi il LOTTIZZANTE, o suoi aventi causa, verserà al Comune gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria, secondaria nonché il costo di costruzione.

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovranno essere versati con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo ed in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

#### **ART. 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE**

L'area ricompresa all'interno del perimetro del P.A.C. è destinata agli usi ivi specificati.

Tutte le aree, i fabbricati, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento rimarranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate in progetto.

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R. 23 febbraio 2007, n.5 l'atto deliberativo di approvazione del P.A.C. costituirà titolo abilitativo edilizio per gli interventi previsti.

Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative ai suddetti interventi verranno rilasciate, a norma delle disposizioni di legge vigenti al momento della richiesta, senza la necessità di pronunce deliberative.

#### **ART. 6 –ATTUAZIONE DEL PAC**

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per sé e per i suoi successori o aventi diritto a qualsiasi titolo, ad attuare il P.A.C. nel termine massimo di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di entrata in vigore dello stesso, secondo i seguenti criteri:

- a) Esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi in funzione delle previsioni generali del P.A.C.;
- b) Esecuzione delle opere di mitigazione ambientale secondo le previsioni generali del P.A.C.;
- c) Ottenere idoneo titolo abilitativo per l'esecuzione di qualsiasi opera comportante trasformazione urbanistica dell'area interessata dal P.A.C. diversa da quella prevista dal progetto approvato contestualmente al piano attuativo;
- d) Ottenere il certificato di agibilità delle opere realizzate. Lo stesso potrà essere rilasciato ad avvenuto collaudo delle opere di mitigazione ambientale e di allacciamento ai pubblici servizi;

#### **ART. 7 – MITIGAZIONI AMBIENTALI**

In conformità a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente la ditta LOTTIZZANTE si obbliga, per sé e per i suoi successori o aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di mitigazione ambientale evidenziate nella - TAV. 2.4 sostitutiva - e consistenti in:

- Fornitura e messa a dimora di n. 41 Prunus Avium del diametro non inferiore a 10/12 cm e altezza non inferiore a 180/200 ml posti ad una distanza di 6,00

ml lungo i lati Est, Sud e Ovest dell'area interessata dal P.A.C.;

- Fornitura e messa a dimora di complessive n. 65 piante miste delle seguenti specie: *carpinus betulus*, *crataegus monogyna*, *viburnum opulus*, *viburnum lantana*, *acer campestre*, *ligustrum vulgare* e *corylus avellanea* per formazione siepe lungo confine Est, Sud e Ovest del P.A.C. in fregio alle recinzioni esistenti;

Le talee delle specie sopracitate dovranno essere fornite in vaso con le seguenti dimensioni minime: circonferenza al vaso cm. 18, altezza cm. 60;

Nella messa a dimora delle talee arbustive, la densità d'impianto sarà di 1 talea/mq., con disposizione casuale e alternata. Le siepi dovranno altresì essere realizzate in maniera tale da rendere la visione della massa vegetale compatta.

#### **ART. 8 – COLLAUDO OPERE DI MITIGAZIONE**

Il collaudo delle opere di mitigazione dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla presentazione, da parte del LOTTIZZANTE, della comunicazione di ultimazione dei lavori corredata della sottoelencata documentazione:

- Certificato di Regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori;

Per il collaudo il Comune potrà avvalersi del tecnico comunale o di altro tecnico di Sua fiducia che verrà nominato dalla Giunta Comunale entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

Tutte le spese sono comunque a totale carico della ditta LOTTIZZANTE.

Con l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo delle opere di mitigazione potrà essere rilasciato il certificato di agibilità dei manufatti realizzati.

#### **ART. 9 - VARIANTI**

Ai sensi dell'Art. 9 comma 6 del D.P.Reg. 086/Pres del 20 marzo 2008, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal P.A.C. di iniziativa privata, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che comunque non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per variante a P.A.C. di iniziativa privata, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 10 – GARANZIA DELLA DITTA LOTTIZZANTE**

Il LOTTIZZANTE, a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di mitigazione, produce polizza fideiussoria assicurativa stipulata con \_\_\_\_\_, per l'importo di €. 1.276,28.- pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere oggetto del P.A.C. - secondo il preventivo di spesa allegato al progetto più il 10% (dieci per cento) corrispondente all'importo dell'IVA del prodotto "piante ornamentali".

Per l'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza: il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad eventuali opposizioni, giudiziali o stragiudiziali, a chiunque notificate e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Morsano al Tagliamento andrà ad

effettuare.

In caso di riduzione della cauzione in seguito all'utilizzo di cui al precedente comma, il lottizzante si impegna a ricostruire la medesima entro 8 (otto) giorni dalla notifica della richiesta che farà ad esso il Comune, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. L'Amministrazione può con proprio provvedimento amministrativo unilaterale diminuire l'importo della cauzione in rapporto ai lavori già collaudati.

La polizza a garanzia della regolare realizzazione delle opere previste, verrà svincolata dopo l'approvazione del collaudo finale.

#### **ART. 11 – TRASFERIMENTO O ALIENAZIONE DEI LOTTI**

Qualora il LOTTIZZANTE proceda ad alienazione dell'area del P.A.C., lo stesso si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Morsano al Tagliamento e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione e che gli acquirenti stessi restano solidamente responsabili degli oneri succitati.

La predetta esplicitazione dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Morsano al Tagliamento da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_ e trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

In caso diverso o in caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il LOTTIZZANTE ed i suoi successori o aventi diritto restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

#### **ART. 12 – INADEMPIENZE**



In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte del LOTTIZZANTE, il Comune di Morsano al Tagliamento provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo e autorizzazione di abitabilità o agibilità.

#### **ART. 13 – CONTROVERSIE**

Qualora dovessero insorgere controversie sull'entità e sull'esecuzione delle obbligazioni assunte dalla ditta LOTTIZZANTE con la presente convenzione, per la loro risoluzione si ricorrerà alle vie legali.

Tutte le spese relative saranno a completo carico della parte soccombente.

#### **ART. 14 – SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto quelle derivanti dall'acquisizione dei pareri, autorizzazioni o concessioni, nonché quelle necessarie per il collaudo delle opere saranno ad esclusivo carico del LOTTIZZANTE e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La ditta proprietaria si impegna altresì a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le eventuali spese sostenute per la pubblicità legale del P.A.C.-

#### **ART. 15 – REGIME FISCALE**

Viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge \_\_\_\_\_ oltre all'applicazione di altri successivi benefici derivanti da integrazioni della legge stessa o da altre leggi.

#### **ART. 16 – TRASCRIZIONE**

Il presente atto, salvo i diritti di terzi, verrà redatto in forma pubblica all'effetto di far risultare e quindi di opporre a qualunque terzo mediante

trascrizione, le obbligazioni di cui all'atto stesso.

Le Parti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia è stato da me Notaio letto ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio come per legge.