

**SCHEMA CONVENZIONE ACCESSORIA  
AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
ai sensi dell'art. 28 bis d.P.R. 380/2001**

L'anno ..... addì ..... del mese di .....

**tra**

- il signor \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto quale legale rappresentante della società **Esos s.r.l.** (c.f./p.iva \_\_\_\_\_), con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in forza dei poteri statutari, in seguito anche nominata "**Soggetto Attuatore**"  
e
- \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato a il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la sede del Comune medesimo, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di San Michele al Tagliamento (P.I. \_\_\_\_\_), nella sua qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata del Comune medesimo, tale nominato giusto decreto \_\_\_\_\_ emesso dal Sindaco del Comune medesimo in data \_\_\_\_\_ munito degli occorrenti poteri ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nel prosieguo anche in breve "**Comune**";

**premess**

- a. che Esos s.r.l. ha la disponibilità/proprietà esclusiva del compendio immobiliare della superficie catastale di mq. 13.011, sito in Comune di San Michele al Tagliamento e così catastalmente censito al CT Foglio 22 Particelle 783, 786, 787, 789, 1431 (porz.) e 1295 (porz.) (di seguito "Area");
- b. che l'area è individuata dalla NTO del vigente P.I. del Comune di San Michele al Tagliamento come zto D2.A a destinazione urbanistica commerciale come meglio precisato nella Scheda Urbanistica D2.A allegate alle NTO del P.I. e come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di San Michele al Tagliamento;
- c. che la NTO del P.I. del Comune di San Michele al Tagliamento prevede che gli interventi edilizi nell'Area sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis d.P.R. n. 380/201 e alle indicazioni previste della rispettiva scheda urbanistica D2.A;

**considerato**

- d. che il Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 (c.d. "Sblocca Italia), convertito con modificazioni in Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, ha introdotto nel D.P.R. n. 380/2001, all'art. 28 bis, il Permesso di costruire convenzionato, utilizzabile qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata
- e. che Esos s.r.l. ha presentato allo Sportello Unico Attività Produttive domanda n. \_\_\_\_\_ pervenuta il \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ prot. SUAP, volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per la realizzazione di un edificio della superficie di \_\_\_\_\_ da destinare a media struttura di vendita di 1.500 mq di vendita (di seguito anche solo "PCC"),

- f. che l'ambito in oggetto è già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per cui si ritiene applicabile il suddetto art. 28 *bis* del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- g. che in forza dei disposti di legge richiamati, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore;

**considerato altresì**

- h. che con deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_ è stato approvato la proposta di Accordo pubblico privata ai sensi dell'art. 6 l.r. 11/2004 (di seguito "Accordo") ed adottata la variante al PI del Comune di San Michele al Tagliamento;
- i. che con deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_ è stata approvata la variante al PI ed approvato anche lo schema di convenzione;
- j. che in data \_\_\_\_\_ è stato sottoscritto innanzi a Pubblico Ufficiale l'Accordo.

Tutto ciò premesso e considerato **si conviene e stipula**

quanto segue.

**Art. 1 – Premesse**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**Art. 2 – Obblighi del Soggetto Attuatore**

**2.1.** Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al progetto (acquisito al protocollo SUAP al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive integrazioni prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con relazione asseverata a firma degli architetti \_\_\_\_\_, in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento.

**2.2.** Per quanto non previsto dalla presente Convenzione, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

**Art. 3 – Oggetto della Convenzione**

**3.1.** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

**3.2.** Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

**3.3.** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

#### **Art. 4 - Progetto Edilizio**

**4.1.** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente una superficie fondiaria totale di mq. 13.011 circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso: commerciale media struttura di vendita (comprensiva di superfici di servizio, di supporto, di magazzino e di spazi tecnici)
- la superficie di vendita massima: 1.500 mq – edificio singolo
- indice di copertura: 30%
- altezza massima del fabbricato: ml 12,00
- distanza minima dalla strada: ml 10,00
- limite dell'Area;
- lato di accesso all'Area.

**4.2.** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice variante al permesso di costruire originario e nel rispetto delle norme dello strumento urbanistico vigente:

- l'area di inviluppo delle medie strutture di vendita;
- la forma dell'edificio;
- le aree a parcheggio e verde;
- la composizione architettonica del fabbricato e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e le dimensioni degli accessi carrai e pedonali;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 4.1.

**4.3.** Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti:

#### **ELABORATI**

- Inquadramento urbanistico e catastale
- Stato di fatto: planimetria spazi aperti
- Stato di progetto: planimetria spazi aperti
- Progetto: pianta piano terra
- Progetto: prospetti e sezioni
- Progetto: verifica urbanistica
- Progetto: sottoservizi - schema rete acque usate e meteoriche
- Progetto: superamento delle barriere architettoniche –  
dimostrazione accessibilità e visibilità degli spazi esterni di relazione,  
dimostrazione visibilità servizi igienici adibiti al pubblico
- Progetto: pianta copertura
- Planimetria di progetto con evidenza del verde e delle essenze arboree
- Valutazione di compatibilità idraulica
- Elaborato grafico ..... – progetto impianto elettrico forza motrice e illuminazione parcheggio esterno
- Elaborato grafico ..... – progetto impianto elettrico forza motrice e dati dei locali interni oggetto di intervento

23

- Elaborato grafico ..... – progetto impianto elettrico illuminazione ordinaria e d'emergenza dei locali interni oggetto di intervento
- Elaborato grafico ... – progetto impianto elettrico rilevazione fumo ed evacuazione sonora dei locali interni oggetto di intervento
- Elaborato grafico ... – planimetria distribuzione impianto fotovoltaico in copertura
- Elaborato grafico .... – progetto impianto di riscaldamento
- Elaborato grafico ... – progetto impianto idrico sanitario
- Elaborato grafico ... – progetto scarico acque bianche e nere
- Elaborato grafico ... – progetto impianto di estrazione e rinnovo aria servizi
- Elaborato grafico ... – progetto impianto idrico antincendio
- Elaborato grafico ... – verifica isolamento termico secondo D.M. 26/06/2015
- Parere favorevole rilasciato dai Vigili del Fuoco di \_\_\_\_\_ – pratica n° cui si allegano gli allegati di riferimento:

.....

#### **DOCUMENTAZIONE-**

- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà
- Progetto architettonico: relazione tecnico-illustrativa
- All. .... – Valutazione di compatibilità idraulica: relazione idraulica
- Computo metrico estimativo opere esterne oggetto di convenzione
- Dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio in merito alla Valutazione semplificata di impatto acustico di attività commerciale
- Relazione tecnica calcolo illuminotecnico area esterna
- Relazione tecnica progetto impianto elettrico
- Relazione tecnica progetto impianti tecnologici meccanici secondo D.M. 37/08
- Relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento di consumo energetico dell'edificio (ex legge 10)
- Relazione legge n. 21/96 – D.Lgs 102/2014
- Valutazione della quantità sui consumi idrici dell'attività e modalità di riduzione dei consumi
- Relazione di diagnosi energetica, in riferimento alla classe energetica dell'edificio
- Verifica di Vulnerabilità Sismica della struttura prefabbricata in c.a.

#### **Art. 5 – Permesso di costruire convenzionato – contributo di costruzione**

**5.1.** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

**5.2.** Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, salvo quanto meglio precisato al successivo art. 7.

#### **Art. 6 – Carico urbanistico**

**6.1.** Il progetto approvato prevede la destinazione d'uso commerciale media struttura di vendita – esercizio singolo, con superficie di vendita di \_\_\_\_\_ mq al dettaglio, a destinazione alimentare e non alimentari.

**6.2.** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, complessivamente pari a mq. \_\_\_\_\_ destinati a parcheggio aperto al pubblico, determinati secondo quanto meglio rappresentato nell'elaborato "\_\_\_\_\_ Verifica urbanistica".

6.3. Il progetto di permesso di costruire convenzionato individua le aree a standard, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, complessivamente pari a mq \_\_\_\_\_ area a parcheggio aperto al pubblico e mq \_\_\_\_\_ area a verde aperta al pubblico.

6.4. Si dà atto che le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie, messe a disposizione dal Soggetto Attuatore sono dimensionate (ed eccedono) rispetto alle dotazioni minime richieste dalla L.R. n. 50 del 28.12.2012 ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

#### **Art. 7 – Aree a standard realizzate da parte del Soggetto Attuatore — Costo di costruzione.**

7.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere per il ricavo delle aree standard:

- a) viabilità interna e aree di manovra;
- b) parcheggi pubblici e aree di sosta;
- c) marciapiedi;
- d) adeguamento delle acque meteoriche;
- e) rete delle acque usate e saponate;
- f) area a verde ed alberature.

Le opere predette sono illustrate nelle Tavv. \_\_\_\_\_ costitutive del PCC.

7.2. Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il computo metrico estimativo allegato al permesso di costruire verrà corrisposto dal Soggetto Attuatore nei termini e secondo le modalità di legge.

7.3. Il contributo relativo al costo di costruzione, da corrispondere ai sensi di legge al Comune, in qualità di soggetto preposto al rilascio del permesso di costruire, verrà corrisposto integralmente dal Soggetto Attuatore nei termini e secondo le modalità di legge.

7.4. Il Soggetto Attuatore, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione delle opere di urbanizzazione interne al lotto e le relative responsabilità esonerandone il Comune.

7.5. Le spese di energia elettrica di illuminazione delle aree a standard aperti al pubblico rimarranno a carico del Soggetto Attuatore, fatto salvo il trasferimento di detto obbligo alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

7.6. Le superfici a standard aperti al pubblico potranno variare minimamente in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori alle quantità minime prescritte per legge come indicate al precedente art. 6.2..

7.7. Le aree ad uso parcheggio saranno chiuse tramite sbarre nelle ore notturne (indicativamente dalle ore 21:00 alle ore 7:30), per motivi di decoro ed ordine pubblico, comunque garantendone la libera fruibilità nei giorni e negli orari di apertura al pubblico dell'attività. La manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità in merito alla gestione dei sistemi di chiusura e regolamentazione degli accessi delle aree interessate saranno a carico del Soggetto Attuatore e futuri aventi causa. Su ogni cancello di accesso potrà essere apposto un cartello riportante una scritta del tenore, a titolo esemplificativo, "area a uso pubblico aperto dalle ore \_\_\_\_ alle ore".

231

### **Art. 8 – Opere viarie a carattere territoriale**

**8.1.** Le parti si danno atto che l'intervento edilizio oggetto del Permesso di Costruire è connesso alla contestuale realizzazione dell'intervento di completamento e miglioramento della viabilità utile anche all'intero territorio comunale consistente nella realizzazione dell'opera pubblica di collegamento viario tra la via dei Cipressi e la rotatoria posta all'incrocio tra la SS14 e la SP74 in fase di esecuzione da parte dell'ente ANAS, prevedendo anche la realizzazione di una fascia verde dotata di pista ciclo-pedonale ("Opera Pubblica").

**8.2.** Le parti si danno atto che tutti gli impegni ed obblighi relativi alla realizzazione dell'Opera Pubblica sono disciplinati dall'Accordo tra il soggetto attuatore ed il Comune di San Michele al Tagliamento ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.

**8.3.** Le parti si danno atto che l'apertura al pubblico dell'attività commerciale relativa all'edificio oggetto del Permesso di Costruire è subordinata al collaudo definitivo dell'Opera Pubblica secondo le tempistiche e modalità definite dall'Accordo e dalla Convenzione relativa all'Opera Pubblica.

### **Art. 9 – Validità della convenzione**

La presente Convenzione accede al Permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed avrà la stessa durata del medesimo Permesso.

### **Art. 10 – Agibilità degli edifici**

Il rilascio dei certificati di agibilità o la presentazione di attestati di agibilità relativi all'intervento edilizio o parte di esso potrà avvenire solo dopo che sia intervenuto al certificato di collaudo provvisorio o certificato di regolare esecuzione ai sensi di legge.

### **Art. 11 – Spese e Regime fiscale**

**11.1.** Tutte le spese – comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti – riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quelli connessi all'eventuali pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione ed in particolare dei benefici della L.28.01.1977 n. 10 e s.m.i.. Viene esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.

**11.2.** Gli obblighi contenuti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del Soggetto Attuatore ed a favore del Comune di San Michele al Tagliamento.

Letto, approvato e sottoscritto

Esos s.r.l.  
\_\_\_\_\_

p. il Comune di San Michele al Tagliamento  
il Responsabile del Servizio Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata

**ESOS s.r.l.**  
P.Iva n° 04770800268

