

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PAC.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA COMUNITARIA.
PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
"MAXIMA – CISI - COMPARTO C29".**

L'anno duemila....., il giorno del mese di (.././....) in, avanti a me, notaio, senza l'assistenza dei testimoni per avervi gli infrascritti comparenti rinunciato di comune accordo tra loro e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

-, nato a (..) il e domiciliato, per le funzioni svolte, a Codroipo in Piazzetta Marconi, n. 3, che interviene nel presente atto non per sé ma bensì in nome, per conto ed in legale rappresentanza del **COMUNE di CODROIPO**, con sede in Codroipo, Piazza Garibaldi n. 81, C.F. 80006530309, che nel corso del presente atto verrà indicato anche come **"il Comune"**, nella sua qualità di Responsabile dell'Area autorizzato alla stipula di contratti del Comune dall'Ordinanza del Sindaco n. del, e dall'art.107 del DLGS 267/2000 (Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali);

- per la/e ditta/e proponente/i il Piano Attuativo Comunale denominato **"MAXIMA – CISI - COMPARTO C29"** che nel prosieguo dell'atto verrà indicato come **"PAC"**, i signori:

1. **ADINO CISILINO**, nato a Mereto di Tomba (UD) il 02.05.1944, domiciliato a Udine in via Morpurgo, 34, C.F. CSLDNA44E02F144R,

In qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE** della società **MAXIMA CISI SRL** con sede a Udine in via Daniele Moro, 22, C.F./P.IVA 02988730301;

2. **DONATELLA ZORATTO**, nata a Pordenone il 23.02.1973, residente a Sedegliano (UD) in via Osoppo, 33, C.F. ZRTDTL73B64G888N;

che nel prosieguo dell'atto vengono indicati come **"la Ditta"**;

Detti comparenti della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri per l'atto io Notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto.

PREMESSO:

- che in data 15.12.2021 prot.34471 è stata presentata istanza intesa ad ottenere l'approvazione del progetto di PAC sul terreno sito nel Comune di Codroipo censito come segue:

Catasto Terreni: Foglio 35 mappali 153 – 154 – 156 – 157 – 158 – 424 – 469 – 679 – 876 – 877 – 879 – 880, per una superficie catastale complessiva di mq. 39.364,00 e rilevata complessiva di mq. 39.364,00 corrispondente all'ambito dell'intervento;

- che la zona interessata dal PAC, è così classificata dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale, che nel prosieguo dell'atto verrà indicato come **"PRGC"**; zona **"C – COMPARTO C29"**;

- che il PAC risulta approvato con Delibera di Giunta Comunale n. del

- che il PAC è entrato in vigore il giorno dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia n. ... del ed ha validità di **dieci anni**, a decorrere da tale data, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'eventuale espropriazione di immobili necessari alla sua attuazione; al termine del periodo di efficacia permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PAC.

- che è necessario in base all'art. 25 della LR 5/2007 e sue modifiche ed integrazioni procedere alla stipula di apposita convenzione regolante i rapporti patrimoniali e finanziari tra il Comune e la Ditta richiedente;

- che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 La Ditta si obbliga a realizzare integralmente le Opere di Urbanizzazione del PAC, nel pieno e fedele rispetto degli elaborati relativi al progetto urbanistico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. del, sotto elencati:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione del P.A.C.;
- c) Computo metrico estimativo;
- d) Asseverazioni;
- e) Studio di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica (a firma dello studio geologico Floreani -laiza di Pozzuolo del Friuli);
- f) tav. 01 elaborato grafico – Rilievo planoaltimetrico (1:1000);
- g) tav. 02 elaborato grafico – Zonizzazione (1:500);
- h) tav. 03 elaborato grafico – Planivolumetrico (1:500);
- i) tav. 04 elaborato grafico – Planimetria aree da cedere (1:500);
- j) tav. 05 elaborato grafico – Superamento barriere architettoniche (1:500);
- k) tav. 06 elaborato grafico – profili longitudinali;
- l) tav. 07 elaborato grafico – sezioni stradali;
- m) tav. 08 elaborato grafico – Planimetria rete fognaria (1:500);
- n) tav. 09 elaborato grafico – Profili longitudinali fognatura acque nere;
- o) tav. 10 elaborato grafico – Profili longitudinali fognatura acque bianche;
- p) tav. 11 elaborato grafico – Particolari costruttivi;
- q) tav. 12 elaborato grafico – Rete idrica e gas metano (1:500);
- r) tav. 13 elaborato grafico – Planimetria rete enel (1:500);
- s) tav. 14 elaborato grafico – Planimetria rete telefono (1:500);
- t) tav. 15 elaborato grafico – Planimetria illuminazione pubblica;
- u) tav. 16 elaborato grafico – Invarianza idraulica – schema pozzi perdenti;
- v) Esclusione verifica di significatività dell'incidenza sui siti Natura 2000;
- w) Verifica compatibilità della variante con il Piano di classificazione acustica;
- x) Rapporto ambientale;
- y) Sintesi non tecnica;
- z) Schema convenzione urbanistica.

1.3 Gli elaborati vengono depositati presso l'Area urbanistica, edilizia privata ed ambiente del Comune di Codroipo avendomi le parti, che hanno dichiarato di esserne a perfetta conoscenza, autorizzato a non allegarli alla presente convenzione.

1.4 La Ditta si obbliga altresì ad adempiere integralmente e tempestivamente a tutti gli ulteriori oneri ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, che sarà per la stessa Ditta vincolante ed irrevocabile fino al completo ed integrale assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

2.1 La Ditta, dichiara di essere proprietaria di tutte le aree e gli immobili interessati dal PAC.

2.2 La Ditta, coerentemente con quanto dichiarato nell'istanza di approvazione del PAC oggetto della presente convenzione, è consapevole della pena che la legge commina per le dichiarazioni mendaci.

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI

3.1 Il PAC è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del PRGC vigente:

Superficie territoriale (di progetto) mq. 39.364,00

così distinta:

Superficie fondiaria mq. 26.529,60

Superficie destinata a verde pubblico o di uso pubblico mq. 2.532,78

Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico mq. 1.223,21

Superficie destinata a Viabilità pubblica o di uso pubblico mq. 5.221,54

Superficie per marciapiedi mq. 2.391,17

Superficie per pista ciclabile mq. 158,16 (di cui mq. 106,00 extra ambito)

Superficie per verde privato mq. 1.413,54
 Altezza massima di progetto (lotti L1 – L2 – L4 – L5) ml. 8.50
 Altezza massima di progetto (lotti L3 – L6 – L7 – L8) ml. 11.00
 Volumetria totale (di progetto) mc. 27.306,78

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 La Ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PAC, di cui all'articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo metrico estimativo allegato al progetto di PAC, e di seguito sinteticamente elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. scavi e riporti €. 305.412,12
 2. pavimentazioni stradali - marciapiedi €. 372.078,94
 3. rete fognaria €. 223.384,12
 4. rete acquedotto €. 93.601,51
 5. rete gas metano €. 87.709,93
 6. rete elettrica €. 33.675,97
 7. rete telefono €. 36.011,25
 8. rete illuminazione pubblica €. 63.740,70
 9. segnaletica orizzontale €. 12.520,51
- COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA €. 1.228.135,05**

Opere di urbanizzazione secondaria:

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €. 0,00

4.2 L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, è pari a €. 1.228.135,05 (unmilione duecentoventitotocentotrentacinque/05), I.V.A. esclusa, e sarà scomputato dal contributo di costruzione dovuto al Comune, così come meglio esplicitato al successivo art. 5.

ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

5.1 Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione di edificazioni nel PAC utilizzando i valori delle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4; il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

5.2 Il costo delle opere sarà scomputato per ogni singolo lotto, applicando la seguente direttiva: (Importo Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo / superficie fondiaria dell'intero PAC) x superficie fondiaria singolo lotto.

5.3 Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nulla è dovuto alla Ditta.

5.4 Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.

5.5 Per quanto riguarda il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione questi verranno valutati di volta in volta in base alla destinazione d'uso dell'immobile in sede di rilascio di singolo permesso di costruire, sulla base delle tabelle parametriche a tale data vigenti.

ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

6.1 La Ditta si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, le autorizzazioni per gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e in particolare per le seguenti opere:

- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica;
 - rete idrica per l'acqua potabile;
 - rete di distribuzione del gas metano;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete telefonica fissa;
 - rete illuminazione pubblica delle viabilità e degli altri spazi per parcheggi ed aree a verde da cedere al Comune;
 - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica, ai sensi dell'articolo 16, comma 7 bis, del D.P.R. n. 380 del 2001.
- 6.2** La Ditta provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del PAC al collettore comunale.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

7.1 I soggetti proponenti l'intervento stipulano la presente convenzione entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del PAC, salvo proroghe.

7.2 Non risulta necessario il rilascio del permesso di costruire per eseguire le opere di urbanizzazione essendo attribuito al PAC valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 25, comma 5, della LR 5/2007.

7.3 La Ditta si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, entro un anno dalla comunicazione del rilascio del permesso di costruire e ad ultimarli entro 5 (cinque) anni dalla data di inizio dei lavori relativi alle opere, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente e comunque entro il termine di validità decennale fissato nel provvedimento di approvazione del PAC.

7.4 Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo art. 13.

7.5 Ad intervenuta comunicazione di fine lavori, prima dell'emissione del certificato di collaudo, la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché la documentazione necessaria all'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere, il piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto, le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti, il collaudo strutturale, se necessario, la documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili, il frazionamento delle aree da cedere, la documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti, sottoservizi, ecc. e l'autorizzazione all'esercizio dell'impianto di illuminazione pubblica rilasciata dal circolo costruzioni telegrafiche e telefoniche.

7.6 La Ditta e i suoi aventi causa, si impegnano a tutela della legalità e trasparenza per l'esecuzione delle opere, a comunicare al Comune l'avvenuta iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici e l'acquisizione del codice CIG (codice identificativo di gara), ai fini della tracciabilità delle movimentazioni finanziarie.

7.7 La Ditta e i suoi aventi causa si impegnano altresì a:

- a) comunicare al Comune, con periodicità annua e per tutto il periodo di efficacia della convenzione:
 - la composizione della struttura societaria, i nominativi dei soci, di chi ha la rappresentanza legale e dell'eventuale direttore tecnico, con i relativi certificati del casellario giudiziale e dei carichi pendenti, ed ogni variazione intervenuta;
 - gli estremi del conto o dei conti bancari o postali, utilizzati per effettuare gli esborsi relativi ai contratti per l'esecuzione delle opere pubbliche, di qualunque importo, previste dalla convenzione; nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detti conti;

b) procedere all'immediata risoluzione del contratto di appalto per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PAC, in caso di inadempienza dell'appaltatore agli obblighi di tracciabilità finanziaria previsti dalla legge;

c) procedere all'immediata risoluzione del contratto di appalto per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PAC in caso di ricezione da parte della stazione appaltante di informazioni interdittive per misure antimafia, emesse dalla Prefettura;

d) costituire nei confronti delle imprese appaltatrici delle opere pubbliche previste dal PAC, anche quando abbiano un valore inferiore alla soglia comunitaria, di cui alla direttiva 93/37 CEE, i seguenti obblighi:

- di comunicare all'Amministrazione comunale di Codroipo, prima dell'inizio dei lavori e con cadenza annuale per tutta la durata dell'appalto:

1. la denominazione e/o la ragione sociale dell'impresa appaltatrice, o delle aziende che compongono il raggruppamento temporaneo di imprese o la compagine societaria, con i relativi certificati del casellario giudiziale e dei carichi penali pendenti;

2. l'elenco delle imprese subappaltatrici e/o subcontraenti, ed ogni eventuale variazione intervenuta nel corso di ciascun anno, per le forniture e servizi di: trasporto di materiali a discarica; trasporto e smaltimento di rifiuti; fornitura, allontanamento e trasporto di terra e materiali inerti; fornitura e trasporto di calcestruzzo; fornitura e trasporto di bitume; fornitura e trasporto di ferro lavorato; fornitura e trasporto con posa in opera; noli a freddo di macchinari; noli a caldo; autotrasporti; guardiania di cantiere; servizi di vitto e alloggio alle maestranze impiegate nell'esecuzione dei lavori;

3. gli estremi del conto o dei conti bancari o postali, utilizzati per effettuare gli esborsi relativi ai contratti di subappalto e ai subcontratti; nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detti conti.

- di escludere che i lavori e le forniture oggetto dei contratti di subappalto possano essere a loro volta subappaltati;

- di prevedere, e di inserire nei contratti di subappalto e nei subcontratti non assimilabili al subappalto, una clausola risolutiva espressa in caso di ricezione da parte della stazione appaltante di informazioni interdittive per misure antimafia, emesse dalla Prefettura;

- di procedere all'immediata risoluzione del contratto di subappalto o del subcontratto, in caso di inadempienza dei subappaltatori o subcontraenti agli obblighi di tracciabilità finanziaria previsti dalla legge;

ART. 8 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

8.1 Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria il cui importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del DLGS 50/2016, e le medesime sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica il comma 4 dell'art. 36 del DLGS 50/2016 che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del DPR 380/2001. In tale caso, le opere saranno realizzate direttamente dalla Ditta se in possesso dei requisiti previsti dalla Legge, o in caso contrario, potranno essere affidate a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti.

8.2 Il titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, o atto equipollente, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi, di cui alla normativa vigente in materia.

ART. 9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 L'Amministrazione comunale sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, affidando, prima dell'inizio dei lavori delle opere medesime, apposito incarico ad un tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

9.2 Il collaudatore attesterà l'importo totale delle opere eseguite e verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali col progetto approvato.

9.3 La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

9.4 Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. 13.

9.5 Il Comune comunicherà l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, salve le responsabilità per vizi occulti, e libererà le relative garanzie costituite per tale scopo fino alla corrispondenza del 70%. Il restante 30% delle garanzie di cui all'art.13 sarà svincolato entro 90 giorni dalla stipula della cessione delle opere di urbanizzazione con relative aree al Comune che dovrà essere perfezionata entro 60 giorni dall'avvenuta approvazione del certificato di collaudo e/o certificato di regolare esecuzione.

9.6 Contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo, verranno definiti anche i reciproci rapporti in ordine all'eventuale conguaglio tra valore dei lavori eseguiti ed ammontare degli oneri di costruzione scomputati in conformità alle disposizioni contenute nel vigente Regolamento PAC.

9.7 Qualora all'atto del collaudo risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore della Ditta, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

9.8 Con l'approvazione del certificato di collaudo il Comune può prendere in carico, anche parzialmente per lotti funzionali, le opere di urbanizzazione con le relative aree.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

10.1 Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla definitiva cessione o consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del PAC saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante firmataria della presente convenzione o dell'avente titolo.

10.2 La Ditta si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

10.3 Le eventuali spese per energia elettrica necessaria ad illuminare la strada di PAC prima del trasferimento delle opere al Comune saranno a carico della Ditta.

ART. 11 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 La Ditta si impegna a cedere gratuitamente al Comune, le aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, corrispondenti alla nuova viabilità, verde e parcheggi pubblici, comprensive di tutti gli impianti tecnici ivi realizzati e delle opere di urbanizzazione realizzate, per una superficie di mq. 11.526,86, così suddivisa:

- mq. 1.223,21 a parcheggio pubblico;
- mq. 2.532,78 a verde pubblico;
- mq. 5.221,54 viabilità pubblica;
- mq. 2.549,33 marciapiedi e pista ciclabile.

11.2 Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tavola di progetto del P.A.C. n. 4 "Planimetria delle aree da cedere". Le superfici delle aree saranno meglio precisate in sede di frazionamento catastale ove potrebbero subire variazioni in più o meno, ma comunque entro le tolleranze definite dall'art. 1538 del Codice di procedura Civile.

11.3 Le aree andranno cedute e/o asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

11.4 La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PAC e con la convenzione urbanistica, esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza

che alcuno possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta o limitazioni per la futura installazione di strutture e/o opere per pubblici servizi.

ART. 12 - TRASFERIMENTO DELL'AREA E DELLE RELATIVE OBBLIGAZIONI

12.1 Qualora la Ditta alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le aree di cui al presente PAC, la stessa dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente convenzione. Il predetto adempimento 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 Codroipo da... in data... Rep... registrata a... e trascritta a... il... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali"*.

12.2 Dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

12.3 I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

12.4 In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto della presente convenzione, la Ditta rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa. Eventuali diverse o contrarie pattuizioni intervenute tra le parti restano, comunque, inefficaci nei confronti del Comune e ad esso non opponibili. Tuttavia, la Ditta può estinguere la propria obbligazione solidale con le modalità e nei termini di cui all'articolo 13, comma 6.

ART. 13 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PAC

13.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria esclusivamente mediante fidejussione bancaria o polizza fideiussoria, per un importo complessivo di **€ 1.350.948,55** (*unmilione trecentocinquantanovecento quarantaotto/55*), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico estimativo, approvato, più I.V.A. ai sensi di legge, con fidejussione n emessa in data da, da depositare all'atto della stipula della convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

13.2 La fidejussione prestata in favore del Comune prevede la clausola che in deroga all'art. 1944 secondo comma del C.C., il fideiussore rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Il fideiussore dovrà, pertanto, pagare al Comune la prestazione dedotta in contratto, senza poter opporre eccezioni attinenti alla validità, all'efficacia, potendo l'Ente esigere dallo stesso il pagamento dell'intera somma garantita, senza che questi possa avvalersi del beneficio di preventiva escussione del debitore principale, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla ricezione di semplice richiesta scritta e dopo un semplice avviso alla Ditta, senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultima che nulla potrà eccepire al fideiussore in merito al pagamento stesso.

13.3 Detta garanzia fornita dai soggetti privati, sarà svincolata definitivamente solo dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione, o vincolo in uso pubblico, al Comune delle opere di urbanizzazione con relative aree.

13.4 Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta lottizzante, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, debba rivalersi sulla garanzia fideiussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

13.5 Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

13.6 L'obbligazione solidale della Ditta si estingue nel caso in cui la fidejussione e le eventuali polizze prestate dalla stessa vengano sostituite con identiche fideiussioni e polizze prestate, per l'importo e con le modalità indicate ai commi precedenti, dai nuovi proprietari delle aree e/o dai loro successori e/o dagli aventi causa. In tal caso, l'estinzione avrà effetto solo ed esclusivamente dopo lo svincolo delle predetta/e garanzia/e da parte dell'Ente, effettuato attraverso la restituzione a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. dei titoli alla Ditta.

13.7 La fidejussione di cui sopra, su richiesta della Ditta, potrà essere ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti, connessi alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenendo peraltro conto per la parte delle prestazioni ancora da eseguire del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore secondo gli indici ufficiali ISTAT fino alla corrispondenza del 70% del suo valore.

13.8 La Ditta inoltre si obbliga a integrare il valore della fidejussione rispetto all'importo indicato, nel caso in cui tale valore si palesasse insufficiente per effetto del sopravvenuto svilimento monetario e a integrare la fidejussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza o di sanzioni.

ART. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE EDIFICI NELL'AMBITO DEL PAC E AGIBILITÀ

14.1 Il permesso di costruire per la nuova edificazione compresa nel PAC potrà essere rilasciato agli aventi titolo solo dopo la stipula della presente convenzione urbanistica e il rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

14.2 L'agibilità degli edifici è subordinata alla effettiva realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie per il loro uso: fognature, acquedotto, energia elettrica e viabilità d'accesso. La realizzazione e funzionalità di tali opere dovrà essere asseverata dal Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione del PAC prima della segnalazione certificata di agibilità di ogni singolo edificio o parte di esso.

ART. 15 - SPESE

15.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle di collaudo, frazionamenti catastali e per la stipula del contratto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione una volta ultimate, sono a carico della Ditta.

ART. 16 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

16.1 Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Udine.

ART. 17 – INADEMPIENZE

17.1 In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della ditta proprietaria, il Comune di Codroipo provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio.

17.2 Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune;
- ritardo o inadempienza dell'obbligo di cessione delle aree al Comune. In tal caso, fermo l'obbligo di addivenire alla cessione il Comune escute la fidejussione fino al 30% dell'importo.

ART.18 – REGIME FISCALE E TRASCRIZIONI

18.1 Viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943, n.666 e successive modificazioni oltre all'applicazione di altre eventuali successive agevolazioni con eventuali

benefici più favorevoli, con speciale riferimento all'art. 75 Legge 22.10.1971, n.865, all'art. 20 Legge 10/1977 e all'art. 32 del DPR 601/1973 (Imposta di registro in misura fissa, esenzione da imposta ipotecaria e catastale).

18.2 Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Udine a trascrivere il presente atto, finché siano note le obbligazioni assunte qui, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo ed all'obbligo dell'iscrizione di ipoteca legale. L'imposta di bollo viene assolta con le modalità telematiche, ai sensi del DM 22.02.2007, mediante Modello Unico Informatico (MUI) per l'importo di €

----- 0 -----

Ho dato lettura del presente contratto alle parti che, trovatolo conforme alla loro volontà, lo hanno con me Ufficiale Rogante, sottoscritto.

L'atto, redatto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e vigilanza, su carta resa legale, consta di facciate intere e di parte della fin qui.

Letto, firmato e sottoscritto.

....., lì
(luogo e data)

Per il Comune di Codroipo

Per la Ditta

.....

.....