

Comune di Flaibano

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**

# **REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLA GIUNTA COMUNALE IN SEDUTA PUBBLICA E PIANI ATTUATIVI COMUNALI.**

Allegati: Domanda Pac, Schema Atto Unilaterale d'Obbligo PDC e  
Schema Convenzione Urbanistica Pac (opere sottosoglia  
comunitaria)

<b>SOMMARIO</b>	
<b>REGOLAMENTO PIANI ATTUATIVI COMUNALI.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I – AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	3
ART. 2. DEFINIZIONI PAC. ....	3
ART. 3. INDIVIDUAZIONE PAC. ....	3
<b>CAPO II – PROCEDIMENTI FORMATIVI PAC.....</b>	<b>3</b>
ART. 4. ORGANO COMPETENTE PER ADOZIONE E APPROVAZIONE PAC .....	3
ART. 5. TERMINI PER ISTRUTTORIA PAC E DELIBERAZIONI. ....	4
ART. 6. TERMINI DI VALIDITA' PAC. ....	6
<b>CAPO III – CONTENUTI PAC. ....</b>	<b>7</b>
ART. 7. ELABORATI PAC. ....	7
ART. 8. FORMATO ELABORATI.....	10
ART. 9. ULTERIORI ELABORATI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO .....	10
<b>CAPO IV – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PAC.....</b>	<b>11</b>
ART. 10. DEFINIZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	11
ART. 11. PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	11
ART. 12. MODALITA' DI ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	12
ART. 13. CONVENZIONE URBANISTICA .....	12
ART. 14. GARANZIE FIDEJUSSORIE .....	13
ART. 15. COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO .....	14
ART. 16. SANZIONI.....	15
<b>CAPO V – PERMESSI DI COSTRUIRE CON SCOMPUTO ONERI. ....</b>	<b>16</b>
ART. 17. PERMESSO DI COSTRUIRE EDIFICI.....	16
ART. 18. SCOMPUTI ONERI.....	16
ART. 19. ADEMPIMENTI CONTABILI PER OPERE A SCOMPUTO.....	17
ART. 20. MONETIZZAZIONE DELLE AREE .....	17
<b>CAPO VI - DISPOSIZIONI FINALI. ....</b>	<b>18</b>
ART. 21. ENTRATA IN VIGORE REGOLAMENTO E NORMA DI RINVIO .....	18
<b>CAPO VII – ALLEGATI. ....</b>	<b>18</b>
1. DOMANDA APPROVAZIONE PAC.....	19
2. SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO .....	21
3. SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PAC. ....	24

#### **ABBREVIAZIONI PRINCIPALI**

DLGS.....	decreto legislativo
DPCM.....	decreto presidente consiglio ministri
DPR.....	decreto presidente della repubblica
DPGR.....	decreto presidente della giunta regionale
DM.....	decreto ministeriale
L.....	legge statale
LR.....	legge regionale
PAC.....	piano attuativo comunale
PRGC.....	piano regolatore generale comunale
NTA.....	norme tecniche attuazione
FVG.....	friuli venezia giulia
VAS.....	valutazione ambientale strategica
SIC.....	sito interesse comunitario
ARIA.....	area rilevante interesse ambientale
ISTAT.....	istituto nazionale di statistica

## REGOLAMENTO PIANI ATTUATIVI COMUNALI

### CAPO I – AMBITO DI APPLICAZIONE.

#### ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

1. Il presente regolamento disciplina la convocazione della Giunta comunale in seduta pubblica o del Consiglio Comunale (qualora un quarto dei Consiglieri ne faccia richiesta) per l'adozione e l'approvazione dei Piani Attuativi Comunali come previsto dall'articolo 25 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, "Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio", così come modificata dalla legge regionale 21 ottobre 2008, n. 21, "Integrazioni e modifiche alla legge regionale 5/2007 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio)" deve avvenire almeno tre giorni prima del giorno stabilito per la seduta, ponendo all'ordine del giorno l'argomento da trattare;
2. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis, della LR 12/2008, disciplina il procedimento di adozione e approvazione dei Piani Attuativi Comunali (PAC), nell'ambito dell'autonomia riconosciuta dalla Legge.
3. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento trovano diretta applicazione le norme contenute nelle leggi regionali di settore, con particolare riferimento all'art. 4 della LR 12/2008, nonché all'art. 25 della LR 5/2007.

#### ART. 2. DEFINIZIONI PAC.

1. I PAC del vigente PRGC, corrispondono ai piani urbanistici attuativi previsti dalla vigente legislazione regionale e nazionale di seguito elencati:
  - a) piani attuativi di iniziativa privata;
  - b) piani attuativi di iniziativa pubblica.
2. I PAC, ai sensi dell'art. 25 della LR 5/2007 assumono, in considerazione degli interventi in essi previsti, i contenuti e l'efficacia di:
  - a) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) e Piano di Lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della L 1150/1942;
  - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui L 167/1962;
  - c) Piano delle Aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L 865/1971;
  - d) Piano di Recupero (PdR) di cui all'art. 28 della L 457/1978;
  - e) Programma Integrato di intervento e di recupero e riqualificazione urbana di cui all'art. 16 della L 179/1992.

#### ART. 3. INDIVIDUAZIONE PAC.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente si attua mediante i PAC:
  - a) indicati con apposita perimetrazione nella cartografia di PRGC;
  - b) previsti ai sensi delle prescrizioni normative contenute nelle NTA del PRGC.

### CAPO II – PROCEDIMENTI FORMATIVI PAC.

#### ART. 4. ORGANO COMPETENTE PER ADOZIONE E APPROVAZIONE PAC.

1. Le sedute della Giunta comunale deputate alla trattazione dei provvedimenti deliberativi di cui all'articolo 1) sono convocate dal Sindaco, o da chi lo sostituisce, con apposito avviso inviato a tutti gli Assessori, anche a mezzo di posta elettronica, almeno cinque giorni liberi prima del giorno stabilito per la seduta stessa;
2. L'avviso contiene l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo della riunione e l'ordine del giorno che si compone esclusivamente delle proposte di deliberazione di cui all'articolo 1) ed è reso pubblico, contestualmente all'invio agli Assessori,

- attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune e all'Albo Pretorio;
3. In caso di motivata urgenza, nel rispetto delle procedure di convocazione fin qui indicate, i termini ordinari di cui sopra possono essere ridotti ai termini urgenti di 24 ore;
  4. Agli adempimenti di cui al presente articolo provvedono gli uffici comunali deputati all'assistenza degli Organi Istituzionali collegiali;
  5. La Giunta comunale in seduta pubblica si riunisce nel Palazzo municipale, di norma, presso la sala del Consiglio comunale;
  6. Le sedute della Giunta comunale, regolarmente convocata secondo le disposizioni di cui all'articolo 1, sono valide con la presenza della maggioranza dei suoi componenti;
  7. La Presidenza è assunta dal Sindaco o da chi lo sostituisce secondo la normativa vigente;
  8. Le proposte di deliberazione di cui all'articolo uno devono essere redatte per iscritto e devono riportare nel testo i pareri e tutte le attestazioni richieste dalla normativa vigente;
  9. Le proposte di deliberazione vengono illustrate dal Presidente, o dall' Assessore delegato dal Sindaco o, in caso di sua assenza, da altro Assessore da lui delegato per la sostituzione;
  10. Le decisioni sono assunte a maggioranza dei votanti che esprimono il voto a scrutinio palese, salvo diversa disposizione di legge; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Non si computano tra i votanti coloro che prendono parte alla votazione e dichiarano di astenersi dal voto;
  11. Alle sedute della Giunta comunale partecipa il Segretario Generale o, in caso di sua assenza o impedimento, il Vicesegretario Generale, svolgendo compiti di assistenza tecnico giuridici, di predisposizione del processo verbale e di comunicazione agli uffici comunali delle decisioni assunte;
  12. Il processo verbale è costituito dal testo delle deliberazioni approvate, con l'indicazione per ciascuna di esse dei voti, favorevoli, contrari e di astensione espressi; il processo verbale è sottoscritto da coloro che hanno assunto le funzioni di Presidente e di Segretario;
  13. Per gli adempimenti di cui al presente articolo, colui che assume le funzioni di Segretario può farsi assistere e coadiuvare da altri dipendenti comunali;
  14. Il pubblico può assistere alle sedute nei settori della sala della riunione appositamente a ciò riservati e fino all'esaurimento dei posti disponibili;
  15. Le persone ammesse devono rimanere in silenzio, mantenere un contegno corretto ed astenersi da ogni segno di approvazione o di disapprovazione; è altresì vietata l'esposizione di manifesti, striscioni o simili;
  16. Il Presidente garantisce l'ordine durante lo svolgimento della seduta e può farsi assistere dalla Polizia Municipale e dai commessi per disporre, se del caso, l'allontanamento di chiunque turbi o impedisca il regolare svolgimento della seduta.
  17. I PAC e loro varianti previsti dall'art. 25 della LR 5/2007, sono adottati e approvati con deliberazione della Giunta comunale in seduta pubblica, in conformità allo specifico regolamento comunale che ne disciplina il funzionamento.
  18. I PAC possono essere adottati e quindi approvati in Consiglio Comunale qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri così come previsto dall'art. 25 della LR 5/2007 modificata ed integrata con la LR 12/2008.
  19. Il PAC predisposto dai proprietari delle aree e degli edifici contermini inclusi entro l'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale, che rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi, e che non apportino modifiche alle previsioni dello stesso, né interessi beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del DLGS 42/2004, e successive modifiche, o complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della parte II del DLGS 42/2004, è **approvato** dalla Giunta comunale o dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 25, comma 1, della LR 5/2007, con l'esclusivo rispetto dell'obbligo di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione;

20. Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal PAC, 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.
21. Se non previsto diversamente nei PAC previgenti al presente regolamento per indici edilizi ed urbanistici valgono le definizioni del PRGC o, se prevalenti, le definizioni di legge vigenti al momento dell'approvazione dei PAC medesimi.
22. I PAC che apportano modifiche al PRGC ai sensi dell'art. 63 quater della LR 5/2007 sono analogamente adottati ed approvati dalla Giunta comunale in seduta pubblica.
23. Il PAC può modificare motivatamente il PRGC, rispettandone obiettivi e strategie, nei limiti di legge.
24. Il PAC può modificare il PRGC anche all'esterno del perimetro del PAC, per adeguare previsioni per aree del PAC escluse o con il PAC connesse.
25. Le modifiche del PRGC mediante PAC di iniziativa privata sono comunque rimesse alla valutazione del Comune;
26. Le sedute della Giunta comunale deputate alla trattazione dei provvedimenti deliberativi di cui all'articolo 1) sono convocate dal Sindaco, o da chi lo sostituisce, con apposito avviso inviato a tutti gli Assessori, anche a mezzo di posta elettronica, almeno cinque giorni liberi prima del giorno stabilito per la seduta stessa;
27. L'avviso contiene l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo della riunione e l'ordine del giorno che si compone esclusivamente delle proposte di deliberazione di cui all'articolo 1) ed è reso pubblico, contestualmente all'invio agli Assessori, attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune e all'Albo Pretorio;
28. In caso di motivata urgenza, nel rispetto delle procedure di convocazione fin qui indicate, i termini ordinari di cui sopra possono essere ridotti ai termini urgenti di 24 ore;
29. Agli adempimenti di cui al presente articolo provvedono gli uffici

#### **ART. 5. TERMINI PER ISTRUTTORIA PAC E DELIBERAZIONI.**

1. La domanda per l'approvazione o variante del PAC di iniziativa privata è presentata al competente ufficio comunale corredata dalla documentazione prevista dal presente regolamento.
2. I PAC di iniziativa pubblica possono essere oggetto di varianti proposte da Enti terzi ovvero privati interessati se autorizzati dal Comune.
3. Il competente ufficio comunale comunica entro **15 giorni** al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L 241/1990. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve motivate esigenze di interesse pubblico.
4. Il responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione inerente il PAC e la sua coerenza rispetto alle disposizioni di Legge e alle previsioni del PRGC nel termine di **60 giorni** dal ricevimento della proposta di piano. Entro tale termine richiede:
  - a) il parere della Commissione Edilizia Comunale;
  - b) il parere della Regione FVG Servizio Difesa del Suolo in merito all'invarianza idraulica;

- c) i pareri interni se necessari (Polizia Locale, Lavori Pubblici, Commercio, ecc.);
  - d) i pareri agli Enti esterni se necessari (Azienda Sanitaria, Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali, Arpa FVG, Regione FVG, Consorzio di Bonifica, ecc.);
  - e) i pareri degli enti gestori delle reti (Enel, Cafc, Hera, Telecom, Ministero Sviluppo Economico per interferenze elettriche, ecc.);
  - f) il parere della Commissione Consiliare Pianificazione Territoriale, se costituita;
  - g) da avvio alle procedure di VAS in merito agli aspetti ambientali con acquisizione dei prescritti pareri (Arpa FVG, Azienda Sanitaria, Regione FVG servizio valutazioni ambientali, Commissione Locale per il Paesaggio ed eventuali altri enti individuati dalla Giunta Comunale.
5. Il termine sopra indicato può essere sospeso una sola volta per:
- a) carenza documentale; in tal caso il responsabile del procedimento comunica ai proponenti le carenze e determina il termine massimo entro cui la documentazione deve essere integrata;
  - b) mancata coerenza rispetto alle disposizioni di Legge e alle previsioni del PRGC; in tal caso il responsabile del procedimento comunica ai proponenti le difformità rilevate e determina il termine massimo entro cui la documentazione deve essere riportata a coerenza;
  - c) l'adeguamento della documentazione relativa alla proposta di piano alle eventuali prescrizioni contenute nei pareri di competenza di enti terzi o dei servizi comunali.
6. Il termine fissato per la conclusione dell'istruttoria resta **sospeso** sino al completo e corretto ottenimento della documentazione richiesta e fino all'ottenimento dei pareri richiesti.
7. Ai termini vanno sovrapposti o aggiunti i termini previsti dalla Legge per le eventuali procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) e valutazione di incidenza su zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS).
8. In luogo della richiesta dei pareri di competenza, il responsabile del procedimento può indire la conferenza di servizi ai sensi della normativa di settore.
9. Al termine della fase istruttoria il responsabile di procedimento predispone la proposta di deliberazione per l'adozione o l'atto per il rigetto della proposta di PAC.
10. L'adozione del PAC dovrà avvenire entro **30 giorni** dalla proposta di deliberazione di cui al comma precedente nel caso di adozione da parte della Giunta comunale in seduta pubblica, ovvero entro le **2 sedute** utili successive nel caso di adozione da parte del Consiglio comunale.
11. Il PAC adottato è depositato presso la sede comunale per **30 giorni** effettivi dalla data di pubblicazione della delibera di adozione entro i quali chiunque può formulare osservazioni e/o opposizioni. Gli elaborati saranno consultabili sul sito web del Comune e/o su siti open source comunali.
12. Entro i **15 giorni** successivi alla data di esecutività della delibera di adozione, dovrà essere inviata ai competenti uffici regionali la richiesta per la pubblicazione dell'avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione. L'avviso dovrà anche essere pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune.
13. L'approvazione del PAC dovrà avvenire:
- a) nel caso di approvazione da parte della Giunta comunale in seduta pubblica:
    - 1) entro **30 giorni** dalla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora non siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;
    - 2) entro **60 giorni** dalla scadenza del termine di cui al comma precedente,

- qualora siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;
- b) nel caso di approvazione da parte del Consiglio comunale:
    - 1) entro le **2 sedute** utili successive alla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora non siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;
    - 2) entro le **3 sedute** utili successive alla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora siano state depositate osservazioni e/o opposizioni.
14. Entro i **15 giorni** successivi alla data di esecutività della delibera di approvazione, dovrà essere inviata ai competenti uffici regionali la richiesta per la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
  15. La conseguente stipula della convenzione dovrà avvenire entro e non oltre i **180 giorni** dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del piano.
  16. Successivamente alla stipula della convenzione il Comune, assegnando un congruo periodo di tempo comunque non inferiore a **180 giorni**, invita i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del piano ad attuare le indicazioni del PAC stipulando la convenzione.
  17. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente il Comune può procedere alla espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito al PAC, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera c), del DPR 327/2001; In luogo dell'espropriazione il Comune può procedere con variante di livello comunale al fine di ridefinire l'ambito oggetto di intervento o le norme di attuazione.
  18. Il mancato rispetto, da parte dei proponenti il PAC oppure dei proprietari originariamente non aderenti al PAC, di qualunque dei termini indicati nel presente regolamento, eventualmente prorogabili per motivate ragioni, comporterà la facoltà del Comune di avviare il relativo procedimento di revoca.
  19. Decorsi **2 anni** dalla data di esecutività della delibera di approvazione, in assenza della stipula della convenzione urbanistica, i soggetti proponenti, su richiesta del Comune sono tenuti a:
    - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PAC in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
    - b) sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezziari regionali; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica.

#### **ART. 6. TERMINI DI VALIDITA' PAC.**

1. Il provvedimento di approvazione del PAC fissa i termini non superiori a **10 anni** per l'espropriazione degli immobili necessari all'attuazione del piano ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere e impianti in esso previsti, ai sensi dell'art. 12, comma 1, del DPR 327/2001.
2. Le prescrizioni di piano, nelle parti in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, perdono ogni efficacia decorso il termine stabilito nel provvedimento di approvazione per la parte non realizzata; Decorso tale termine,

permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano.

3. Le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano, con esclusione di quelle relative alle aree e ai beni assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, possono essere oggetto di variante parziale allo stesso anche successivamente al decorso del termine decennale.

### CAPO III – CONTENUTI PAC.

#### ART. 7. ELABORATI PAC.

1. La domanda di approvazione, sottoscritta da tutti i proprietari o aventi causa, che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito, deve essere corredata:
  - a) marca da bollo;
  - b) titolo della proprietà reso anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio ai sensi del DPR 445/2000, oppure copia dei relativi atti di proprietà o visure catastali;
  - c) il progetto di PAC, redatto e sottoscritto da tecnici incaricati, in possesso delle necessarie competenze (laurea ed iscrizione allo specifico albo dell'ordine di riferimento);
  - d) impegno al versamento dei diritti di segreteria vigenti al momento della comunicazione di avvenuta approvazione del piano o sua variante.
2. Il progetto di PAC deve essere formato dai seguenti elaborati:
  - a) - Relazione tecnico-illustrativa contenente:
    - 1) la sintesi degli obiettivi, dei criteri informativi e dei contenuti del piano;
    - 2) la previsione di massima delle spese occorrenti per la sua realizzazione, i tempi previsti per l'attuazione nonché l'indicazione delle relative fasi;
    - 3) l'individuazione e la descrizione degli eventuali beni paesaggistici- ambientali, vincolati all'interno del perimetro del PAC o posti nelle aree circostanti;
    - 4) l'illustrazione dello stato di fatto sia del luogo interessato dagli interventi, sia delle aree circostanti (morfologia del sito, specie arboree di pregio, eventuali emergenze naturalistico- ambientali, tessuto urbano, eventuali strutture d'interesse storico - architettonico o documentale, opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, tipologie edilizie, ecc.);
    - 5) un'analisi del contesto antropico del sito con particolare riferimento alla verifica della non necessità dell'esecuzione di bonifiche di materiali esplosivi o di rifiuti per precedente destinazione industriale dell'area o la precedente presenza di impianti di deposito carburanti o qualsiasi altra attività assoggettata a bonifica dei luoghi. Nel caso di presenza di elettrodotti o impianti di telefonia mobile nelle vicinanze si dovrà anche procedere alla verifica di emissioni elettromagnetiche;
    - 6) le motivazioni delle scelte progettuali (viabilità, motivi dell'inclusione o esclusione delle diverse opere di urbanizzazione primaria, tipologie edilizie, relazioni con gli eventuali elementi storico - ambientali emersi con l'analisi conoscitiva, l'incidenza sul contesto e le alterazioni della percezioni visive prodotte dal nuovo insediamento, gli eventuali accorgimenti previsti per la

riduzione dell'impatto paesaggistico e per la salvaguardia delle eventuali emergenze storiche e dei coni visuali di interesse);

- 7) dimostrazione della conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- 8) documentazione fotografica a colori, d'insieme e di particolari significativi, con allegata indicazione dei coni visuali dei corrispondenti punti di vista.

**b) - Elaborati grafici, conoscitivi dello stato di fatto, illustranti:**

- 1) l'estratto della zonizzazione dello strumento urbanistico generale comunale vigente al momento di presentazione del PAC;
- 2) l'inquadramento territoriale contenente il perimetro del PAC, l'individuazione delle eventuali aree vincolate, il sistema della viabilità, eventuali altre infrastrutture e servitù nel contesto interessato;
- 3) la planimetria di rilievo riportante le caratteristiche morfologiche del terreno, quote altimetriche riferite a caposaldo certo ed uso del suolo;
- 4) le sezioni e profili con quote altimetriche rilevate riferite a caposaldo certo;
- 5) il rilievo della vegetazione (piante di pregio, boschetti, filari, siepi, alberi isolati);
- 6) le caratteristiche dell'edificato esistente;
- 7) le caratteristiche di eventuali altri aspetti particolari del paesaggio dell'ambito.

**c) - Elaborati grafici, illustranti le proposte progettuali:**

- 1) il nuovo assetto azzonativo (corredato dai dati e conteggi urbanistici, dagli indici edilizi ed urbanistici di utilizzo delle diverse aree e dal calcolo degli standard), indicante i lotti edificabili, la viabilità, i parcheggi, le aree a verde, i limiti di massimo inviluppo dei fabbricati, gli allineamenti, ecc.;
- 2) i profili e le sezioni del terreno con indicazione dei movimenti di terra;
- 3) planivolumetrico con assonometrie, viste prospettiche, fotomontaggi o render;
- 4) planimetrie e sezioni di dettaglio quotate delle aree scoperte da destinare a sedi stradali veicolari e ciclabili, spazi di sosta, percorsi pedonali, verde, ecc., con indicate le alberature e/o arbusti (specie, varietà, portamento e dimensioni all'impianto), gli arredi urbani, l'impianto di illuminazione, le eventuali piazzole ecologiche per la raccolta differenziata, ecc.;
- 5) planimetrie quotate delle aree in cessione al Comune o asservite ad uso pubblico;
- 6) planimetrie, sezioni e profili longitudinali, quotati, dettagli costruttivi di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica, spazi per ricarica veicoli elettrici, nonché eventuale cabina elettrica di trasformazione ove richiesta, rete di distribuzione del gas, rete telefonica e fibra, spazi a verde), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 7) individuazione quotata degli accessi pedonali e carrai e eventuali possibilità di modifica senza variante al PAC;
- 8) planimetria di progetto quotata dei segnali stradali verticali ed orizzontali e dell'eventuale fermata bus con relativa cabina.

**d) - Elaborati di indagine e verifica tecnica specialistica:**

- 1) relazione geologica (o asseverazione di non necessità);
- 2) studio di compatibilità idraulica per la dimostrazione del rispetto del principio dell'invarianza idraulica in attuazione della LR 11/2015;
- 3) verifica della coerenza con il piano comunale di classificazione acustica;
- 4) verifica dell'inquinamento elettromagnetico (se nelle vicinanze vi è presenza di elettrodotti o impianti di telefonia mobile);
- 5) progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna nelle aree da cedere al Comune, previsto dalla normativa regionale per il contenimento dell'inquinamento luminoso e riduzione dei consumi energetici;

- 6) progetto del verde delle aree pubbliche con indicazioni relative ai sesti d'impianto ed alle specie arboree da piantumare (l'organizzazione e piantumazione delle aree verdi previste nel PAC deve avvenire contemporaneamente alle altre opere d'urbanizzazione primaria quali strade e reti tecnologiche, in modo tale da garantire, fin dal collaudo delle opere un minimo di copertura arborea).
- e) - Norme tecniche di attuazione del PAC contenenti:
- 1) le prescrizioni urbanistico-edilizie (Superficie coperta, Altezza, Volume, Numero massimo piani, Quota zero per il calcolo delle altezze, ecc.);
  - 2) l'individuazione delle tipologie edilizie ammesse (edificio unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco, ecc.);
  - 3) le destinazioni d'uso ammesse (individuate puntualmente per singolo lotto o edificio);
  - 4) i limiti inderogabili per gli eventuali spostamenti di capacità edificatoria e superficie coperta non utilizzati tra i vari lotti, cui fare ricorso solo con istanza di permesso di costruire e regolare atto di cessione;
  - 5) ammissibilità o meno di costruzioni accessorie o di servizio isolate a confine (in tal caso va predisposta apposita tavola prescrittiva di individuazione puntuale per singolo lotto);
  - 6) regolamentazione eventuale realizzazione pergolati e tende a pergola, pompeiane, gazebi, serre, casette da giardino per deposito attrezzi o ricovero per animali da affezione e piscine interrate ad uso privato;
  - 7) le indicazioni per l'integrazione architettonica dei pannelli solari, fotovoltaici, condizionatori e altri sistemi;
  - 8) ammissibilità o meno del commassamento dei lotti (in tal caso va predisposta apposita tavola prescrittiva con indicate tutte le modificazioni necessarie a reti ed accessi);
  - 9) definizione larghezza minima delle strade private a servizio di residenze con più unità abitative e, se cieche, obbligo di terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;
  - 10) le indicazioni sui materiali da impiegare (rivestimenti, coperture, serramenti), dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora, dei tipi di recinzione (fronte strada e tra confini interni, altezza massima, materiali da impiegare, arretramenti cancelli carrai), ecc.;
  - 11) indicazioni cromatiche degli elementi prospettici;
  - 12) caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento con indicazione della superficie dell'Unità Minima d'intervento e del numero massimo di unità immobiliari realizzabili rispetto alla superficie fondiaria dei lotti o in caso di progetto unitario.
- f) - Elenco ditte proprietarie aggiornato corredato di visure catastali delle aree interessate dal PAC, con eventuale indicazione degli aventi titolo dissenzienti con indirizzi per il recapito della comunicazione di avvio del procedimento. In tale caso dovrà essere prodotto anche il Piano particellare di esproprio con l'indicazione di stima del valore venale degli immobili oggetto di esproprio.
- g) - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione corredato da asseverazione del progettista attestante la congruità delle quantità computate e dei prezzi utilizzati da riferirsi al prezzario regionale in vigore al momento della presentazione del PAC.
- h) - Asseverazioni del progettista, ai sensi di Legge, di:
- 1) non presenza edifici e beni di interesse storico artistico di cui DLGS 42/2004;
  - 2) non necessità del parere geologico (in mancanza si dovrà presentare la relazione geologica);
  - 3) coerenza con l'elaborato OBIETTIVI e STRATEGIE del vigente PRGC;

- 4) rispondenza alle indicazioni e prescrizioni del PRGC;
  - 5) rispetto delle norme in materia di barriere architettoniche;
  - 6) rispetto delle indicazioni e prescrizioni della microzonazione sismica (MZS)
  - 7) rispetto delle indicazioni e prescrizioni dei piani di assetto idrogeologico (PAI Tagliamento e PAI Regionale);
  - 8) rispetto delle indicazioni e prescrizioni degli elaborati della condizione limite d'emergenza (CLE).
- i) - Relazione di verifica dell'incidenza sui siti di interesse comunitario (effetti significativi del PAC sulla conservazione degli habitat e delle specie della Rete Natura 2000: ZSC/SIC IT3320026 Risorgive dello Stella, Biotopo Risorgive di Codroipo, ARIA n. 8 Fiume Tagliamento e sito Biotopo Roggia Ribosa Bertiole / Lonca, oltre ai siti naturalistici dei comuni limitrofi).
  - j) - Relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al DLGS 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal DPCM 12.12.2005 per quanto compatibili, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC, ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera f) del DPGR 23.02.2008, 086/Pres.
  - k) - Rapporto Ambientale o relazione di verifica di non assoggettabilità, ai sensi della direttiva 42/2001/CE e dell'art. 12 del DLGS 152/2006 riguardante il processo di VAS per la verifica di eventuali effetti significativi sull'ambiente (da redarre secondo le linee guida della Regione FVG).
  - l) - Schema di Convenzione, avente i contenuti di cui all'art. 9 comma 2 del DPGR 23.02.2008, 086/Pres. e art. 4 comma 2 della LR 12/2008.
  - m) - Capitolato di spesa dettagliato inerente la manutenzione/gestione delle opere di urbanizzazione;
  - n) - Mandato al tecnico progettista per presentazione elaborati digitali e per inoltrare delle comunicazioni o notificazione degli atti amministrativi inerenti il procedimento relativo al PAC.

#### ART. 8. FORMATO ELABORATI.

1. La documentazione progettuale e normativa di cui sopra dovrà essere debitamente firmata dal proprietario/i e dal tecnico abilitato alla professione in conformità alle vigenti norme (architetto, ingegnere o urbanista) e consegnata in formato **cartaceo** in almeno n. **1 copia**. Andranno consegnati anche tutti i file in **PDF** (non scansionati ma file convertiti), firmati digitalmente dal progettista (in P7M).
2. I file di progetto relativi a tutti gli elaborati testuali, tabellari, grafici e cartografici nonché mediante strati informativi (dataset), strutturati e georeferenziati in ambiente GIS (files shape), non devono singolarmente eccedere di norma i **10 MB** e non devono essere compressi in una cartella zippata ma inoltrati distintamente

#### ART. 9. ULTERIORI ELABORATI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO.

1. Nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 25, comma 5, della LR 5/2007, devono essere acquisiti tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta a cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al PAC sono allegati tutti gli elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo abilitativo.

## **CAPO IV – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PAC.**

### **ART. 10. DEFINIZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

1. Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle previste dall'art. 5 del DPGR 20.01.2012, 018/Pres.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
  - a) strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
  - b) spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;
  - c) nuclei elementari di verde;
  - d) rete di fognatura;
  - e) rete idrica;
  - f) illuminazione pubblica;
  - g) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - h) rete di distribuzione del gas;
  - i) cavedi multiservizi, cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e relative infrastrutture e impianti.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
  - a) strade di quartiere e di scorrimento;
  - b) asili nido e scuole materne e dell'obbligo;
  - c) istituti di istruzione superiore;
  - d) chiese ed altri edifici religiosi;
  - e) impianti sportivi di quartiere;
  - f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - g) aree verdi di quartiere;
  - h) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, di interesse pubblico;
  - i) sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile.
4. Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, sono quelle funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora abbiano un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento.
5. Il Comune può prescrivere, con eventuale scomputo oneri, la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di PAC.
6. Ai fini del presente regolamento vengono considerate esclusivamente le opere di urbanizzazione di pubblica utilità. Non si considerano quindi gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura, compresa la viabilità, di esclusivo interesse privato.
7. I servizi tecnologici di luce, gas, acqua, telefono saranno a totale cura e spese del soggetto attuatore sul quale quindi gravano eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.
8. La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ente gestore dell'energia elettrica, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere prevista su aree private, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

### **ART. 11. PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

1. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 19 della LR 19/2009, deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dalla normativa disciplinante i Lavori Pubblici.

2. Per quanto attiene ai progetti di infrastrutture a rete (servizio idrico integrato - acquedotti, fognature, impianti di depurazione, ecc.) per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere i pareri delle autorità od organi interessati e dei gestori dei pubblici servizi.

#### **ART. 12. MODALITA' DI ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

1. Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, le opere di urbanizzazione che il privato si impegna a realizzare a scomputo del contributo di costruzione (standard urbanistici e relative infrastrutture) mediante la convenzione urbanistica, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria, costituiscono appalti pubblici di lavori e pertanto sono assoggettate alla disciplina vigente in materia.
2. Nel caso di cui al comma precedente il permesso di costruire rilasciato al soggetto avente diritto, non abilita il soggetto a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche disciplinate dalla convenzione urbanistica, in quanto deve essere previamente esperita una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della realizzazione delle opere e dei relativi lavori, a terzi.
3. Il Comune stabilirà se la gara verrà indetta e gestita dai soggetti privati o dal Comune stesso, in qualità di "stazione appaltante".
4. Gli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara, rispetto al valore delle opere di urbanizzazione previste in progetto rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante privata, solo ed esclusivamente per la quota eccedente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione dovuti.
5. Nel caso l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuti, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza al Comune.
6. Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del soggetto attuatore che non ha titolo per trasferirli al Comune.
7. I soggetti attuatori possono eseguire **direttamente** le opere di urbanizzazione primaria il cui valore risulti sottosoglia comunitaria ai sensi dell'art. 36, comma 4, del DLGS 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001;
8. La soglia di rilevanza comunitaria per gli appalti di lavori è pari ad **€ 5.350.000** (al 01.01.2020);

#### **ART. 13. CONVENZIONE URBANISTICA.**

1. L'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione sarà assunto mediante sottoscrizione di una convenzione urbanistica, che dovrà essere stipulata con atto notarile, registrato e trascritto.
2. In sede di stipula della convenzione dovrà essere acquisito, da parte del Comune, il codice CUP (Codice Unico di Progetto) ed il codice CIG (Codice Identificativo Gara) a cura del soggetto attuatore.
3. La convenzione urbanistica deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal PRGC.
4. Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, pesi e gravami di qualsiasi genere.
5. La convenzione inoltre disciplina l'assunzione, a carico del soggetto attuatore, dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, la presentazione delle garanzie fidejussorie e individua la procedura per l'affidamento dei lavori ed il collaudo. La

convenzione individua le opere di urbanizzazione primaria minime necessarie per il rilascio del permesso di costruire dei singoli edifici.

6. Nella convenzione inoltre è fissato l'obbligo da parte dei soggetti attuatori di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti sino alla cessione al Comune.
7. Il Comune ha la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni contestualmente alla stipula della convenzione.
8. La convenzione per PAC può prevedere il mantenimento della proprietà e della gestione delle opere di urbanizzazione da parte di privati.
9. Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri per l'attuazione degli interventi stabiliti nella convenzione saranno trasferiti all'avente causa.
10. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.
11. Tutte le spese inerenti e conseguenti la Convenzione, la sua stipula, registrazione, trascrizione, nonché la predisposizione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere al Comune e le spese di collaudo, sono a carico dei soggetti attuatori.

#### **ART. 14. GARANZIE FIDEJUSSORIE.**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore deve presentare idonea garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzata).
2. La garanzia fidejussoria sarà pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare iva compresa. Tutte le voci devono risultare dal quadro tecnico economico del progetto.
3. La garanzia fidejussoria va presentata al Comune in sede di stipula della convenzione urbanistica.
4. I soggetti prescelti devono risultare iscritti negli elenchi speciali gestiti da entità governative di cui all'art. 107 del DLGS 385/1993, quali:
  - a) BANCHE e ISTITUTI DI CREDITO: assoggettate alla vigilanza della Banca d'Italia;
  - b) COMPAGNIE DI ASSICURAZIONE: autorizzate all'esercizio del ramo 15 "Cauzioni" e iscritte all'Albo Imprese tenuto dall'IVASS;
  - c) INTERMEDIARI FINANZIARI: iscritti alla Banca d'Italia.
5. Il soggetto attuatore dovrà comunicare con congruo anticipo il nominativo del soggetto prescelto, affinché l'Ente verifichi l'autorizzazione all'esercizio del medesimo mediante l'autorità competente.
6. La fidejussione dovrà avere i seguenti requisiti:
  - a) indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed acquisizione relative aree di cui alla convenzione urbanistica;
  - b) essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
  - c) contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art.1944 del codice civile);
  - d) contenere l'esplicita rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 del codice civile;
  - e) esclusione per il fideiussore di opporre all'Ente ogni e qualsivoglia eccezione che spetta al debitore principale, in deroga all'art.1945 del codice civile;
  - f) essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
  - g) essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.
7. Le garanzie dovranno essere indicizzate ogni 3 anni, in base ai valori ISTAT, qualora previsto in convenzione ed integrate nel caso in cui vi sia una notevole variazione della

- moneta, sulla base del tasso annuo di svalutazione.
8. La fidejussione di cui sopra, fino alla corrispondenza del **70%**, potrà essere ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori redatti dal Direzione Lavori ed accettati da parte del Comune. Tali atti di approvazione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili. Il restante **30%** sarà svincolato entro **90 giorni** dopo la stipula della cessione delle aree al Comune.
  9. A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica qualora l'importo delle opere risultasse superiore all'importo economico citato nella convenzione urbanistica.
  10. Qualora allo scadere dei termini assegnati per la realizzazione delle opere si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitata la fidejussione per il valore corrispondente alle opere non eseguite od eseguite non a regola d'arte.
  11. L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dal responsabile di procedimento, autorizzerà il Comune, previo preavviso notificato al soggetto attuatore con invito a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a **90 giorni**, a provvedere d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore, eventualmente rivalendosi sulla fidejussione, con addebito di ogni ulteriore onere.
  12. Per la realizzazione diretta delle opere da parte del Comune, troveranno applicazione le procedure di cui al DLGS 50/2016.

#### **ART. 15. COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO.**

1. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.
2. Il collaudatore deve essere nominato dal Comune prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.
3. Per lavori di importo fino a **€ 50.000,00**, Iva esclusa, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune.
5. Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione nel caso di cui al comma 3), deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
  - a) l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
  - b) piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
  - c) dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
  - d) collaudo strutturale, se necessario;
  - e) documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
  - f) frazionamento delle aree da cedere;
  - g) documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti, sottoservizi, ecc.;
  - h) in caso di reti di illuminazione pubblica: autorizzazione all'esercizio dell'impianto del circolo costruzioni telegrafiche e telefoniche.

6. Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, potranno partecipare i tecnici del Comune, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.
7. Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare al collaudatore tutta la documentazione necessaria, nonché quella che il collaudatore stesso dovesse richiedere. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore.
8. Il Collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro **6 mesi** dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro **15 giorni** dalla sua redazione. Il Comune deve approvarlo entro **30 giorni** dal suo ricevimento.
9. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
10. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di Legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del soggetto attuatore.
11. Le opere di urbanizzazione, eseguite in conformità al progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dal Comune, previa stipula del contratto di trasferimento aree/opere al Comune, che dovrà essere perfezionato entro **60 giorni** dall'avvenuta approvazione del Certificato di Collaudo.
12. La cessione nei confronti del Comune di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione ai sensi dell'art. 51 della L 342/2000.

#### **ART. 16. SANZIONI.**

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica si richiamano le sanzioni di Legge. Nel caso di interventi difformi dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali ed amministrative contenute nel DPR 380/2001.
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunte dal soggetto attuatore con la convenzione, il Comune può a sua scelta, chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art.1453 codice civile). La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art.1456 codice civile) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, alla disciplina di affidamento delle opere.
3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a **90 giorni**.
4. Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:
  - a) 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;
  - b) 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;
  - c) 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;

- d) 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.

## **CAPO V – PERMESSI DI COSTRUIRE CON SCOMPUTO ONERI.**

### **ART. 17. PERMESSO DI COSTRUIRE EDIFICI.**

1. Il permesso di costruire per la nuova edificazione compresa nel PAC potrà essere rilasciato solo dopo:
  - a) la stipula della convenzione urbanistica;
  - b) rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - c) la verifica della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime necessarie per il rilascio del permesso di costruire degli edifici (se previsto in convenzione urbanistica).
2. Nel caso non sia prevista la stipula della convenzione i lavori potranno iniziare dopo l'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del PAC.

### **ART. 18. SCOMPUTI ONERI.**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia (piani attuativi o interventi edilizi diretti convenzionati), potranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità, i tempi e le priorità fissate in ciascun piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica (in caso di interventi soggetti a tale procedura) o nei singoli Permessi di costruire (nel caso di interventi non soggetti ad ulteriore approvazione di un atto di governo del territorio) e comunque in maniera correlata alle edificazioni e tali da garantirne la utilizzabilità.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondarie necessarie all'urbanizzazione delle aree possono essere realizzate a scomputo, anche se comportano importi superiori agli oneri tabellari dovuti, senza alcun conguaglio da parte del Comune.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione da porre a carico dei richiedenti il rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione di edificazioni nel PAC, è determinata sottraendo dall'importo degli oneri di urbanizzazione, vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, il costo degli interventi previsti nel PAC, parametrati a mq di superficie fondiaria, necessari ad adeguare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o da realizzarsi, all'interno o all'esterno del perimetro del PAC, al nuovo carico insediativo prodotto dal PAC stesso. La convenzione urbanistica del PAC potrà prevedere specifiche modalità di scomputo anche diversificate per singolo lotto.
4. In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria la corresponsione degli oneri relativi a tale tipologia di opere è determinata al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.
5. Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire sarà determinato anche il contributo relativo al Costo di Costruzione che verrà corrisposto con le modalità e le agevolazioni previste al momento.
6. Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti con convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra il Comune ed i soggetti

attuatori ai sensi della legislazione vigente.

7. I soggetti attuatori hanno l'obbligo di scegliere il progettista ed il direttore dei lavori delle urbanizzazioni tra tecnici iscritti agli albi od ordini professionali secondo le rispettive competenze, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune. Le relative spese sono a carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 19. ADEMPIMENTI CONTABILI PER OPERE A SCOMPUTO.**

1. Le disposizioni della normativa vigente in materia contabile prevedono di inserire nel Documento Unico di Programmazione (DUP) e nel bilancio dell'ente, per importi superiori a **€ 100.000,00**, o altra soglia di legge:
  - a) la previsione di entrate relative ai Permessi di costruire destinate al finanziamento di opere di urbanizzazione del PAC, realizzate a scomputo dai privati e al valore delle aree che verranno asservite all'uso pubblico e/o cedute al Comune;
  - b) l'acquisizione al patrimonio del Comune delle opere e aree di cui al punto precedente.
2. La spesa, anche per importi inferiori a quelli del comma 1, per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.
3. Il Settore competente al rilascio del permesso di costruire delle opere urbanizzazione del PAC, nell'esercizio in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere stesse, dovrà predisporre la determinazione relativa agli oneri addebitati ed al valore delle opere da realizzare, necessaria per la registrazione di impegno ed accertamento.
4. Con il collaudo tecnico - amministrativo delle opere previste nel PAC, il Settore competente all'approvazione dello stesso, dovrà provvedere alla regolazione contabile, predisponendo l'atto di liquidazione per l'emissione del titolo di spesa, versato in quietanza di entrata del Bilancio.
5. Nel caso di scomputi richiesti in sede di rilascio di permesso di costruire in aree non assoggettate a PAC dovrà essere presentato dal soggetto proponente specifico Atto unilaterale d'obbligo, impegnativo per il soggetto stesso ma non vincolante per il Comune. Tale atto, completo delle garanzie finanziarie, assume efficacia per il soggetto proponente dal momento del deposito al Protocollo Generale.

#### **ART. 20. MONETIZZAZIONE DELLE AREE.**

1. Nei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti, il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione di opere per l'urbanizzazione, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare. In questi casi le previsioni del PRGC dovranno essere rispettate o adeguate con apposita variante.
2. Ai sensi dell'art. 40, comma 1, della LR 13/2020 qualora nell'ambito degli strumenti attuativi o degli atti equivalenti, comunque denominati, finalizzati al recupero o alla riqualificazione di area urbanizzata, si dimostri l'impossibilità di reperire le superfici da adibire alle opere di urbanizzazione primaria costituite da parcheggi di relazione, ovvero da nuclei elementari di verde, il Comune su motivata istanza del proponente può consentire, sia in fase di approvazione dello strumento che della relativa variante, la monetizzazione delle superfici e delle relative opere, inserendo la proposta nella

convenzione urbanistica.

3. In alternativa alla monetizzazione il proponente, a compensazione, può proporre la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e le relative aree, purché realizzate in aree già destinate a standard dal PRGC, attribuendo priorità agli interventi della medesima tipologia e per un importo pari alla monetizzazione.
4. Per definire il valore dell'area che non viene ceduta si farà riferimento al valore della stessa nel caso di una sua acquisizione coattiva, mentre per il valore dell'opera che non viene realizzata si farà riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche in vigore al momento di presentazione del PAC.
5. I proventi della monetizzazione sono comunque vincolati alla realizzazione di opere di urbanizzazione che attuino gli standard urbanistici non soddisfatti.

## **CAPO VI - DISPOSIZIONI FINALI.**

### **ART. 21. ENTRATA IN VIGORE REGOLAMENTO E NORMA DI RINVIO.**

1. Il presente regolamento entrerà in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva ; verrà pertanto applicato alle proposte di PAC presentate dopo tale data.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento e per le riunioni della Giunta in seduta pubblica si applicano le norme di Legge, dello Statuto, del Regolamento per il funzionamento della Giunta in seduta pubblica e del Regolamento del Consiglio comunale.
3. La modifica e/o l'aggiornamento del presente Regolamento avviene con deliberazione di Consiglio comunale, mentre compete alla Giunta comunale la modifica e/o aggiornamento degli allegati in sede di approvazione dei singoli PAC, introducendo delle particolari specificazioni.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, in quanto di rango inferiore rispetto al Piano Regolatore Generale Comunale e al Regolamento Edilizio non si applicano se non conformi a nuova strumentazione urbanistica comunale e regionale o a leggi di settore.

## **CAPO VII – ALLEGATI.**

1. Domanda Pac;
2. Schema Atto Unilaterale d'Obbligo per PdC;
3. Schema di Convenzione urbanistica per Pac (opere sottosoglia comunitaria).

**1. DOMANDA APPROVAZIONE PAC.**

(Con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.)

Al Sindaco del Comune di Codroipo

Oggetto: Richiesta approvazione del Piano Attuativo Comunale (PAC) denominato: .....

Il sottoscritto ....., nato a ..... (...) il ....., residente a ..... (...) in via ..... n..... , codice fiscale ....., in qualità di ..... della società .....con sede a ..... (.....) in via ..... n. ...., P.Iva..... , con la presente

**CHIEDE**

A codesta Amministrazione Comunale l'approvazione del progetto di Piano Attuativo Comunale in oggetto, interessante gli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Codroipo al foglio ....., particelle ....., per una superficie catastale di mq. .... e rilevata di mq. ....

**DICHIARA**

A tal fine che:

Il/i proponente/i è/sono proprietario/i dell'intera area sopraindicata.  
(*oppure*)

I proprietari richiedenti rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito.

- Il progettista del Piano Attuativo Comunale è l'arch./ing./urbanista ..... (abilitato alla progettazione di PAC) con studio/domicilio fiscale in ..... via ..... n....., telefono ....., Pec ..... iscritto all'Albo professionale degli ..... della Provincia di ..... al n. .... .

- Viene delegato per la presentazione degli elaborati digitali e per il ricevimento di ogni richiesta di integrazione, comunicazioni o notificazione degli atti amministrativi inerenti il procedimento di cui all'oggetto il progettista: arch./ing./urbanista ..... con studio/domicilio fiscale in ..... via ..... n....., telefono ....., Pec ..... iscritto all'Albo professionale degli ..... della Provincia di ..... al n. .... .

- di impegnarsi a versare, **al momento della comunicazione di avvenuta approvazione del piano**, i diritti di segreteria stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 26.05.2014 come segue: lottizzazione di aree € 500,00 / variante per la lottizzazione di aree € 260,00 / piani di recupero e varianti di iniziativa dei privati € 50,00.

I pagamenti, con causale "Versamento diritti di segreteria PAC" potranno avvenire a mezzo:

- a) Bonifico bancario: Crédit Agricole Spa – Friuladria Filiale di Codroipo, Via Balilla 3  
Coordinate Iban: IT06F0533663751000035338872  
(*oppure*)
- b) Bollettino postale: CC Postale n. 14798334 Intestato a: COMUNE DI CODROIPO – SERVIZIO DI TESORERIA

L'imposta sul bollo viene assolta come segue:

viene versato un bollo digitale da Euro 16 (con F23) ed allegata la relativa ricevuta con causale - bollo per "domanda approvazione Pac";

in alternativa al pagamento in F23, il bollo richiesto viene apposto sulla “domanda approvazione PAC” che viene scansionata e inviata con PEC.

A tal fine si allega: Elaborati progettuali del PAC in **n. 1 copia cartacea** e **n. 1 copia digitale**.

**NOTA:** la documentazione progettuale in **formato cartaceo** dovrà essere sottoscritta dal proprietario/i e dal tecnico abilitato alla professione in conformità alle vigenti norme (architetto, ingegnere o urbanista) mentre la documentazione progettuale in **formato digitale PDF** (non file scansionati ma file convertiti ad eccezione della presente domanda se inviata con il bollo), dovrà essere firmata digitalmente dal progettista (in P7M). I file di progetto relativi a tutti gli elaborati testuali, tabellari, grafici e cartografici nonché mediante strati informativi (dataset), strutturati e georeferenziati in ambiente GIS (files shape), non devono singolarmente eccedere di norma i **10 MB** e non devono essere compressi in una cartella zippata ma inoltrati distintamente.

Elenco allegati: .....

....., lì .....

(luogo e data)

Il/I proponente/i

### INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679:

- il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CODROIPO.

- il Responsabile della protezione dei dati (RPD) è il dott. PAOLO MARSEU marseu.paolo@gmail.com - PEC pamarseu@legalmail.it - tel. 0432/730606 - fax 0432/704908;

Finalità del trattamento: i dati personali acquisiti saranno trattati per le finalità connesse al procedimento autorizzatorio, per finalità di controllo collegate al procedimento medesimo nonché per finalità di pubblicità e trasparenza ai sensi delle disposizioni normative vigenti;

Modalità del trattamento e conservazione: il trattamento dei dati avviene sia su supporti cartacei sia con modalità informatiche e telematiche che consentano la memorizzazione, la gestione e la trasmissione degli stessi, comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e di riservatezza; non è adottato alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione; i dati saranno conservati per il periodo di tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati e, comunque, in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;

Natura del conferimento e conseguenze in caso di rifiuto: il mancato conferimento dei dati è causa impeditiva all'avvio e al prosieguo del procedimento;

Destinatari dei dati personali: i dati personali raccolti potranno essere comunicati ad altri enti pubblici e/o organi pubblici esclusivamente per le finalità di cui sopra, in conformità alle norme di legge che disciplinano il procedimento; eventuali destinatari possono essere anche soggetti terzi nell'ambito e nei limiti dell'accesso documentale nonché diffusi nei casi previsti dalla normativa di settore;

Diritti dell'interessato: in relazione al trattamento l'interessato ha diritto di chiedere l'accesso ai propri dati personali, la loro rettifica o la cancellazione degli stessi, l'integrazione dei dati incompleti, la limitazione del trattamento, di opporsi in tutto in parte al loro trattamento, nonché il diritto di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei dati personali. Preso atto dell'informativa, si acconsente al trattamento dei dati personali per gli adempimenti istruttori della domanda di approvazione PAC.

....., lì .....

(luogo e data)

Il/I proponente/i

**2. SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.****ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO ONERI PERMESSO DI COSTRUIRE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE GRATUITA DELLE STESSE AL COMUNE.**

La ditta ..... con sede a.....,  
 Via ..... n. ...., P. I.V.A. n. ...., in  
 persona del legale rappresentante ....., nato a ..... il  
 ..... (C.F. ....), residente a  
 ....., Via ..... n.....,

Premesso:

- che ..... (qui di seguito denominata "Ditta") è proprietaria di un'area/immobile sito in Comune di Codroipo così catastalmente individuato:  
 Catasto Terreni: ..... Fg. ...., mapp. .... mq..... ;  
 Catasto Fabbricati: Fg. ...., part. .... - sub. ...., cat..... ;
  - che tale area è classificata , dal PRGC vigente, z.t.o. ".....", Sottozona ".....";
  - che in data ..... prot..... la Ditta ha presentato domanda per il rilascio di Permesso di Costruire per ..... con allegati i relativi elaborati tecnico - progettuali;
  - che nell'ambito di tale progetto vengono previste le seguenti opere pubbliche: (descrizione sintetica)..... con scomputo oneri a valere su atti abilitativi edilizi ;
  - che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione con scomputo oneri al Comune trovano titolo nell'art. 29 della LR 19/2007;
  - che le opere di urbanizzazione saranno acquisite di diritto al patrimonio del Comune di Codroipo;
  - che la realizzazione di tali opere comporta una spesa complessiva stimata in € ..... (IVA esclusa), di cui al **computo metrico estimativo (allegato n. ...)**, redatto secondo il vigente prezzario regionale delle opere pubbliche, quale parte integrante e sostanziale al presente atto;
  - che ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che i soggetti firmatari del presente atto si obbligano a realizzare a scomputo del contributo di costruzione non sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al DLGS 50/2016.
- Tutto ciò premesso e considerato, la Ditta come sopra legalmente rappresentata, con la sottoscrizione della presente ad ogni effetto di legge si obbliga nei confronti del Comune di Codroipo ad adempiere ai seguenti

**IMPEGNI**

1. La Ditta assume a proprio totale carico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il Permesso di Costruire n. .... (quantificati in € ... per opere di urbanizzazione primaria, in € ... per opere di urbanizzazione secondaria ed in € .... per costo di costruzione), gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, indicate graficamente nelle allegate **planimetrie (allegati n. ...)** che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed analiticamente descritte nel computo metrico estimativo i cui importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria sono di seguito riportati:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. .... € .....
2. .... € .....
3. .... € .....

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA € .....

Opere di urbanizzazione secondaria:

1. .... € .....
2. .... € .....
3. .... € .....

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA € .....

2. Il titolare del permesso di costruire, 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 al DLGS 81/08.

3. Il progetto esecutivo delle opere da realizzare allegato al permesso di costruire è a carico della ditta.

- 4.** La Ditta si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente punto 1), entro 5 (cinque) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori, ovvero entro i termini previsti dal permesso di costruire stesso, e a realizzarle in conformità alle specifiche indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di rilascio dell'atto abilitativo edilizio.
- 5.** Sono fatte salve eventuali proroghe in conformità alla normativa vigente in materia.
- 6.** 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 punto 20).
- 7.** La Ditta riconosce sin d'ora che la presentazione del certificato di agibilità del realizzando insediamento non potrà intervenire prima dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori delle predette opere di urbanizzazione o del collaudo tecnico – amministrativo di cui al successivo punto 8).
- 8.** Nel caso l'importo dei lavori sia superiore ad € 50.000,00 l'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione eseguite dalla Ditta, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici di cui al DLGS 50/2016, che dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.
- 9.** Tutte le opere e spese di certificato di regolare esecuzione e/o collaudo sono a carico della Ditta.
- 10.** la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore, se previsti, i necessari tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio di Udine, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite. L'importo delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti nonché, mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto la sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali competenti, che avranno, pertanto, libero accesso al cantiere.
- 11.** 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 dall'Amministrazione Comunale.
- 12.** Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'Amministrazione Comunale 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 al punto 20).
- 13.** Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla consegna delle opere e delle eventuali aree, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta.
- 14.** Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni, si applicano le disposizioni del presente atto riguardanti l'esecuzione d'ufficio di cui al successivo punto 20).
- 15.** La Ditta si impegna a consegnare le opere di cui al precedente punto 1), entro 30 giorni dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 16.** L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree, dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico della Ditta.
- 17.** Le aree sono 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.
- 18.** In caso di cessione delle opere di urbanizzazione oggetto del permesso di costruire, la Ditta dovrà rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni assunti nei riguardi del Comune con il presente atto, e non ancora soddisfatti alla data d'alienazione. La Ditta medesima dovrà

pertanto inserire negli atti di trasferimento di tale superficie, tutte le clausole del presente atto. L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza di tutte le clausole del presente atto e delle previsioni del Computo metrico estimativo, accettandone i contenuti ed i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente dovrà pertanto obbligarsi tra l'altro ad osservare in proprio le previsioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed a inserire le clausole di cui al precedente comma nei contratti di eventuale trasferimento della medesima superficie. Tali clausole dovranno essere espressamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

**19.** 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 e fabbricati oggetto del presente atto, la Ditta rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con l'atto stesso, 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 al successivo punto 22).

**20.** A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta presta adeguata garanzia esclusivamente mediante **fideiussione bancaria o polizza fideiussoria (allegato n. ...)**, per un importo complessivo di €..... (in lettere), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico estimativo, approvato, compresa I.V.A., con fideiussione n. .... emessa in data ..... da....., da depositare unitamente al presente atto, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

**21.** Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta, che ha l'onere di eseguire le opere di urbanizzazione, 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. 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.

**22.** L'obbligazione solidale della Ditta si estingue nel caso in cui la fideiussione e le eventuali polizze prestate dalla stessa vengano sostituite – entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla 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- 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.

**23.** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta.

Quanto sopra esteso è stato letto ed approvato dalla Ditta che ad ogni effetto di legge, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., di seguito lo sottoscrive.

....., lì .....  
(luogo e data)

Ditta: Il legale rappresentante

.....

### 3. SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PAC.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA COMUNITARIA.

#### PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO ".....".

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 ..... n ....., n. 3, che interviene nel presente atto non per sé ma bensì in nome, per conto ed in legale rappresentanza del **COMUNE di FLAIBANO**, con sede in Flaibano, Piazza Monumento n. 39, C.F. 80006150306, 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 " .....", che nel prosieguo dell'atto verrà indicato come "**PAC**", i signori:

1. ....

2. ....

(nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale)

In qualità di ..... (legale rappresentante, amministratore unico, ecc.) della società .....

(ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA)

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 ..... prot. n. .... è stata presentata istanza dalla/e Ditta/e:

1. ....

2. ....

3. ....

intesa ad ottenere l'approvazione del progetto di PAC sul terreno sito nel Comune di Flaibano censito come segue:

Catasto Terreni:

Fg. ...., mapp. .... mq .....

Fg. ...., mapp. .... mq .....

Catasto Fabbricati:

Fg. ...., part. .... - sub. ...., cat. ....

Fg. ...., part. .... - sub. ...., cat. ....

per una superficie catastale complessiva di mq..... e rilevata complessiva di mq. .... 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.....;

- 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:

*(elenco elaborati)*

.....

.....

.....

1.3 Gli elaborati vengono depositati presso l'Area urbanistica, edilizia privata ed ambiente del Comune di Flaibano 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.

*(ovvero)*

2.1 La Ditta, ai sensi dell'art. 4, comma 1, LR 12/2008, dichiara di essere proprietaria e di rappresentare, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito interessato 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. ....

così distinta:

Superficie fondiaria mq. ....

Superficie destinata a verde pubblico o di uso pubblico mq. ....

Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico mq. ....

Superficie destinata a Viabilità pubblica o di uso pubblico mq. ....

Superficie per attrezzature di interesse comune mq. ....

Altro mq. ....

Altezza massima (di progetto) ml. ....

Volumetria totale (di progetto) mc. ....

*(eventualmente)*

così distinta:

Volumetria residenziale mc. ....

Volumetria commerciale mc. ....

Volumetria direzionale mc. ....

Volumetria ricettiva mc. ....

Altro mc. ....

**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. .... €.

2. .... €.

3. .... €.  
 COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA €.

(ove previsto)

Opere di urbanizzazione secondaria:

1. .... €.

2. .... €.

3. .... €.

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €.

(ove previsto)

Opere extra ambito funzionali al PAC:

1. .... €.

2. .... €.

3. .... €.

COSTO TOTALE OPERE EXTRA AMBITO €.

(oppure)

La Ditta, a fronte del mancato reperimento degli standard all'interno del perimetro del PAC, si impegna a versare i seguenti importi oggetto di monetizzazione:

- per lo standard a Verde: mq. .... (€. ..../mq) €.

- per lo standard a Parcheggio: mq. .... (€. ..../mq) €.

- altro: .....

- per uno totale di mq. .... €.

Tali importi saranno versati dalla ditta prima della stipula della presente convenzione.

**4.2** L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, è pari a €..... (in numero e lettere), 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 e secondaria 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; (oppure) il costo relativo alla monetizzazione degli standard primari; 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, come segue:

(Importo Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo / superficie fondiaria dell'intero PAC) x superficie fondiaria singolo lotto:

Lotto 1 = € .....

Lotto 2 = € .....

.....

(ove previsto)

(Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria a scomputo / superficie fondiaria dell'intero PAC) x superficie fondiaria singolo lotto:

Lotto 1 = € .....

Lotto 2 = € .....

.....

(Importo Opere extra ambito a scomputo / superficie fondiaria dell'intero PAC) x superficie fondiaria singolo lotto:

Lotto 1 = € .....

Lotto 2 = € .....

.....

(oppure nel caso di scomputi differenziati per singolo lotto)

**5.2** Il costo delle opere sarà scomputato per ogni singolo lotto, nella percentuale che segue:

Lotto 1

*Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €..... % .....*  
*Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €..... % .....*  
*Importo Opere extra ambito €.....% .....*  
 Lotto 2  
*Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €..... % .....*  
*Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €..... % .....*  
*Importo Opere extra ambito €.....% .....*

.....  
*(oppure nel caso di monetizzazione)*

**5.2** Il costo della monetizzazione sarà scomputato come segue:

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

**5.4** Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o extra ambito e/o monetizzazione, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.

**5.5** Per quanto riguarda il contributo relativo al costo di costruzione questo verrà valutato 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.

*(se previsti)*

- punti ricarica veicoli elettrici;
- cabine elettriche di trasformazione.

**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.

*(oppure)*

**7.1** La stipula della presente convenzione avviene oltre il termine massimo di 2 (due) anni dal dall'esecutività della deliberazione di approvazione del PAC, e pertanto le parti hanno provveduto a:

- sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PAC in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;

- sottoporre a verifica economica i documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato, procedendo altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste.

**7.2** La Ditta si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli previo rilascio del permesso di costruire.

(oppure)

**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 richiedere il permesso di costruire, relativo alle opere di cui al precedente art. 4, entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

**7.4** 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.

**7.5** 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.

**7.6** 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 l'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.

**7.7** 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.

**7.8** 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, 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.

*(oppure)*

**9.1** Essendo i lavori di importo inferiore a € 50.000,00 Iva esclusa il collaudo tecnico-amministrativo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.

**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.....a parcheggio pubblico;
- mq.....a verde pubblico;
- mq.....viabilità pubblica;
- mq.....;

identificati al N.C.T. del Comune di Codroipo al Fg. .... Mappali ....

*(se previsto)*

*La Ditta si impegna ad asservire all'uso pubblico, al Comune di Codroipo, le seguenti opere ed aree:*

- mq.....a parcheggio ad uso pubblico;
- mq.....a verde ad uso pubblico;
- mq.....viabilità ad uso pubblico;
- mq.....;

*identificati al N.C.T. del Comune di Codroipo al Fg. .... Mappali ....*

**11.2** Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. n. .... "Planimetria delle aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico". 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.

*(se esistenti citare eventuali canoni o servitù accettati dal Comune)*

.....  
**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 €. ....  
*(in cifre e lettere)*, 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 all'approvazione del collaudo tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione.

*(oppure)*

**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, viabilità d'accesso, ecc.). 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.

....., li .....  
(luogo e data)

Per il Comune

Per la Ditta

.....

.....