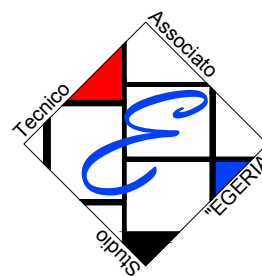


COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano



Via V. Alfieri 21, Oristano
Tel/Fax 078378797
E-mail : sa.egeria@tiscali.it
C.F./P.ta I.V.A. 01050050952

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
LOCALITA' SA RODIA**

ZONA C2ru

ELABORATO

E

**SCHEMA DI
CONVENZIONE**

I PROGETTISTI:

- Dott. Ing. Andrea Lutz
- Dott. Ing. Alberto Lutz

COLLABORATORI:

- Dott. Ing. Mauro Atzeni
- Dott. Arch. Francesco Cuzzo

IL DIRIG. - RESP.

IL SINDACO

Oristano, lì

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Convenzione tra il Comune di Oristano ed i signori _____ e più, per la lottizzazione dei terreni posti in località _____ ricadenti nella zona _____.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ in Oristano, nella Casa Comunale presso gli uffici del Comune, in Piazza Eleonora, Palazzo Campus-Colonna, avanti a me dott. _____, Segretario Generale del Comune di Oristano, domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato a rogare nella forma pubblica amministrativa gli atti in cui il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000 senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti,

OPPURE

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ in Oristano, via _____ civico_____,
dinanzi a me dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____;

si sono costituiti:

1. _____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Oristano, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene in questo atto, in rappresentanza e per conto del Comune di Oristano, ai sensi dell'art.

107, comma 3, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000 e dell'art. 69 del vigente Statuto – C.F.00052090958, che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità anche “Ente”;

2. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in viale _____ n. ____ CF _____, proprietario del terreno distinto al Catasto al F° ____ Mappale _____ di _____ mq;
3. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, CF _____, proprietario dei terreni distinti al Catasto al F° ____ Mappali _____, _____, _____, _____, rispettivamente di _____ mq, _____ mq, _____ mq, _____ mq;

I comparenti della cui identità personale, sono certo, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dagli stessi in accordo tra loro e col mio consenso, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

Che i sopraelencati comparenti, proprietari lottizzanti, ai sensi delle disposizioni di cui all'art.28 della legge 17/08/1942 n°1150, successive modifiche e integrazioni, hanno presentato al Comune di Oristano domanda con allegato progetto inteso ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione del terreno di loro proprietà sito in località denominata “Sa Cungia de Ponti Mannu” nella più vasta area denominata "Sa Rodia" sita nella periferia ovest del Comune di Oristano ricadente nella zona urbanistica C2ru.

Che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare:

- a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria;

b) la realizzazione da parte dei lottizzanti e loro successori o aventi causa delle opere di urbanizzazione primaria;

c) il passaggio in piena disponibilità del Comune di Oristano delle opere di urbanizzazione anche agli effetti della successiva manutenzione.

Che il Piano di Lottizzazione, è costituito dagli elaborati di seguito elencati che, pur non materialmente allegati, costituiscono parte essenziale ed integrante del presente atto e si trovano depositati presso il Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale. Le parti mi dichiarano di aver già sottoscritto gli elaborati per integrale accettazione.

- Elab. A Relazione generale
- Elab. B Relazione Geotecnica
- Elab. C Computo Sommario OO.UU e quadro economico riassuntivo
- Elab. D Norme Di Attuazione
- Elab. E Schema di convenzione
- Elab. F Relazione Paesaggistica
- Elab. G Documentazione fotografica stato attuale
- Tav. 1 Planimetria di inquadramento
- Tav. 2 Stralcio P.U.C
- Tav. 3 Planimetria catastale
- TAV. 4 Planimetria stato di fatto dei luoghi
- Tav. 5 Stato Attuale - Piano Quotato
- Tav. 6 Zonizzazione

- Tav. 7 Planivolumetrico
- Tav. 8 Tipi edilizi
- Tav. 9 Sezioni stradali tipo
- Tav. 10 Piano quotato di progetto
- Tav. 11a Urbanizzazioni - Acque bianche-nere, Rete idrica
- Tav. 11b Urbanizzazioni - Impianto di illuminazione pubblica

Che i lottizzanti dichiarano di avere piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

Che il Piano di Lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. ____ del _____, approvato dal C.C. con delibera n. _____ del _____, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. _____ del _____,

Che le aree oggetto della convenzione hanno una superficie territoriale di _____ mq.

in adempimento di quanto statuito nelle predette delibere del Consiglio comunale in data _____ e in data _____, i lottizzanti hanno già provveduto a corrispondere al "COMUNE DI ORISTANO" la somma di Euro _____ (_____ virgola _____), mediante bonifico bancario eseguito in data _____, per il tramite della banca _____, Filiale di _____, con addebito sul conto corrente numero _____, TRN numero _____, a titolo di monetizzazione della mancata cessione di una superficie di mq _____ (_____) ricadente in zona S ____.

Tutto ciò premesso, tra le parti sopracostituite si stipula quanto segue:

Articolo 1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa e negli strumenti urbanistici vigenti.

Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di Oristano in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

Articolo 2

I Signori sopra generalizzati, lottizzanti, assumono l'impegno verso il Comune di Oristano, anche per i loro successori o aventi causa, di attuare la lottizzazione dei terreni posti in Oristano dell'estensione complessiva di mq. _____ distinti in catasto al Foglio _____ particelle _____, sottoposti a lottizzazione, giusta Tavola _____ menzionata nella suindicata delibera del C.C. n° _____ nell'osservanza del P.U.C. adottato dal C.C. con delibera n° 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 34 del 18/10/2010.

Per l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione, qualificate come lavori pubblici sotto soglia comunitaria da realizzarsi da parte dei soggetti privati titolari di un permesso di costruire, i lottizzanti si obbligano al rispetto della normativa vigente in materia (L.R. n.8 del 13 Marzo 2018 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" e il D.lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.).

I lottizzanti, in tal senso, si obbligano ad individuare l'impresa esecutrice dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione tra le ditte in possesso della necessaria qualificazione o certificazione commisurata alla natura ed

all'importo delle opere da realizzarsi.

I lottizzanti si obbligano a presentare al Comune, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la documentazione relativa all'impresa appaltatrice prescelta attestante il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente.

I lottizzanti si obbligano a trasmettere al Comune copia del verbale di consegna dei lavori.

I lottizzanti si obbligano ad apportare in corso d'opera quelle modifiche ed integrazioni all'esecuzione dei lavori, purché di carattere non sostanziale, che l'Ufficio Tecnico Comunale ritenesse necessarie.

I lottizzanti si obbligano ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte dei funzionari dei propri settori competenti, per accettare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti col presente atto.

Nessuna variazione potrà essere apportata al progetto delle opere di urbanizzazione da parte dell'Appaltatore o dai lottizzanti, ad eccezione di varianti in corso d'opera qualora ricorra uno dei motivi indicati all'art. 106 del D.Lgs n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, previa approvazione del Comune, sentito il progettista e il direttore dei lavori.

I lottizzanti si obbligano a mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, a rispettare quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ed in

particolare a quanto previsto dal D. Lgs n. 81/2008; si obbligano, altresì, a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi fino a quando le opere non saranno consegnate al Comune di Oristano.

In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della presente convenzione, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione gravano anche sugli aventi causa dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie cause di vendita.

Nel caso previsto dal comma precedente, le garanzie già presentate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta garanzie a sostituzione o integrazione.

L'attuazione del Piano di Lottizzazione deve avvenire a cura e spese dei lottizzanti nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, delle norme della presente convenzione e degli allegati al Piano di Lottizzazione.

Articolo 3

Si da atto che il Piano di Lottizzazione prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che siano ceduti al Comune di Oristano e destinati alla viabilità mq____, a parcheggi mq____, al verde e servizi pubblici mq____; dette superfici sono distinte in catasto come segue:

- a) per viabilità: Foglio ____ mappali _____;
- b) per parcheggi: Foglio ____ mappali _____
- c) per servizi e verde pubblico: Foglio ____ mappali _____,

secondo le risultanze del tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n° _____ del _____ approvato dall'Ufficio del Territorio di Oristano in data _____ al n° _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "____".

Le aree di cui sopra vengono cedute a corpo, dai suddetti lottizzanti proprietari al Comune di Oristano, che accetta. Gli alienanti lottizzanti _____, _____, _____ le assicurano libere da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come ad oggi possedute ed a loro pervenute in forza dei seguenti titoli:

Articolo 4

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite a cura dei lottizzanti loro successori o aventi causa secondo le prescrizioni che verranno fissate all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo e che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I lottizzanti si impegnano ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- la viabilità atta a consentire la transitabilità, compresa la pavimentazione bituminosa; l'esecuzione dei marciapiedi e la loro pavimentazione; l'esecuzione delle piste ciclabili previste;
- la rete di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere;
- la rete idrica;
- la rete di elettrificazione primaria;
- la rete telefonica e telecomunicazioni;

- l'impianto di illuminazione pubblica;
- piantumazione di essenze arboree e di prato nelle aree verdi (e sistema di irrigazione).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione degli assi principali interessati dallo studio di cui alla Delibera G.C. n. 220 del 27.11.2015, sarà eseguita secondo le modalità tecniche verificate dall'Ufficio Urbanizzazioni e le modalità di ripartizione economica stabilite nell'allegato "*Definizione della proposta tecnico-amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas (Sili)*". Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione dell'asse principale, il soggetto proprietario lottizzante, consorziato (secondo le modalità operative stabilite dall'Amministrazione) con i proprietari lottizzanti delle lottizzazioni insistenti sullo stesso asse principale, costituirà cauzione mediante fidejussione bancaria o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere generali.

Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

L'autorizzazione all'allacciamento alle reti pubbliche e, conseguentemente, la certificazione di agibilità dei singoli edifici non saranno rilasciati se le opere di urbanizzazione, sia relative al lotto di pertinenza che all'intero asse principale sopra citato, non siano state ultimate, collaudate e prese in carico

dall'Amministrazione Comunale nei termini di legge. In particolare, dovranno essere realizzate e idonee all'uso:

- la viabilità, i parcheggi e le relative pavimentazioni, ad eccezione dello strato di usura, che dovrà essere completato prima del collaudo finale;
- le reti idriche, fognarie, di alimentazione elettrica;
- la predisposizione delle linee per la telefonia e telecomunicazioni;

Resta inteso che l'agibilità dei singoli edifici sarà subordinata alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione (sia della lottizzazione che dell'asse principale). E' fatto comunque obbligo ai lottizzanti, o loro successori o aventi causa, di provvedere entro un termine non superiore a dieci anni dalla data della firma della presente convenzione, alla ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, previsti nel piano di lottizzazione e nel progetto esecutivo di tali opere.

L'importo delle opere di urbanizzazione (relativamente alla lottizzazione e all'intero asse principale), così come definito dal computo metrico del _____ ammonta complessivamente a € _____, oltre IVA e spese tecniche, dei quali: € _____ (+ 10% IVA) di opere strettamente a carico dei soli lottizzanti, a cui va aggiunta la quota parte di contributo dei lottizzanti alle opere relative agli assi principali €/mc 8,10 (+ IVA 10% + 10% spese tecniche), computato sull'intera volumetria della lottizzazione.

Successivamente alla consegna delle opere, le spese di manutenzione saranno a carico del Comune.

I lottizzanti si obbligano per sé e per i suoi successori ed aventi causa e diritto

ad assumere tutti gli oneri per le opere necessarie e per le eventuali spese aggiuntive e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche della lottizzazione (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica) alle reti esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi;

Articolo 5

Sono a carico dei richiedenti la concessione edilizia per l'edificazione dei singoli lotti, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione per la misura che sarà in vigore all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, nei termini e con le modalità stabilite dalla Amministrazione Comunale in ampliamento del D.P.R. 06/06/2001 n°380 o di future norme edificatorie.

Articolo 6

A garanzia della corretta esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione provvederà a nominare un collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico dei lottizzanti, che opererà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di lavori pubblici. Della nomina verrà data formale comunicazione ai lottizzanti.

Il collaudo delle opere avverrà in corso d'opera, a cura del Collaudatore nominato dal Comune di Oristano.

Tutte le spese e gli oneri inerenti al collaudo, sono a carico dei lottizzanti.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, i lottizzanti provvedono, a propria cura e spese, ad eseguire i

conseguenti interventi correttivi indicati dal Collaudatore entro il termine che verrà fissato dal Comune.

Per il collaudo finale delle opere dovranno essere formalmente trasmessi al Collaudatore, anche per il tramite del Comune di Oristano:

- a) tutti gli atti di natura tecnica ed economica predisposti dalla Direzione dei Lavori, compreso il Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori, sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei lavori stessi;
- b) le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di legge;
- c) le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, rese dalle Ditte installatrici ai sensi della vigente normativa;
- d) i disegni esecutivi delle opere, in formato cartaceo e digitale, aggiornati con le eventuali modifiche apportate in corso d'opera;
- e) eventuali certificazioni di collaudo delle reti installate rilasciati dagli Enti erogatori/gestori dei pubblici servizi, ove necessario in base a specifiche normative di settore.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione è disciplinato dalla L.R. n.8 del 13 Marzo 2018 e dal D.lgs n.50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

Entro i 60 (sessanta) giorni successivi all'emissione del Certificato di Collaudo, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e alla contestuale presa in consegna delle stesse.

Con la presa in consegna delle opere di urbanizzazione viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché

ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale dell'esecuzione delle stesse ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo collaudo favorevole.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, i lottizzanti provvedono, a proprie spese ad eseguire i conseguenti interventi correttivi entro il termine fissato dal Comune.

Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma del presente articolo, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio degli interventi necessari, addebitandone le spese ai lottizzanti.

Articolo 7

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i lottizzanti costituiscono cauzione mediante fidejussione bancaria o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, per l'ammontare di € _____ (polizza n. _____, emessa da _____ in data __/__/____), ovvero un importo pari al costo previsto per l'esecuzione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, così come risulta dal computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico Comunale, aumentato del 10% (dieci per cento) così come previsto dalla legge e maggiorato degli oneri per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione relative agli assi principali quantificati nella misura di €/mc 8,10 (+ IVA 10% + 10% spese tecniche), computato sull'intera volumetria della lottizzazione.

La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore e prevede l'escussione del fidejussore a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.

L'importo di cui sopra è commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria previsti nella presente convenzione all'art. 4. I lottizzanti hanno l'obbligo di costituire una copertura fidejussoria integrativa, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta da parte del Comune, qualora l'importo di cui al comma 1 si riveli insufficiente per effetto dell'aumento dei costi di costruzione.

La fidejussione è svincolata su richiesta dei lottizzanti dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collaudo previsto dall'art. 6. la parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere, anche eseguito per stralci funzionali precedentemente autorizzati nei modi di legge.

Articolo 8

Il Lottizzante, come in atto costituita e rappresentata, presta al Comune le più ampie garanzie di legge contro ogni caso di evizione anche parziale, turbative e molestie. Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi per tutte

le conseguenze utili ed onerose.

Articolo 9

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore degli immobili ceduti ammonta a € _____ (_____ virgola _____), come determinato dall'Ufficio comunale competente.

Articolo 10

Si dispensa il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione di ipoteca legale sugli immobili oggetto del presente contratto.

Articolo 11

1. In caso di inadempimento o di violazione delle norme della presente convenzione, il Comune notifica ai lottizzanti una diffida ad adempiere entro un termine fissato.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Comune ha facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 7 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

3. L'escussione della polizza fidejussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2.

E' esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie che non si fossero potute definire in via amministrativa sarà competente l'autorità giudiziaria presso il Foro di Oristano.

Articolo 12

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera “____” il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oristano in data _____. Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio mi dichiara che da tale data ad oggi non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico.

Articolo 13

Tutte le spese per la stipula della presente convenzione, registrazione, trascrizione nonché tutte le altre imposte, sono a carico della Ditta Lottizzante.

Agli effetti fiscali e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, si invocano i benefici previsti dall'articolo 20 della Legge 28.01.1977 n. 10 e dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che viene sottoscritto, in fine ed a margine degli altri fogli, alle ore ____ dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di ____ fogli, parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, sulle prime _____ facciate e fin qui della _____ facciata.