

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

per la lottizzazione a scopo edificatorio della sottozona urbanistica **C2ru** individuata dal **Piano di lottizzazione** denominata “ **Su Barroccu**” sita nel prolungamento della via Campanelli del comune di Oristano.

L'anno 2012, il giorno.....del mese ,in Oristano presso gli uffici del Comune, Segreteria Generale, Piazza Eleonora n.44, avanti a me Dott. _____, Segretario Generale del comune di Oristano, in assenza di testimoni, alla cui assistenza i comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso hanno rinunciato ,sono presenti i signori:

● **Dott. Giuseppe Pinna**, Dirigente del V Settore del Comune di Oristano, nato a _____, il _____, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Oristano, di seguito denominato anche “ Comune”, con sede in Piazza Eleonora n.44, Codice Fiscale del Comune di Oristano 00052090958;

● **Saba Bianca** nata ad Assolo il 06-01-1926, residente a Oristano in via Tharros n.38, codice fiscale SBABNC26A46A477X ,di seguito denominato Soggetto Attuatore;;

● **Matta Salvatore Luigi** nato a Oristano il 28-07-1966, residente a Oristano in via Tharros n.38, codice fiscale MTTSVT66L28G113C, di seguito denominato Soggetto Attuatore;

● **Saderi Antonio Maria** nato a Samugheo il 04-05-1929, residente a Oristano in via Manca Lupati n.10 , codice fiscale SDRMNM29E04H756O, di seguito denominato Soggetto Attuatore;

● **Saderi Giancarlo** nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959, residente a Oristano in via S.Mele n.3, codice fiscale SDRGCR59R27Z103C, di seguito denominato Soggetto Attuatore;

● **Acerbi Tiziana** nata a Milano il 17-12-1960 , residente a Oristano in via S.Mele n. 3 , codice fiscale CRBTZN60T57F205V, di seguito denominato Soggetto Attuatore;

● **Russo Giuseppe** nato a Rocca di Neto il 20-09-1969, residente a Oristano in via Manca Lupati n.10, codice fiscale RSSGPP69P20H40, di seguito denominato Soggetto Attuatore;

Detti comparenti della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, convengono e stipulano quanto appresso riportato.

premess o che :

1. i sopraelencati comparenti, Soggetti Attuatori, proprietari di un'area posta nel prolungamento della via Campanelli distinta al Catasto Terreni del Comune di Oristano, così come risulta nell'allegata planimetria catastale, con i seguenti dati catastali:

foglio	Mappale	Qualità classe	Superficie Ha.	Ditta intestata e proprietaria
6	1379	Seminativo 2	0.18.38	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959, propr. per 1/1
6	6326	Seminativo 2	0.09.24	Saderi Antonio Maria nato a Samugheo il 04-05-1929 propr. Per 1/1
6	6327	Seminativo 2	0.09.23	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per ½ e Acerbi Tiziana nata a Milano il 17-12-1960 propr. per ½
6	6381	Seminativo 2	0.13.85	Matta Salvatore Luigi nato a Oristano il 28-07-1966 propr. per ½ Saba Bianca nata ad Assolo il 06-01-1926 propr. per ½
6	6382	Seminativo 2	0.13.85	Matta Salvatore Luigi nato a Oristano il 28-07-1966 propr. per ½ Saba Bianca nata ad Assolo il 06-01-1926 propr. per ½
6	6383	Seminativo 2	0.18.12	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per ½ e Acerbi Tiziana nata a Milano il 17-12-1960 propr. per ½
6	6384	Seminativo 2	0.11.25	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per ½ e Acerbi Tiziana nata a Milano il 17-12-1960 propr. per ½
6	6151	Seminativo 3	0.48.67	Russo Giuseppe nato a Rocca di Neto il 20-09-1969 propr. per 9/45, Saderi Antonio Maria nato a Samugheo il 04-05-1929 propr. Per 18/45 e Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per 18/45

2. I Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
3. L'intero lotto, come sopra individuato ,ha una superficie complessiva di Ha.1.42.59 ed è inserito in zona urbanistica omogenea **C** – Espansione residenziale, sottozona **C2ru** “ area di riqualificazione urbana con edificazione sparsa nell'ambito di Oristano, soggetta alla redazione di un Piano Attuativo di cui all'art.32 delle NTA del vigente P.U.C., come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.____ del _____ allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
4. Nella trasformazione urbanistica-edilizia delle aree sopra descritte è ammessa la monetizzazione delle cessioni nel caso non sia materialmente possibile cedere realmente le aree per servizi pubblici, ovvero tale cessione non soddisfi alcun interesse pubblico, secondo quanto stabilito dall'art. 14 delle NTA del vigente P.U.C.;
5. I Soggetti Attuatori hanno presentato al Comune di Oristano domanda con allegato progetto inteso ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione dell'area di loro proprietà, sita in Oristano prolungamento della via Campanelli ,ricadente in località “*Su Barroccu*”, per la creazione di lotti edificabili con destinazione residenziale in conformità al già citato art.32 delle NTA del vigente P.U.C.;
6. Il piano di lottizzazione è stato definitivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n._____del_____ e dell'avvenuta adozione è stato pubblicato apposito avviso nel B.U.R.A.S. in data _____ , a cura e spese dei Soggetti Attuatori;
7. Il sopraccitato piano di lottizzazione ,redatto dall'arch. Giovanni Francesco Trogu, è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati:

- Relazione tecnico illustrativa;
- Relazione geognostica e geotecnica;
- Schema di Convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;

Tavole:

- Tavola n. 1 , Estratto autentico di mappa;
- Tavola n. 2 , Stralcio dal P.U.C.;
- Tavola n. 3 , Planimetria generale dello stato di fatto;
- Tavola n. 4 , Planimetria piano quotato;
- Tavola n. 5 , Zonizzazione;
- Tavola n. 6 , Planivolumetrico;
- Tavola n. 7 ,Tipologie edilizie;
- Tavola n. 8 , Viabilità;
- Tavola n. 9 , Planimetria reti tecnologiche;
- Tavola n. 10, Particolari reti tecnologiche;
- Tavola n. 11, Planimetria generale di adduzione alle reti pubbliche;
- Tavola n. 12, Vista assonometrica;
- Tavola n. 13, Sovrapposizione catastale.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1- Contenuto ed efficacia della convenzione

La presente convenzione regola i rapporti tra i Soggetti Attuatori ed il Comune di Oristano per l'attuazione del piano di lottizzazione citato in premessa.

Il termine di validità della presente convenzione di lottizzazione è di 10 anni dalla data di sottoscrizione della stessa.

La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa di riferimento 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- Obblighi dei lottizzanti

I Soggetti Attuatori assumono l'impegno verso il Comune di Oristano ,anche per suoi aventi causa, di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio dell'area di sua proprietà sita in Oristano, prolungamento via Campanelli e località Su Barroccu, identificata nel catasto terreni al foglio 6 mappali 1379,6326,6327,6381,6382,6383, dell'estensione complessiva di mq.**14.259,00**, giusto il piano di lottizzazione citato in premessa che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, e con l'osservanza delle norme del P.U.C., definitivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.45 del 13-05-2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. del 18/11/2010.

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 Soggetti Attuatori si obbligano al rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riferimento all'art.3 commi 8 e 9 della L.R. n.5/2007 sui lavori pubblici.

I Soggetti Attuatori, in tal senso, si obbligano a 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.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il relativo titolo abilitativo e che sarà presentato al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione.

Articolo 3- Cessione di aree a garanzia sulla proprietà

I Soggetti Attuatori, in riferimento alla cessione di aree a garanzia sulla proprietà, intendono avvalersi della monetizzazione delle aree da cedere a standard, come previsto all'art.2 delle linee guida per la monetizzazione delle aree a standard allegate al P.U.C.

I Soggetti Attuatori intendono acquisire e pertanto procedere alla monetizzazione , come previsto all'art.2 delle linee guida sopraccitate ,delle aree per servizi pubblici per una superficie complessiva di mq.846 (ottenuta moltiplicando il numero degli abitanti insediabili(47)per 18 mq.ab.), considerando che l'acquisizione di tali aree non risulta conveniente per l'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica e localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposito atto dirigenziale, che coinciderà con il rilascio della Concessione.

Il valore definitivo da corrispondere sarà comunque determinato dal Dirigente del Settore Tecnico competente in relazione agli indici annuali ISTAT.

Il valore da corrispondere per la monetizzazione dell'area sopraccitata verrà determinata dal Dirigente del Settore Tecnico competente in relazione agli indici annuali ISTAT.

Articolo 4- Opere di urbanizzazione

I Soggetti Attuatori si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione approvato, descritte negli allegati 13 e 14 tavole n.9 e 10, indicate in premessa, come meglio verranno specificate nel progetto esecutivo delle opere stesse, da presentarsi per l'ottenimento della necessaria concessione edilizia:

- rete di distribuzione idrica;
- rete di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere;
- rete di elettrificazione primaria (ENEL) e di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- impianto di illuminazione pubblica;

- viabilità atta a consentire la transitabilità;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;

La concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà rilasciata dal Comune previa presentazione del relativo progetto esecutivo a firma di tecnici abilitati, redatti a norma di legge e in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione.

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 Soggetti Attuatori, che opererà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di lavori pubblici. Della nomina verrà data formale comunicazione ai Soggetti Attuatori.

Durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori si impegnano:

- ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Settori competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- ad apportare le modifiche di carattere non sostanziale e le integrazioni che l'Ufficio Tecnico comunale o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquisire il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

Articolo 5- Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi

I Soggetti Attuatori, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, costituisce polizza fidejussoria assicurativa/fidejussione bancaria n. _____ della _____ con sede sociale e direzione generale in _____ per l'importo di Euro _____, pari al 100% più IVA delle opere, come risulta dal progetto esecutivo delle stesse.

La polizza/fidejussione di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevede l'escussione del fidejussore a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede. La medesima polizza/fidejussione deve rimanere valida ed efficace fino al rilascio di apposito atto di svincolo da parte del Comune di Oristano.

La medesima polizza/fidejussione non può recare una prefissata durata temporale ed è svincolata su richiesta di lottizzanti dopo che il Comune di Oristano avrà preso in consegna le opere di urbanizzazione a seguito del collaudo previsto dal successivo articolo 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.

Articolo 6- Collaudo delle opere

Il collaudo delle opere avverrà in corso d'opera, a cura del Collaudatore nominato dal Comune di Oristano ai sensi del precedente articolo 4.

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

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, i Soggetti Attuatori provvederanno, 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:

1. 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;
2. le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di legge;
3. le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, rese da Ditte installatrici ai sensi della vigente normativa;
4. i disegni esecutivi delle opere, in formato cartaceo e digitale, aggiornati con le eventuali modifiche apportate in corso d'opera;

5. eventuali certificazioni di collaudo delle reti installate rilasciati dagli Enti erogatori/gestori dei pubblici servizi, ove necessario in base a specifiche normative di settore;

Qualsiasi controversia sulle risultanze di collaudo, sarà devoluta alla competenza del Giudice Ordinario secondo le norme di rito.

Entro i successivi sessanta giorni dall'emissione del Certificato di Collaudo, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate ed 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, mentre gli oneri per la manutenzione ordinaria e la responsabilità connessa all'uso delle stesse, decorreranno conformemente a quanto riportato ai punti n.1 e 2 del successivo articolo 7, ferma restando la garanzia decennale prevista per legge sull'esecuzione delle stesse opere di urbanizzazione.

Articolo 7- Assunzione di obblighi

I Soggetti Attuatori si impegnano per sé e per i suoi successori ed aventi causa e diritto:

1. ad assumere tutti gli oneri per le opere necessarie e per le eventuali spese 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;

2. la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

Articolo 8 – Rilascio concessioni edilizie

Il titolo abilitativo per l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere rilasciato, nei modi di legge, solo al momento in cui le opere di urbanizzazione che servono il lotto interessato siano effettivamente realizzate e idonee a garantire le condizioni di fruibilità dello stesso, sulla base di apposita relazione asseverata da predisporre a cura del Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, corredata di esaustiva documentazione fotografica e del visto da parte del Collaudatore in corso d'opera. In particolare ,dovranno essere realizzate e idonee all'uso:

- la viabilità, i parcheggi e le relative pavimentazioni, ad eccezione dello stato 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 degli edifici sarà subordinata al positivo collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

Articolo 9 – Inadempimento dei lottizzanti

In caso di inadempimento o di violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, rilevata dal Collaudatore in corso d'opera o da personale dell'Ufficio Tecnico comunale, il Comune notifica ai Soggetti Attuatori una diffida ad adempiere entro un termine fissato.

Decorso inutilmente il termine di cui al presente comma, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento avvalendosi delle garanzie previste dall'articolo 5 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

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

Articolo 10 – Spese inerenti l’atto

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo contratto ed in particolare dei benefici previsti dalla legge 26 giugno 1934 n.666 trattandosi di impegnativa per l’esecuzione del P.U.C. del Comune di

Oristano, saranno a carico dei Soggetti Attuatori.

Comune di Oristano

I Soggetti Attuatori

Segretario Generale Rogante