



**C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.**

via Sant'Antonio, 23 - 09170 Oristano

Telefax 0783/302700

www.cmg-ingegneria.it \* E-Mail: cmgoristano@tiscali.it

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA "D2" località "Pedra Lada"

All.

# B

## Schema di Convenzione

DATA: Febbraio 2012

Progettista:

Dott. Ing. Roberto Ghinami

Il Committente:

Sig. Andrea Melis

Rep. N.

**COMUNE DI ORISTANO - PROVINCIA DI ORISTANO**

\*\*\*\*\*

**CONVENZIONE PER LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENI**

**A SCOPO EDIFICATORIO RESIDENZIALE**

\*\*\*\*\*

**REPUBBLICA ITALIANA**

\*\*\*\*\*

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Oristano,  
nell'Ufficio di segreteria della casa comunale sita in via \_\_\_\_\_,  
davanti a me Dr. \_\_\_\_\_, Segretario Comunale del Comune di  
Oristano, autorizzato dalla legge a rogare gli atti nell'interesse del Comune,  
senza la presenza di testimoni, ai quali le parti fra loro d'accordo e con il mio  
consenso rinunciano, sono personalmente comparsi i signori:

1) Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente  
a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Responsabile del Servizio  
Tecnico del Comune di Oristano (C.F. \_\_\_\_\_), 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 D.Lgs 267/00, più avanti per brevità  
chiamato "Comune";

2) Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente  
a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_  
(C.F. \_\_\_\_\_) il quale interviene al presente atto in qualità di  
proprietario dei terreni da lottizzare censiti in catasto terreni al Fg. \_\_\_\_\_  
particelle \_\_\_\_\_;

più avanti per brevità chiamati “lottizzante”.

I componenti, della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, giuridicamente capaci di obbligarsi e di contrattare, mi chiedono di far constare con il presente atto quanto segue:

#### P R E M E S S O

- Che il Sig. \_\_\_\_\_, ha presentato al Comune istanza in data \_\_\_\_\_, acquisita al protocollo al n. \_\_\_\_\_, con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona D2 – località “PEDRA LADA”.

- Che lo studio urbanistico del Piano di lottizzazione, redatto dall' Ing. Roberto Ghinami iscritto all'albo professionale della provincia di Oristano, consta \_\_\_\_\_ dei \_\_\_\_\_ seguenti elaborati:

- Che i suddetti elaborati si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere da “ \_\_\_\_\_ ” a “ \_\_\_\_\_ ”, sottoscritti dalle parti per integrale accettazione.

- Che lo studio urbanistico del Piano di lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e definitivamente approvato dopo le pubblicazioni di rito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, allegate alla presente rispettivamente sotto le lettere “ \_\_\_\_\_ ” e “ \_\_\_\_\_ ”.

- Che il piano di lottizzazione è entrato in vigore il \_\_\_\_\_, giorno della pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.A.S. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- Che i terreni inclusi nel piano di lottizzazione approvato sono siti in Oristano, località “Pedra Lada”, sottozona D2 e sono confinanti nell'insieme

con: strada pubblica, la proprietà “F.lli. Soru”, la proprietà “Eurodemolizioni raccolta ecologica s.r.l.” e sono censiti nel catasto terreni del Comune di Oristano al Fg.8/Silì particelle \_\_\_\_\_ il tutto risultante dall’estratto di mappa catastale e dalle visure catastali allegati alla presente convenzione sotto le lettere da “ \_\_\_\_\_ ” a “ \_\_\_\_\_ ”, per farne parte integrante e sostanziale;

- Che, secondo quanto previsto per legge, occorre formalizzare: a) la monetizzazione delle area non cedute a titolo gratuita al Comune per spazi pubblici.

**TUTTO CIÒ PREMESSO, TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUTE, SI**

**CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il lottizzante è obbligato in solido per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni

della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

#### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

Il lottizzante, anche per i suoi successori o aventi causa, assume l'impegno verso il Comune di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio dei terreni di sua proprietà, siti in Oristano nella sottozona D2 del piano urbanistico comunale, distinti in catasto al Fg. \_\_\_\_ con i mappali citati in premessa, per una superficie complessiva di metri quadrati \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), in base all'apposito progetto del Piano di lottizzazione definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e con l'osservanza delle norme del Piano Urbanistico Comunale.

#### **ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO**

Le parti danno atto che il Piano di lottizzazione in argomento interessa una superficie territoriale di \_\_\_\_\_ mq. , ed è caratterizzato dai seguenti parametri: a) volumetria massima edificabile \_\_\_\_\_ mc.;

#### **ART. 4 - MONETTIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER STANDARDS**

Le parti danno atto il Piano di lottizzazione prevede la ripartizione delle superfici da cedere per standards urbanistici come segue:

1. per Parcheggi: complessivi \_\_\_\_\_ mq.;

2. per Servizi pubblici (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde pubblico): complessivi \_\_\_\_\_ mq.;

Si da atto che per tali aree il lottizzante ha fatto richiesta ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale Nr.041 del 05.05.2011 ("Approvazione delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard

urbanistici ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. del PUC e ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. n. 4/2009) di usufruire della possibilità di non cedere dette superfici che pertanto vengono monetizzate nella somma complessiva di € \_\_\_\_\_ che il lottizzante dovrà versare alle casse comunali.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Non sono previste opere di urbanizzazione in quanto, la lottizzazione è ubicata in una zona distante dal centro abitato e non risulta collegabile ad altre reti di infrastrutture cittadine; al riguardo inoltre, considerando che la lottizzazione consta di un unico lotto, si prende atto che:

- A) Viabilità: la viabilità è preesistente in quanto, come detto, alla all'unico lotto della lottizzazione si ha accesso tramite una strada comunale sterrata che dall'incrocio tra le SP70 e SP57 porta verso la località "Tanca Molino";
- B) Parcheggi: è stata richiesta la monetizzazione degli spazi pubblici;
- C) Rete Idrica: non esistendo nella zona una rete idrica pubblica a cui collegarsi per gli usi del lotto, in esso in passato è stato reso operativo un pozzo artesiano dotato di idoneo dispositivo cloratore per la potabilizzazione dell'acqua come da richiesta della ASL di Oristano;
- D) Acque Nere: non esistendo nella zona una rete pubblica di raccolta delle acque nere a cui collegarsi il lotto verrà dotato di di fossa Imhoff stagna "Imhoff" dimensionata per un carico di n. 15 persone che periodicamente verrà svuotata;
- E) Collettore Acque Bianche: Le acque bianche del lotto sono attualmente raccolte tramite una rete interna che scarica sull'angolo Est del lotto sul citato canale del Consorzio di Bonifica.

F) Rete Illuminazione Pubblica: Non esistendo nella zona nessuna rete di illuminazione pubblica, e non essendo necessaria la realizzazione di nuova viabilità non è prevista illuminazione pubblica.

G) Rete Alimentazione Energia Elettrica: Il lotto è già collegato alla rete di alimentazione e distribuzione dell'energia elettrica dell'Enel.

H) Rete Telefonica: il lotto è già collegato alla rete telefonica Telecom.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

I lottizzante assume a proprio carico, anche per i suoi successori o aventi causa, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, da pagarsi all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia, nella misura in vigore allo stesso momento e nei termini e con le modalità stabiliti dal Comune in applicazione della legge 28.01.1977 n.10 sulla edificabilità dei suoli o di future norme modificative, integrative o sostitutive.

#### **ART.7- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante, ovvero dei suoi successori o aventi causa, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere: **a)** eventuali strade private al servizio di uno o più lotti edificabili; **b)** passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni; **c)** posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni; **d)** verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari; **e)** illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi; **f)** allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

Sono altresì estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante, ovvero dei loro successori o aventi causa, le opere relative alle infrastrutture di rete di telecomunicazioni.

#### **ART. 8 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

I progetti edilizi degli edifici previsti nei lotti della lottizzazione dovranno essere redatti nel rispetto del Piano di lottizzazione definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, del vigente Piano Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio e della legislazione urbanistica. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art.16 del DPR n.380/2001 limitatamente alla quota relativa alle urbanizzazioni secondarie e al costo di costruzione.

#### **ART. 9 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il lottizzante costituisce cauzione mediante i seguenti documenti:

- Polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ dell'importo di \_\_\_\_\_ €  
emessa in data \_\_\_\_\_ dalla \_\_\_\_\_ agenzia di

\_\_\_\_\_ .  
sottoscritta in precedenza dal lottizzante e depositate agli atti del Comune, per un importo pari agli oneri presunti per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, stimate in \_\_\_\_\_ €.

Tale importo e le relative cauzioni saranno aggiornati ogni anno, secondo l'indice dell'aumento dei prezzi.

La garanzia è prestata per la durata di 10 anni e comunque con scadenza incondizionata fino al collaudo delle opere garantite.



La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art.1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 10 - VARIANTI**

Le varianti al piano di lottizzazione devono essere approvate e autorizzate preventivamente dal Comune con le procedure di legge.

#### **ART. 11 - SPESE**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti i rogiti notarili (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, diritti di rogito) e ogni altro onere annesso e connesso,

sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

**ART. 12 - PROVENIENZA DELLE AREE**

Il lottizzante dichiara che le aree oggetto del Piano di lottizzazione sono a lui pervenute con regolari atti pubblici di compravendita ovvero per

**ART. 13 - LETTURA DEGLI ATTI**

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati per averne avuto in precedenza integrale conoscenza. Richiesto, io sottoscritto Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, da me scritto e stampato con personal computer su \_\_\_\_\_ pagine e \_\_\_\_\_ righe della \_\_\_\_\_, prima del richiesto; di esso ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono.

Le parti