

COMUNE DI ORISTANO

PROGETTO

REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO C2ru
INDIVIDUATO IN LOCALITA' BAU CANNAS DEL COMUNE DI ORISTANO

Documentazione tecnica.
- Schema di convenzione.

Allegato 01
Tavola 05

Committente

Amministratore unico
Ing. Stefano Volpe

Progettista

Ing. Stefano Volpe

Data

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Convenzione tra il Comune di Oristano e Creas S.r.l. per la lottizzazione dei terreni posti in localit  Localit  Bau Cannas ricadenti nella zona zona C2ru del Piano Urbanistico Comunale di Oristano

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, addi _____ 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   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, si sono costituiti:

- **Ing. Giuseppe Pinna**, nato a Marrubiu il 19/09/1962, 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 verr  chiamato per brevitt  anche "Ente";

e

- **Stefano Volpe**, nato a Roma il giorno 12 gennaio 1970, residente a Terralba, Via Puccini n. 71; il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualit  di amministratore unico e legale rappresentante della societ :

- **CREAS S.R.L.**, societ  unipersonale, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Oristano al numero 131935, con sede in San Nicol  D'Arcidano, Via Regina Elena n. 63, capitale sociale Euro 10.200,00 (diecimiladuecento virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Oristano 01119380952; al presente atto autorizzato in virt 

dei poteri spettantigli ai sensi di legge e del vigente statuto sociale. Definito successivamente

soggetto proprietario lottizzante.

I componenti 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 la Società Creas S.r.l., soggetto proprietario lottizzante, ai sensi delle disposizioni di cui all'art.28 della legge 17/08/1942 n°1150, successive modifiche e integrazioni, ha presentato al Comune di Oristano istanza con allegato progetto inteso ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione del terreno di sua proprietà sito in località Bau Cannas ricadente nella zona 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 del lottizzante e suoi 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:

ELENCO ELABORATI

Allegato 01 Documentazione tecnica

Tavola 01 Relazione generale.

Tavola 02 Relazione paesaggistica.

	Tavola 03 Norme tecniche di attuazione.	
	Tavola 04 Quadro preventivo di spesa.	
	Tavola 05 Schema di convenzione.	
	Relazione geologica e geotecnica.	
	Relazione di compatibilità idraulica.	
	Relazione di compatibilità geologica e geotecnica.	
	Allegato 02 Elaborati grafici	
	Tavola 01 Planimetria dello stato di fatto (scala 1:1000);	
	Stralcio Strumento Urbanistico (scala 1:2000);	
	Planimetria catastale (scala 1:1000).	
	Tavola 02 Piano quotato (scala 1:500).	
	Profili stradali di progetto (X scala 1:500, Y scala 1:50).	
	Tavola 03 Planimetria del comparto e zonizzazione proposta (scala 1:500).	
	Tavola 04 Planivolumetrico (scala 1:500).	
	Tavola 05 Sezione stradale (scala 1:50);	
	Particolari costruttivi (scala 1:20).	
	Tavola 06 Planimetria impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);	
	Planimetria impianto Telecom e predisposizione dati (scala 1:500).	
	Tavola 07 Planimetria impianto di elettrificazione primaria (scala 1:500);	
	Planimetria impianto distribuzione fibra ottica (scala 1:500).	
	Tavola 08 Planimetria impianto di scarico acque nere (scala 1:500);	
	Planimetria impianto di adduzione idrica (scala 1:500);	
	Planimetria impianto acque bianche (scala 1:500).	
	Tavola 09 Profilo scarico acque nere (scala 1:50 - 1:500);	
	Profilo impianto di adduzione idrica (scala 1:500 - 1:50);	

Profilo scarico acque bianche (scala 1:500 - 1:50).

Tavola 10 Tipologie edilizie (scala 1:200).

Proposta di piano di fabbricazione (scala 1:500).

- Che il lottizzante dichiara 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 12 440,00 mq.

Tutto ciò premesso, tra le parti sopra-costituite 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.

- Il soggetto proprietario lottizzante assume l'impegno verso il Comune di Oristano, anche per i suoi successori o aventi causa, di attuare la lottizzazione dei terreni posti in Oristano dell'estensione complessiva di mq 12.440,00 distinti in catasto al Foglio 6 particella 31, sottoposti a lottizzazione, giusta Tavola 02.01.menzionata nella suindicata delibera del C.C. n°..... nell'osservanza del P.U.C. adottato dal C.C. con delibera n°..... del e pubblicato sul B.U.R.A.S. n°..... del

Per l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione, qualificate come lavori pubblici sotto soglia comunitaria da realizzarsi da parte del soggetto privato titolare di un permesso di costruire, il soggetto

proprietario lottizzante si obbliga 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.

- Il soggetto proprietario lottizzante, in tal senso, si obbliga 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.

- Il soggetto proprietario lottizzante si obbliga 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 di qualificazione previsti dall'art. 24 della Legge Regionale 7 Agosto 2007 n. 5 e s.m.i.

- Il soggetto proprietario lottizzante si obbliga a trasmettere al Comune copia del verbale di consegna dei lavori.

- Il soggetto proprietario lottizzante si obbliga 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.

- Il soggetto proprietario lottizzante si obbliga 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 del soggetto proprietario lottizzante, ad eccezione di varianti in corso d'opera qualora ricorra uno dei motivi indicati all'art. 132 del D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii., previa approvazione del Comune, sentito il progettista e il direttore dei lavori.

- Il soggetto proprietario lottizzante si obbliga 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 obbliga, 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 dal soggetto proprietario lottizzante 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 del soggetto proprietario lottizzante 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 dà 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 2 004,00, a parcheggi mq 335,00, ad interesse pubblico per la realizzazione della nuova circonvallazione mq 1 213,00; dette superfici sono distinte in catasto come segue:

- per viabilità: Foglio 6 mappali
- per parcheggi: Foglio 6 mappali
- ad interesse pubblico per la realizzazione della nuova circonvallazione.

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, dal suddetto soggetto proprietario lottizzante al Comune di Oristano, che accetta.

Il soggetto proprietario lottizzante le assicura libere da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come ad oggi possedute ed a loro pervenute in forza dei seguenti titoli.

Si dà atto che il Piano di Lottizzazione prevede il 20% di bonus volumetrico ai sensi delle Linee Guida Edilizia Sostenibile per la realizzazione di un "impatto zero" le cui condizioni sono elencate nell'art. 6 dell'All. 01.03. - Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 4.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite a cura del soggetto proprietario lottizzante e suoi 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.

Il soggetto proprietario lottizzante si impegna 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;
- la rete di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere;
- la rete idrica;
- la rete di elettrificazione primaria;
- la rete telefonica;
- l'impianto di illuminazione pubblica;

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)*"

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 predisporci 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 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. 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 primaria, così come definito dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione ammonta complessivamente a €

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

Il soggetto proprietario lottizzante si obbliga 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 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 del soggetto proprietario lottizzante, che opererà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di lavori pubblici. Della nomina verrà data formale comunicazione al soggetto proprietario lottizzante.

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 del soggetto proprietario lottizzante.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, il lottizzante provvede, 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 trasmesse al Collaudatore, anche per il tramite del Comune di Oristano:

- 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;
- le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di legge;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, rese dalle Ditte installatrici ai sensi della vigente normativa;
- i disegni esecutivi delle opere, in formato cartaceo e digitale, aggiornati con le eventuali modifiche apportate in corso d'opera;
- 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 Legge Regionale n. 5 /2007 e dal D. Lgs 163/2006 e ss.mm.ii.

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, il lottizzante provvede, 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 al soggetto proprietario lottizzante.

ARTICOLO 7.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il soggetto proprietario lottizzante costituisce 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 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, maggiorato del 20% così come previsto dalla legge.

La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore e prevede l'escussione del fideiussore 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. Il soggetto proprietario lottizzante ha l'obbligo di costituire una copertura fideiussoria 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 del soggetto proprietario lottizzante 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 €, 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 soggetto proprietario lottizzante 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 le decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

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

E' esclusa la clausola arbitrare. 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 dell'art. 18 della legge n. 47 del 28.09.1985 e successive modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oristano in data **04.07.2016**, **prot. 33248/2016**. 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 inerenti la presente convenzione sono a carico del soggetto proprietario lottizzante. Ai sensi del D.P.R. n°131 del 26.04.1986, si chiede la registrazione a tassa fissa, in quanto il trasferimento del diritto di proprietà avviene in favore di un Ente Territoriale. Agli effetti fiscali e delle imposte di registro ed ipotecarie si invocano i benefici previsti dall'art.32 del D.P.R. 601/1973.

E richiesto, io Segretario, ho ricevuto il presente atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura, compresi gli allegati, ai comparenti che, su mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Occupa numero intere facciate e parte della sin in qui.

Le parti: