



COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

PROGETTO DI:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
"LOCCI - VIA LACONI - ORISTANO"

AREA ORISTANO SUD-EST - LOCALITA' "PIXIARELLA"
(Art.28 Legge 17 agosto 1942, n.1150).

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

1	REV02 - NOV 2012 (DELIBERA C.S. n.124 del 21.06.12)
2	
3	
4	
5	

ELABORATO:
**SCHEMA
CONVENZIONE**

SCALA:

TAVOLA N.:

REL 04

Sig. ANTONIO LOCCI - Oristano
Sig. GIUSEPPE INDAVURU - Gonnese (CI)

DATA:
NOVEMBRE
2012



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Ivan Locci

Via Milano, 16 - 09023 Monastir (CA)
Tel: 347.7025405 - Fax: 070.7731590
E-mail: ivanlocci@libero.it - P.IVA: 03401350925

COMUNE DI ORISTANO - Provincia di Oristano

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA per la lottizzazione a scopo edificatorio della sottozona urbanistica C3 individuata dal **Piano di lottizzazione "LOCCI – VIA LACONI"**, sita in località "Pixiarella" tra la Via Laconi , Via Goceano e Via Campidano a Oristano.

L'anno duemiladodici, il giorno ____ del mese di _____ 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. _____, 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;
- Sig. LOCCI Antonio, nato a Oristano il 08.10.1952 e residente in Via Giovanni XXIII n.5 Oristano (CF: LCC NTN 52R08 G113D), di seguito denominato *Soggetto Attuatore*;
- Sig. INDAVURU Giuseppe, nato a Masullas (OR) il 11.02.1936 e residente in Via Roma, 82 Nuraxi Figus - Gonnessa (CI) (C.F.: NDV GPP 36B11 F050F), di seguito denominato *Soggetto Attuatore*;

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

Premesso che:

1. I sopraelencati comparenti, Soggetti Attuatori, proprietari di un'area posta tra la Via Laconi - Via Goceano - Via Campidano, distinta al catasto Terreni del Comune di Oristano al Foglio 22 mappale 47 (Ha 00.43.24), mappale 1527 (Ha 01.07.06), mappale 46 (Ha 00.01.05) e mappale 1410 (Ha 00.03.38), così come risulta nell'allegata planimetria catastale, per una superficie catastale complessiva di mq. 15.473,00;
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 reale misurata di mq. 15.922,10 ed è inserito in zona urbanistica omogenea C – Espansione residenziale, sottozona C3 – "Nuova espansione", soggetta alla redazione di un Piano Attuativo di cui all'art. 33 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. la trasformazione urbanistica-edilizia delle aree sopra descritte è subordinata alla cessione gratuita al Comune di Oristano di una superficie totale per standard uguale al 43,10 % della superficie territoriale (Cessione complessiva

mq 6.862,35), da reperirsi nell'ambito di intervento per essere destinata a servizi pubblici Servizi (S1, S2, S3, S4), Housing Sociale, viabilità e allineamenti stradali (su Via Campidano), superfici meglio specificate al successivo art.3.

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, sito in Oristano – loc. Pixiarella Via Laconi, Via Goceano, Via campidano, per la creazione di lotti edificabili con destinazione residenziale in conformità al già citato art. 33 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. che il sopraccitato piano di lottizzazione, redatto dall'Ing. Ivan Locci, con studio in Via Milano, 16 – 09023 Monastir (CA), è costituito dai seguenti elaborati:

- REL 01 *Relazione tecnica descrittiva*
- REL 02 *Norme tecniche di attuazione (NTA)*
- Tav. 1 *Inquadramento: stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico e PUC vigente;*
- Tav. 2-a *Stato di Fatto dei Luoghi: Planimetria generale e proprietà confinanti;*
- Tav. 2-b *Stato di Fatto dei Luoghi: Schema Impianti esistenti;*
- Tav. 3 *Rilievo topografico e piano quotato dell'area di intervento;*
- Tav. 4 *Dettaglio Computo superficie area di intervento;*
- Tav. 5 *Assetto generale di progetto;*
- Tav. 6 *Dettaglio generale computo superfici;*
- Tav. 7 *Assetto di Progetto;*
- Tav. 8 *Computo generale superficie singoli lotti edificatori;*
- Tav. 9 *Soluzione Generale di Progetto;*
- Tav. 10 *Progetto viabilità e parcheggi pubblici;*
- Tav. 11-a *Schema progetto impianto rete fognaria;*
- Tav. 11-b *Impianto rete fognaria: profili longitudinali e particolari costruttivi;*
- Tav. 12-a *Schema progetto impianto rete adduzione idrica;*
- Tav. 12-b *Impianto rete adduzione idrica: profili longitudinali e particolari costruttivi;*
- Tav. 13-a *Schema progetto impianto rete acque meteoriche;*
- Tav. 13-b *Impianto rete acque meteoriche: profili longitudinali e particolari costruttivi;*
- Tav. 14 *Schema progetto impianto illuminazione pubblica;*
- Tav. 15 *Schema progetto impianto distribuzione rete elettrica;*
- Tav. 16 *Schema progetto impianto per telecomunicazioni;*

- *Tav. 17 Schema progetto impianto distribuzione gas;*
- *Tav. 18 a Tipologie edilizie lotti Tipo A1 (n. 5,6,7,9,10,15,19);*
- *Tav. 18 b Tipologie edilizie lotti Tipo B1 e B3 (n. 2,3,4,11,12,13,14);*
- *Tav. 18 c Tipologie edilizie lotti Tipo C1 e C2 (n. 17, 18);*
- *Tav. 18 d Tipologie edilizie lotti Tipo D1 (n. 23);*
- *Tav. 18 e Tipologie edilizie lotti Tipo D2 (n. 26);*
- *Tav. 18 f Tipologie edilizie lotti Tipo F1 e F2 (n. 16, 20);*
- *Tav. 18 g Tipologie edilizie lotti Tipo F3 e F4 (n. 24, 25);*
- *Tav. 18 h Tipologie edilizie lotti Tipo B2 e E2 (n. 8, 21, 22);*
- *Tav. 18 i Tipologie edilizie lotti Tipo E1 (n. 1)*
- *REL 03 Relazione geologica e geotecnica;*
- *REL 04 Schema di convenzione*
- *REL 05 Documentazione fotografica*
- *REL 06 Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione.*

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 loro proprietà sita in Oristano località “Pixiarella” tra la Via Laconi - Via Goceano e Via Campidano, identificata nel catasto terreni al Foglio 22 mappali 46, 47, 1527 e 1410, dell’estensione complessiva reale rilevata di 15.922,10 mq, 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 e garanzia sulla proprietà

I Soggetti Attuatori cedono in favore del Comune di Oristano, che per esso accetta l'Ing. _____:

- le aree da destinare a superfici per servizi *istruzione* (aree S1), per *attrezzature di interesse comune* (aree S2) e da destinare per *spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport* (aree S3) individuate nel catasto dei terreni al foglio 22 mappali _____, per un totale di mq 2.163,40;
- le aree da destinare a superfici per parcheggi (aree S4), individuate nel catasto dei terreni al foglio 22 mappali _____, per un totale di mq 373,15;
- le aree da destinare ad *Housing Sociale* (area M) individuate nel catasto dei terreni al foglio 22 mappali _____, per un totale di mq 1.330,80;
- le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e alla viabilità, individuate nel catasto dei terreni al foglio 22 mappali _____, per un totale di mq 2.473,55;
- le aree per rettifiche e allineamenti stradali (lato Via Campidano) (Area G), individuate nel catasto dei terreni al foglio 22 mappali _____, per un totale di mq 424,10;
- le aree per area sedime condotta fognaria (Area I), individuate nel catasto dei terreni al foglio 22 mappali _____, per un totale di mq 32,50;
- l'area da destinare area di sedime per cabina elettrica Enel (Area H), individuata nel catasto dei terreni al foglio 22 mappale _____, per un totale di mq 64,85;

giusto specifico frazionamento catastale predisposto dal tecnico _____ ed approvato dall'Ufficio del Territorio di Oristano in data _____, che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

I Soggetti Attuatori prestano al Comune di Oristano la più ampia ed illimitata garanzia per la piena proprietà e disponibilità, nonché piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle sopraccitate aree che vengono cedute in favore dello stesso Comune, precisando che tali aree sono state trasferite nella proprietà dei Soggetti Attuatori in conseguenza:

- Proprietà Antonio Locci in conseguenza della Dichiarazione di Successione in data 11.07.2008;
- Proprietà Giuseppe Indavuru in conseguenza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Efsio CONGIU , rep. N. 27052 in data 13.09.1966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano in data 06.10.1966 al n. _____.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione

I Soggetti Attuatori si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione approvato, descritte nei n. 5 elaborati REL 01÷ REL 06 e nelle TAV 10 ÷ TAV 17 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;*
- *reti 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;*
- *spazi di sosta e di parcheggio pubblici;*
- *segnaletica stradale orizzontale e verticale;*
- *piantumazione di essenze arboree e di prato nelle aree verdi (qualora previste nel progetto esecutivo).*

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 110% più IVA del costo 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 fideiussore 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 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 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 dalle 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 n. 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 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 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 precedente 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 fideiussoria 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

Sig. Antonio Locci

Sig. Giuseppe Indavuru

Segretario Generale Rogante