

CONVENZIONE URBANISTICA

per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione nell'area ricompresa tra la via Manconi Passino, la via Cairoli e la via Zucca, ricadente in zona urbanistica B3 e limitrofa alla zona C3, a scomputo degli oneri di urbanizzazione

L'anno duemilaventi, il giorno _____ del mese di _____ in Oristano presso gli uffici del Comune, sede dello SpIT, via Ciudadella de Menorca n. 19, sono presenti i signori:

- Dott. Ing. **Giuseppe Pinna**, Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Oristano, nato a Marrubiu (OR), il 19/09/1962, 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;
- **ANDREA RICCIO**, nato a Oristano il 26.07.1965 ed ivi residente in via Tharros n.91, C.F.: RCC NDR 65L26 G113D, che interviene in questo atto in nome proprio, coniugato in regime di separazione dei beni, comproprietario per la quota di 6/30 dei terreni distinti in Catasto al Foglio 6, mappali 6938,6939,6856,6861 e 7118;
- **LUCA RICCIO**, nato a Oristano il 20.02.1969 ed ivi residente in via Carducci n. _____, C.F.: RCCLCU69B20G113O, che interviene in questo atto in nome proprio, coniugato e separato in forma consensuale (Decreto di omologazione n. 3964/2014 RG n. 586/20149), comproprietario per la quota di 6/30 dei terreni distinti in Catasto al Foglio 6, Mappali 6938,6939,6856,6861, 7118 e, per l'intero, del Mappale 6796 – Ente Urbano- dello stesso Foglio 6;
- **MARIA LUISA RICCIO**, nata a Oristano il 28.10.1957 ed ivi residente in via Carducci n. 24, C.F.: RCCMLS57R68G113M, che interviene in questo atto in nome proprio, coniugata in regime di separazione dei beni, comproprietaria per la quota di 6/30 dei terreni distinti in Catasto al Foglio 6, Mappali 6938,6939,6856,6861 e 7118;;
- **SIMONETTA RICCIO**, nata a Oristano il 28.04.1955 e residente in Cagliari, via Garavetti n. 25, C.F.: RCCSNT55D68G113G, che interviene in questo atto in nome proprio, coniugata in regime di separazione dei beni, comproprietaria per la quota di 6/30 dei terreni distinti in Catasto al

Foglio 6, Mappali 6938,6939,6856,6861 e 7118;;

- **STEFANIA RICCIO**, nata a Oristano il 18.09.1956 ed ivi residente in via Luigi Manconi Passino n. 3, C.F.: RCCSFN56P58G113P, che interviene in questo atto in nome proprio, coniugata in regime di separazione dei beni, comproprietaria per la quota di 6/30 dei terreni distinti in Catasto al Foglio 6, Mappali 6938,6939,6856,6861 e 7118;;
- **ANTONIO LOCHI**, nato a Oristano il 21.01.1984 ed ivi residente in via.....n...., C.F.: LCHNTN84A21G113Z, in qualità di socio unico e Legale Rappresentante della Società "3 Torri s.r.l.", con sede in Via Tharros n.90, Oristano. P. IVA 01203640956, proprietaria per l'intero dei terreni distinti in Catasto al Foglio 6, Mappali 6845, 6846, 6918, 6843, 6844, 6876, 6877 e 6937;

di seguito denominati Soggetto Attuatore

i quali convengono e stipulano quanto appresso riportato.

Premesso che:

1. Il sopraelencati comparenti e Soggetto Attuatore, dichiarano di avere la completa disponibilità delle aree di cui sopra, poste in Oristano, Via Cairoli e Via Manconi Passino, così come risulta nell'allegata planimetria catastale, in forza di successione per quanto riguarda i fratelli Riccio e di atti di compravendita, per quanto riguarda la Soc. "3 TORRI – S.r.L." ;
2. Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
3. Il Soggetto Attuatore con PEC _____ del _____ ha richiesto all'Amministrazione Comunale di Oristano il permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione nel compendio urbano delimitato dalla via Manconi Passino, dalla via Cairoli e dalla via Zucca, meglio identificato negli elaborati tecnici allegati alla presente, ricadente in zona urbanistica classificata B3 limitrofa alla zona di espansione C3;
4. L'intero lotto, come sopra individuato, ha una superficie complessiva di mq. _____ ed è inserito in zona urbanistica omogenea B3 ai sensi delle NTA del vigente P.U.C.;
5. Il Soggetto Attuatore si è dichiarato disponibile a realizzare una parte significativa delle opere

di urbanizzazione primaria, predisponendo a sua cura e spese un progetto definitivo-esecutivo di sistemazione dell'area e delle infrastrutture ed individuando un lotto di completamento funzionale, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio, nell'ottica della migliore funzionalità urbana delle opere, a scomputo del pagamento degli oneri concessori da versare per la realizzazione delle unità immobiliari in corso di realizzazione, di futura realizzazione ovvero di completamento;

6. il piano di sistemazione ed il relativo progetto definitivo esecutivo, unitamente allo schema di convenzione, sono stati approvati con deliberazione della G.C. n. ____ del _____;
7. il sopraccitato progetto, redatto dall'Arch. Paolo Loy, con studio in Oristano, è costituito da n. 1 elaborato costituente la "Documentazione tecnica" comprensivo di n. 9 tavole grafiche;

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 il Soggetto Attuatore ed il Comune di Oristano per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione **nell'area ricompresa tra la via Manconi Passino, la via Cairoli e la via Zucca**, come citato in premessa.

Il termine di validità della presente convenzione è di anni uno.

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.

Articolo 2 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore assume l'impegno verso il Comune di Oristano, anche per suoi aventi causa, di realizzare a propria cura e spese il completamento delle opere di urbanizzazione primaria descritte nel progetto di cui in parola, a scomputo del pagamento degli oneri concessori da versare per l'edificazione relativa ai lotti di cui alla tabella che si allega alla presente sotto la lett. A), così come approvato con deliberazione della G.C. n. __ del _____ citata in premessa.

Tutte le opere dovranno essere ultimate entro il termine di un anno dalla data di avvio dei lavori,

salvo le finiture e/o dettagli che potranno essere ultimati successivamente a tale data, previa disposizione scritta da parte del Collaudatore in corso d'opera di cui all'art. 5.

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.

Il Soggetto Attuatore, in tal senso, si obbliga 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.

Articolo 3 - Opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, descritto negli allegati e nelle tavole indicate in premessa, dando atto che l'approvazione del progetto a seguito della deliberazione di G.C. n. _____ del _____ costituisce titolo idoneo per il l'esecuzione delle opere, in quanto approvazione di un progetto di opere pubbliche.

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

Durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si impegna:

- 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 4 - Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi

Il Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, costituisce polizza fidejussoria assicurativa n. _____ della _____, via

_____ per l'importo di Euro _____, pari al 100% del costo del progetto e delle relative opere maggiorato del 10%, 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 inferiore al termine di validità della convenzione ed è comunque svincolata, su richiesta del Soggetto Attuatore, solo dopo che il Comune di Oristano avrà preso in consegna le opere di urbanizzazione a seguito del collaudo previsto dal successivo articolo 5. 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 5 - 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 3. E' ammessa la possibilità, dietro richiesta del soggetto attuatore, di procedere a collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, purché per lotti funzionali e funzionanti.

Tutte le spese e gli oneri inerenti al collaudo, ad eccezione di quelle del Collaudatore, sono a carico del Soggetto Attuatore.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, il Soggetto Attuatore 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, ferma restando la garanzia decennale prevista per legge sull'esecuzione delle stesse opere di urbanizzazione.

Articolo 6 - Assunzione di obblighi

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori ed aventi causa e diritto ad effettuare a sua cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi, fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune. Il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

Articolo 7 - Rilascio dei permessi di costruire

La certificazione di agibilità relativa agli edifici serviti dalla opere di urbanizzazione, fatto salvo il caso di servizi essenziali già esistenti, potrà essere rilasciata successivamente al positivo collaudo, anche parziale, delle opere di cui alla presente convenzione.

Articolo 8 - Inadempimento del Soggetto Attuatore

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 al Soggetto Attuatore 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 9 - 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 del Soggetto Attuatore.

Per il Comune di Oristano

Per il Soggetto Attuatore

Il Dirigente

Ing. Giuseppe Pinna