

**CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Regolante i rapporti tra il Comune di Oristano e il Soggetto Attuatore per – ESECUZIONE

DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DENOMINATO “SPESA INTELLIGENTE

S.P.A”, IN “VIA GUGLIELMO MARCONI” NELLA ZONA URBANISTICA “G1\_1” DEL PUC

VIGENTE (PRATICA SUAPE N. 02416840235-26102020-1602.231930)

**REPUBBLICA ITALIANA**

L’anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Oristano, via \_\_\_\_\_ civico \_\_\_\_\_,

dinanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti

Riuniti di \_\_\_\_\_;

si sono costituiti:

L’ing. Giuseppe Pinna, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_, Dirigente del Settore Sviluppo del Ter-

ritorio 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 verrà chiamato per brevità

anche “Ente”;

E

- Il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in viale

\_\_\_\_\_ n. \_\_ CF \_\_\_\_\_, proprietario del terreno distinto al Catasto al F° \_\_

Mappale \_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ mq, in forza dei seguenti titoli:

\_\_\_\_\_

- Il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in viale

\_\_\_\_\_ n. \_\_ CF \_\_\_\_\_, proprietario del terreno distinto al Catasto al F° \_\_

	Mappale ____ di _____ mq, in forza dei seguenti titoli:	
	_____	
	_____	
	di seguito nominati "Soggetti Attuatori".	
	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.	
	<b>PREMESSO</b>	
	Che i Soggetti Attuatori, ai sensi delle seguenti disposizioni:	
	- Art.28 della legge 17/08/1942 n°1150 e ss.mm.ii.	
	- D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U	
	- Legge Regionale n.23/1985 e ss.mm.ii.	
	- Art. 21 della Legge Regionale n. 45/1989 e ss.mm.ii.	
	- Legge n. 241/1990 e ss.m.ii.	
	- D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.	
	- PUC vigente, approvato definitivamente con delibera n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010	
	hanno presentato al Comune di Oristano domanda con allegato progetto (Pratica SUAPE n. 02416840235-26102020-1602.231930) inteso ad ottenere l'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PCC) del terreno di loro proprietà sito in Via Guglielmo Marconi ricadente nella zona urbanistica G1_1 .	
	Che il presente atto, approvato con Delibera C.C. n. ____ del _____, è parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo rilasciato nell'ambito del PCC e pertanto occorre regolarizzare:	
Pagina2		

	a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	
	b) la realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori e loro successori o aventi causa delle opere di urbanizzazione;	
	c) il passaggio in piena disponibilità del Comune di Oristano delle opere di urbanizzazione anche agli effetti della successiva manutenzione.	
	Che il PCC, 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 gli archivi digitali del Settore Sviluppo del Territorio – Servizio SUAPE:	
	· TAV 1.1 Inquadramento geografico	
	· TAV 1.2 Inquadramento Urbanistico	
	· TAV 1.3 Planimetria di rilievo stato attuale	
	· TAV 1.4 Profili di rilievo stato attuale	
	· TAV 2.1 Progettazione Urbanistica - Planovolumetrico	
	· TAV 2.2 Progettazione Urbanistica - Particolari costruttivi	
	· TAV 3.1 Planimetria di progetto - pianta delle coperture	
	· TAV 3.2 Planovolumetrico di verifica delle previsioni urbanistiche	
	· TAV 3.3.1 Pianta dell'edificio quotata	
	· TAV 3.3.2 Pianta dell'edificio arredata	
	· TAV 3.4 Sezioni dell'edificio	
	· TAV 3.5 Prospetti dell'edificio	
	· TAV 3.6 Profili di progetto	
	· TAV 3.7 Particolari esecutivi edificio	
	· TAV 3.8 Particolari esecutivi sistemazioni esterne	
Pagina3		

	· TAV 4.1 Planimetria del sistema di raccolta acque di pioggia e reflui	
	· ALL A Relazione Illustrativa	
	· ALL B Relazione urbanistica	
	· ALL C Relazione paesaggistica	
	· ALL H Relazione sullo studio di invarianza idraulica	
	· ALL K Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
	· Il presente Schema di convenzione e tutte le ulteriori tavole tecniche specialistiche	
	allegate alla pratica SUAPE n. 02416840235-26102020-1602.231930 e non citate in	
	questo elenco.	
	Che i Soggetti Attuatori dichiarano di avere piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione in forza dei titoli citati.	
	Che le aree oggetto della convenzione hanno una superficie territoriale di 7.673 mq.	
	<b>TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO</b>	
	Si conviene e si stipula quanto segue:	
	<b>ART. 1</b>	
	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.	
	<b>ART. 2</b>	
	I Soggetti Attuatori assumono l'impegno verso il Comune di Oristano, anche per i loro successori o aventi causa, di attuare il PCC dei terreni posti in Oristano dell'estensione com-	
Pagina4		

	<p>plessiva di mq. 7.673 distinti in catasto al Foglio 14 particelle 9088, 9097, 9203, 9206 , giusta Tavola 1.2, Tavola 2.1 e Tavola 2.2 menzionate nella pratica SUAPE n. 02416840235-26102020-1602.231930.</p>	
	<p>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 (L.R. n.8 del 13 Marzo 2018 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" e il D.lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.).</p>	
	<p>I Soggetti Attuatori, in tal senso:</p>	
	<p>- si obbligano 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.</p>	
	<p>- si obbligano a presentare al Comune, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la documentazione relativa all'impresa appaltatrice prescelta attestante il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente.</p>	
	<p>- si obbligano a trasmettere al Comune copia del verbale di consegna dei lavori.</p>	
	<p>- si obbligano 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.</p>	
	<p>- si obbligano 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 dai Soggetti Attuatori, ad eccezio-</p>	
Pagina5		

	ne di varianti in corso d'opera qualora ricorra uno dei motivi indicati all'art. 106 del D.Lgs n.	
	50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, previa approvazione del Comune, sentito il	
	progettista e il direttore dei lavori.	
	- si obbligano 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 obbligano, 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 dai Soggetti Attuatori	
	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 integra-	
	zione.	
	L'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato deve avvenire a cura e spese dei Sog-	
	getti Attuatori nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comu-	
	nale, delle norme della presente convenzione e degli allegati al Permesso di Costruire.	
	<b>ART. 3</b>	
	Si da atto che il PCC prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che siano	
	ceduti al Comune di Oristano e destinati alla viabilità, a parcheggi, al verde e servizi pubblici	
	mq 907; dette superfici sono distinte in catasto come segue:	
	Foglio 14 mappali _____	
Pagina 6	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, contestualmente alla sottoscrizione del pre-	
	sente atto dai Soggetti Attuatori al Comune di Oristano, che accetta. Gli alienanti Soggetti	
	Attuatori le assicurano libere da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come ad	
	oggi possedute ed a loro pervenute in forza dei seguenti titoli: Atto a rogito notaio Paolo	
	Tardiola in data 08/09/2020 registrato in Cagliari il 27/09/2020 al n° 15141.	
	<b>ART.4</b>	
	Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite a cura dei Soggetti Attuatori loro	
	successori o aventi causa secondo le prescrizioni che verranno eventualmente fissate nel	
	Permesso di Costruire.	
	I Soggetti Attuatori si impegnano ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria	
	descritte negli elaborati di cui in premessa:	
	- la viabilità atta a consentire la transitabilità, compresa la pavimentazione bituminosa e la	
	segnaletica (orizzontale e verticale); l'esecuzione dei parcheggi e dei marciapiedi e la loro	
	pavimentazione; l'esecuzione delle piste ciclabili se previste;	
	- la rete di smaltimento delle acque bianche;	
	- l'impianto di illuminazione pubblica;	
	- piantumazione di essenze arboree e di prato nelle aree verdi e relative opere di irrigazio-	
	ne.	
	Il rilascio del PCC è subordinato all'approvazione del presente atto da parte del Consiglio	
	Comunale.	
	L'autorizzazione all'allacciamento alle reti pubbliche e, conseguentemente, la certificazione	
	di agibilità dei singoli edifici non saranno rilasciati se le opere di urbanizzazione relative al	
Pagina 7		

	lotto di pertinenza non siano state ultimate, collaudate e prese in carico	
	dall'Amministrazione Comunale nei termini di legge.	
	Resta inteso che l'agibilità dei singoli edifici sarà subordinata alla verifica della funzionalità	
	delle opere di urbanizzazione. In linea con il titolo abilitativo, è fatto obbligo ai soggetti at-	
	tuatori, o loro successori o aventi causa, di provvedere entro un termine non superiore a	
	<b>cinque anni</b> dalla data di rilascio del titolo abilitativo, alla ultimazione di tutte le opere di	
	urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, previsti nel PCC.	
	L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, così come definito dal computo metrico	
	allegato al PCC ammonta complessivamente a € 65.731,76 , che verrà dedotto dall'importo	
	dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria stabilito con delibera del C.S n. 16 del	
	27/09/2011 per le zone C, F e G, pari a € 17,51/mc.	
	Successivamente alla consegna delle opere, le spese di manutenzione saranno a carico del	
	Comune.	
	I Soggetti Attuatori si obbligano per sé e per i suoi successori ed aventi causa e diritto ad as-	
	sumere tutti gli oneri per le opere necessarie e per le eventuali spese e/o contributi agli enti	
	competenti per allacciare le reti tecnologiche dell'intero comparto (acquedotto, fognature,	
	illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica) alle reti esisten-	
	ti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi;	
	<b>ART. 5</b>	
	Sono a carico dei richiedenti il PCC per l'edificazione del comparto, gli oneri relativi alle ope-	
	re di urbanizzazione primaria (come sopra quantificato), secondaria ed al costo di costru-	
	zione per la misura che sarà in vigore all'atto del rilascio del titolo abitativo, 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.	
Pagina8		

	<b>ART.6</b>	
	A garanzia della corretta esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria,	
	l'Amministrazione si riserva di provvedere alla nomina di 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 comuni-	
	cazione ai Soggetti Attuatori	
	Il collaudo delle opere avverrà in corso d'opera, a cura del Collaudatore nominato dal Co-	
	mune di Oristano.	
	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 provvedono, 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:	
	a) tutti gli atti di natura tecnica ed economica predisposti dalla Direzione dei Lavori, com-	
	preso il Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori, sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei	
	lavori stessi;	
	b) le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di leg-	
	ge;	
	c) le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, rese dalle Ditte installatrici ai sensi	
	della vigente normativa;	
	d) i disegni esecutivi delle opere, in formato cartaceo e digitale, aggiornati con le eventuali	
	modifiche apportate in corso d'opera;	
	e) eventuali certificazioni di collaudo delle reti installate rilasciati dagli Enti erogatori/gestori	
Pagina 9		

	dei pubblici servizi, ove necessario in base a specifiche normative di settore.	
	Il collaudo delle opere di urbanizzazione è disciplinato dalla L.R. n.8 del 13 Marzo 2018 e dal	
	D.lgs n.50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.	
	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.	
	Ove previsto dalla normativa, il Comune si riserva la facoltà di affidare al Direttore dei lavori	
	l'incarico di redigere il Certificato di Regolare Esecuzione, in luogo del Certificato di collaudo.	
	Il Comune si riserva altresì 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, i	
	Soggetti Attuatori provvedono, 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 ai	
	Soggetti Attuatori.	
	<b>ART. 7</b>	
Pagina10	Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente conven-	

	zione, i Soggetti Attuatori costituiscono cauzione mediante fidejussione bancaria o in qual-	
	siasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, per l'ammontare di €	
	72.304,94 (polizza n. _____, emessa da _____ in data ___/___/_____), ovvero un	
	importo pari al costo previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, com-	
	presi 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 10% (dici per cento) 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 fidejussore a semplice richiesta del Comune, col solo ri-	
	lievo 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. I Soggetti Attuatori hanno l'obbligo di costituire una coper-	
	tura fidejussoria 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 dei Soggetti Attuatori, dall'Amministrazione Comu-	
	nale, solo dopo che la stessa avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di	
	tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collau-	
	do previsto dall'art. 6. la parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fi-	
	dejussione, 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.	
	<b>ART. 8</b>	
	I Soggetti Attuatori, come in atto costituiti e rappresentati, prestano al Comune le più am-	
	pie 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.

#### **ART. 9**

Si dispensa il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione di ipoteca legale sugli immobili oggetto del presente contratto.

#### **ART. 10**

1. In caso di inadempimento o di violazione delle norme della presente convenzione, il Comune notifica ai Soggetti Attuatori 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 la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

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

E' esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie che non si fossero potute definire in via amministrativa sarà competente l'autorità giudiziaria presso il Foro di Oristano.

#### **ART.11**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_ " il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oristano in data \_\_\_\_\_. Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio mi dichiara che da tale data ad oggi non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico.

#### **ART. 12**

Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, ineren-

ti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili, la trascrizione, la registrazione e la voltura, ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alla pubblicazione e alla pubblicazione, previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo dei soggetti Attuatori.

Agli effetti fiscali e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, si invocano i benefici previsti dall'articolo 20 della Legge 28.01.1977 n. 10 e dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che viene sottoscritto, in fine ed a margine degli altri fogli, alle ore \_\_\_ dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_ fogli, parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_ facciata.

f.to IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Ing. Giuseppe Pinna

f.to I SOGGETTI ATTUATORI