

CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 21 N.T.A. PIANO URBANISTICO

COMUNALE PER REALIZZAZIONE E CESSIONE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI

regolante i rapporti tra il Comune di Oristano e il soggetto attuatore relativamente all'intervento da realizzarsi in via Michele Pira nella zona urbanistica "B*" del PUC vigente

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 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 verrà chiamato per brevità anche "Ente";

E

- il _____, in qualità di legale rappresentante della società 3 Torri s.r.l. con sede in _____, via _____ n. __, P.IVA _____, avente la disponibilità giuridica e materiale dell'area distinta nel N.C.E.U. di Oristano, al Fg. 14 Mappali 1286 e 2800, di 1946,93 mq, in forza di _____, di seguito nominato "soggetto attuatore".

I comparenti, 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 il soggetto attuatore, ai sensi delle seguenti disposizioni:	
	- D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U	
	- Legge Regionale n. 23/1985 e ss.mm.ii.	
	- 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 e in particolare l'art. 21 – sottozona "B*" / "B*erp / BV*" – nuove aree di completamento residenziale (come modificato dalla Delibera C.S. n. 98 del 29/12/2011);	
	ha presentato al SUAPE del Comune di Oristano domanda intesa ad ottenere il rilascio di permesso di costruire avente a oggetto l'area distinta nel N.C.E.U. di Oristano, al Fg. 14 Mappali 1286 e 2800, di _____ mq, ricadente nella zona urbanistica B* (pratica SUAPE n.);	
	ha fatto seguito il provvedimento unico conclusivo SUAPE n. del a valere quale titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento, in allegato alla presente convenzione con tutti i relativi elaboratori progettuali;	
	- il progetto è conforme alla disciplina dettata dal vigente PUC;	
	che il presente atto è parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo e pertanto occorre regolarizzare mediante la stipula della presente convenzione:	
	a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi (rete acque bianche e illuminazione pubblica) e delle aree da destinare a parcheggi pubblici;	
Pagina2	b) la realizzazione da parte del soggetto attuatore e suoi successori o aventi causa dei par-	

	cheggi (ferme restando eventuali quote da monetizzare) e delle altre opere di urbanizzazio-	
	ne (rete acque bianche e illuminazione pubblica);	
	c) il passaggio, in piena disponibilità del Comune di Oristano, delle opere di urbanizzazione,	
	anche agli effetti della successiva manutenzione;	
	che le aree oggetto dell'intervento di cui al PC hanno una superficie territoriale di 1946,93	
	mq, dei quali _____ mq da destinare alla superficie fondiaria e 672,19 mq da destinare	
	alla realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, 106,58 mq da monetizzare per arrivare	
	alla superficie di ampiezza pari al 40% della superficie territoriale complessiva (art. 21 delle	
	NTA del PUC).	
	TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO	
	Si conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1	
	La premessa fa parte integrante della presente convenzione.	
	Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella nor-	
	mativa e negli strumenti urbanistici vigenti.	
	Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di Orista-	
	no in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica, fermi i diritti nascenti	
	per effetto della stipula del presente atto.	
	ART. 2	
	Il soggetto attuatore intende realizzare le opere di cui alla domanda di PC pratica SUAPE n	
	
	Per l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore si obbliga al	
	rispetto, ove necessario in relazione alla natura e quantità dei lavori, della normativa vigen-	
Pagina3	te in materia (L.R. n. 8 del 13 Marzo 2018 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di	

	lavori, servizi e forniture” e D.lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.).	
	Il soggetto attuatore, in tal senso:	
	- si obbliga ad individuare l’impresa esecutrice dei lavori di realizzazione delle opere di ur-	
	banizzazione tra le ditte in possesso della necessaria qualificazione o certificazione commi-	
	surata alla natura ed all’importo delle opere da realizzarsi;	
	- si obbliga 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;	
	- si obbliga a trasmettere al Comune copia del verbale di consegna dei lavori;	
	- 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 neces-	
	sarie e il richiedente ritenesse di condividere;	
	- 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 e con il PC. Nessuna variazione potrà essere apportata al	
	progetto delle opere di urbanizzazione da parte dell’appaltatore o del soggetto attuatore,	
	ad eccezione di varianti in corso d’opera qualora dovesse ricorrere 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 obbliga a mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere rea-	
	lizzate sino a quando le stesse non saranno consegnate al Comune di Oristano, e a rispetta-	
	re quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei	
	luoghi di lavoro, in particolare quanto previsto dal D.Lgs n. 81/2008;	
Pagina4		

	- 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 graveranno 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 attuatore	
	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 deve avvenire a cura e spese del soggetto attuatore	
	nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, delle nor-	
	me della presente convenzione e degli allegati al permesso di costruire.	
	ART. 3	
	Il Comune, verificata la conformità urbanistica del progetto in allegato e delle cessioni, ac-	
	chetta il trasferimento della proprietà della superficie in cessione destinata a parcheggi di	
	complessivi mq _____, come individuata nelle tavola nn. 1 e 3 allegata alla pre-	
	sente convenzione, distinta nel NCEU al Foglio n.	
	Il soggetto attuatore ha già provveduto a corrispondere al Comune di Oristano la somma di	
	Euro 19.610,72 (_____ virgola _____), mediante bonifico bancario eseguito in data	
	_____, per il tramite della banca _____, Filiale di _____, con addebito sul conto cor-	
	rente numero _____, TRN numero _____, a titolo di monetizzazione della man-	
	cata cessione dei parcheggi relativamente alla minor superficie di mq 106,58.	
	Il soggetto attuatore assicura sin d'ora come le aree risultino libere da vincoli, iscrizioni e	
	trascrizioni pregiudizievoli.	
Pagina 5		

	ART. 4	
	Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite a cura del soggetto attuatore,	
	dei suoi successori o aventi causa, secondo le prescrizioni che verranno eventualmente fis-	
	sate nel permesso di costruire.	
	Il soggetto attuatore si impegna 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;	
	– la rete di smaltimento delle acque bianche;	
	– l'impianto di illuminazione pubblica.	
	L'autorizzazione all'allacciamento alle reti pubbliche e, conseguentemente, la certificazione	
	di agibilità dell'edificio da realizzarsi non saranno rilasciati finché le opere di urbanizzazione	
	relative al lotto di pertinenza non saranno state ultimate.	
	Resta inteso che l'agibilità dell'edificio sarà subordinata alla effettiva funzionalità delle ope-	
	re di urbanizzazione. E' fatto obbligo al soggetto attuatore, o suoi successori o aventi causa,	
	di provvedere entro un termine non superiore a cinque anni dalla data di rilascio del titolo	
	abilitativo alla ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allac-	
	ciamenti, previsti nel PC.	
	L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, così come definito dal computo metrico	
	allegato al PC ammonta complessivamente a € 77.411,16.	
	Successivamente alla consegna delle opere, le spese di manutenzione saranno a carico del	
	Comune.	
Pagina 6	Il soggetto attuatore si obbliga 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'edificio da realizzarsi (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.	
	ART. 5	
	Sono a carico del richiedente il PC gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria	
	(come sopra quantificati), secondaria ed al costo di costruzione per la misura che sarà in vigore all'atto del rilascio del titolo abitativo, nei termini e con le modalità stabilite dalla Am-	
	ministrazione Comunale ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 o di future norme edificatorie.	
	ART.6	
	A riprova della corretta esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	primaria il soggetto attuatore presenterà al Comune, una volta terminato l'intervento, il relativo certificato di ultimazione lavori e di regolare esecuzione redatto dal DL.	
	La presa in carico delle urbanizzazioni da parte del Comune dovrà avvenire entro quindici	
	giorni dalla trasmissione del certificato, salve contestazioni da parte del Comune da formarsi entro il termine decadenziale di giorni 15.	
	Con la presa in consegna delle opere di urbanizzazione viene trasferito al Comune anche	
	l'onere della manutenzione straordinaria delle stesse, nonché ogni responsabilità connessa	
	all'uso delle medesime, ferma restando la garanzia decennale ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.	
	In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, il	
Pagina 7	soggetto attuatore provvederà, a propria cura e spese, ad eseguire i conseguenti interventi	

correttivi entro il termine che verrà 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 attuatore.

ART. 7

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore costituisce cauzione mediante fidejussione bancaria o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, per l'ammontare di € 85.152,28 (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 10% (dieci 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 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 attuatore ha l'obbligo di costituire una copertura 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 verrà svincolata dal Comune, su richiesta del soggetto attuatore, solo dopo che l'Amministrazione avrà ricevuto il certificato di ultimazione e regolare esecuzione dei lavori.

	ART. 8	
	Il soggetto attuatore, come in atto costituito e rappresentato, presta 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 im-	
	mobili oggetto del presente contratto.	
	ART. 10	
	1. In caso di inadempimento o di violazione delle norme della presente convenzione, il Co-	
	mune notifica al soggetto attuatore 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'uffi-	
	cio 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 potu-	
	te definire in via amministrativa sarà competente l'autorità giudiziaria presso il Foro di Ori-	
	stano.	
	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	
Pagina9	Oristano in data _____. Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio dichiara che da ta-	

le 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, inerenti 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 del soggetto attuatore.

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.

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 IL SOGGETTO ATTUATORE