

## COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Convenzione tra il Comune di Oristano ed le signore BALDINO Emanuela e BALDINO Marina, per l'attuazione della zona urbanistica BV\* posta in via Vandalino Casu.

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciasette, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Oristano, nella Casa Comunale presso gli uffici del Comune, in Piazza Eleonora, Palazzo Campus-Colonna, avanti a me dott. Luigi Mele, 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 è 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:

Da una parte, l'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 verrà chiamato per brevità anche "Ente";

Dall'altra parte, le sottoelencate comparenti, che nel prosieguo dell'atto verranno chiamate per brevità anche "Soggetti Cedenti":

1. BALDINO Emanuela , nata a Oristano il 22.04.1939, residente a \_\_\_\_\_,

codice fiscale \_\_\_\_\_;

2. BALDINO Marina, nata a Oristano l'11.10.1942, residente a \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_;

entrambe comproprietarie per 1/2 ciascuna:

1. dell'Unità Immobiliare Urbana posta in Oristano nella Via V. Casu n. 40, costituita da un fabbricato principale destinato a civile abitazione, oltre a locali accessori esterni e con annesso cortile distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 con la particella 46 subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/7, vani 16,00, rendita catastale Euro 1.7776,61; unità immobiliare regolarmente intestata alle proprietarie cedenti (Baldino Emanuela e Baldino Marina) ed edificata sul terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 7 con i Mappali: 45 ( di mq 4.005), 46 (di mq 715), 3258 (di mq 8.981), 48 (di mq 20), 69 (di mq 515) e 2306 (di mq 4.752), avente quindi la superficie catastale totale di mq 19.048;

2. del terreno distinto in Catasto al Foglio 7 col Mappale 1175 di 1.708 mq contiguo al PdZ Torangius.

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

– I sopraelencati Soggetti Cedenti risultano proprietari della suddetta Unità Immobiliare Urbana sita nella Via V. Casu, edificata su un'area classificata in Zona Urbanistica BV\* (BV asterisco) ed S1, avente una superficie catastale complessiva di 19.048 mq ed una superficie reale di 19.235 mq, come attestato dalla perizia giurata a firma del tecnico Geometra Andrea Scanu che si allega alla presente sotto la lettera \_\_\_\_\_;

– Con nota prot. n° 8806 del 23/03/2010 le Signore Baldino Emanuela e Baldino Marina formulavano, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45/89, osservazione al Piano Urbanistico Comunale (PUC) inizialmente adottato in data 14/01/2010, relativamente alla porzione di terreno su cui sorge la sopraccitata unità immobiliare urbana, inizialmente classificata in zona urbanistica omogenea BV;

– Tale osservazione veniva rigettata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 45 del 13/05/2010, di adozione definitiva del PUC, ed avverso tale decisione le medesime signore Baldino proponevano ricorso al TAR Sardegna;

– Con ordinanza n° 81/2011, il TAR Sardegna disponeva di doversi procedere al riesame della citata osservazione al PUC;

– Con successive deliberazioni del Commissario Straordinario n° 18 del 27/09/2011 e n° 98 del 29/12/2011, l'osservazione in questione veniva accolta in variante al PUC, dando atto che il lotto oggetto della medesima veniva classificato in zona urbanistica BV\*, con la previsione di spazio pubblico da cedere destinato a verde-parco S3 e limitazione dell'indice territoriale a 3 mc/mq;

– Con la richiamata deliberazione commissariale n° 98/2011, inoltre, si dava atto che contestualmente alla stipulazione della convenzione prevista per le zone BV\* si sarebbe acquisita l'ulteriore area delle ricorrenti ricadente a ridosso del PdZ Torangius;

– La variante in questione è entrata in vigore in data 16/08/2012, con la pubblicazione di apposito avviso sul BURAS n°36, parte III;

– Ai sensi dell'art. 21 delle vigenti NTA del PUC, nell'area di sedime di detta U.I.U. individuata nella cartografia di piano come BV\* è prevista la realizzazione e cessione gratuita di una superficie destinata a verde-parco (S3) pari

al 40% della superficie complessiva, regolata da apposita convenzione. In tale area BV\* al privato compete una cubatura determinata dall'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq computato sull'intera superficie dell'area;

– Per quanto attiene agli ulteriori parametri edilizi, l'intervento sulla parte privata sarà regolato dalla specifica normativa prevista per la Zona B1, come risultante dall'allegato certificato di destinazione urbanistica;

– La piena attuazione delle previsioni urbanistiche del PUC necessita, pertanto, di regolarizzare la prevista cessione di aree sistemate a verde-parco.

– Il Comune di Oristano, nell'ambito del Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza "ORISTANO EST", ed in particolare nel progetto di "Riqualificazione area Via Marconi e completamento interventi area ex Foro Boario", intende destinare parte dell'area di sedime in questione a parco urbano, in coerenza con le previsioni del PUC;

– Il progetto di cui sopra prevede, inoltre, la rimodulazione dell'accesso alla città dalla via Vandalino Casu, con realizzazione di una rotatoria e dell'allargamento della sede viaria che interessano porzioni di area di proprietà delle cedenti;

– Con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la cessione che forma oggetto della presente convenzione, quale acquisizione delle aree di esproprio del sopraccitato progetto esecutivo di "Oristano Est" ed attuazione della menzionata deliberazione commissariale n° 98/2011;

Tutto ciò premesso, tra le parti sopracostituite 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

I Soggetti Cedenti, come sopra generalizzati, cedono gratuitamente in favore del Comune di Oristano, che per esso accetta l'Ing. Giuseppe Pinna:

– L'area da destinare a superficie per parco urbano (S3) individuata nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 con la particella..... subalterno..... e nel Catasto Terreni sempre al Foglio 7 con il Mappale ....., avente una superficie di mq. \_\_\_\_\_;

– L'area da destinare a modifica della viabilità (inserimento rotatoria ed allargamento stradale) individuata nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 con la particella..... subalterno..... e nel Catasto Terreni sempre al Foglio 7 con il Mappale ....., avente una superficie di mq. \_\_\_\_\_;

– L'area adiacente al PdZ Torangius, individuata nel catasto dei terreni al foglio 7 col mappale 1175, di mq. 1.708;

giusto quanto riportato nelle bozze degli specifici frazionamenti catastali (catasto urbano e terreni) predisposti dal tecnico \_\_\_\_\_ che vengono allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale e che verranno approvati dall'Ufficio del Territorio di Oristano prima dell'esecuzione dei lavori.

Gli immobili di cui sopra, ben conosciuti dal sopracitato Ing. Pinna, vengono ceduti a corpo, dai suddetti Soggetti Cedenti al Comune di Oristano, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (terreno già sistemato a

verde-parco).

I Soggetti Cedenti Baldino Emanuela e Baldino Marina li assicurano liberi da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come ad oggi posseduti ed a loro pervenuti in forza dei seguenti titoli:

immobili alle stesse pervenuti dalla loro madre Delogu Maria per successione apertasi il 25.07.1991, dichiarazione n. 19, volume 725 , registrata in Oristano il 23.01.1992.

#### Articolo 3

A fronte della cessione di cui all precedente art. 2, la rimanente area classificata urbanisticamente come BV\* potrà disporre di una suscettività edificatoria di complessivi 55.800 mc e per la sua edificazione dovranno osservarsi i dettami del PUC, ed in particolare degli art. 21 e 17 delle vigenti NTA (elaborato E7).

#### Articolo 4

Il Comune di Oristano si impegna a realizzare le opere del progetto esecutivo dell'intervento di "Riqualificazione area Via Marconi e completamento interventi area ex Foro Boario" secondo lo schema planimetrico allegato alla presente sotto la lettera \_\_\_\_, fatto salvo ogni intervento di dettaglio disposto dal direttore dei Lavori durante l'esecuzione degli stessi.

In particolare, verrà realizzata la recinzione della residua area BV\* di proprietà dei Soggetti Cedenti verso la pubblica via ed il parco urbano, recinzioni che rimarranno di proprietà dei suddetti Cedenti, e saranno predisposti gli accessi alla medesima proprietà privata, compreso l'accesso carraio nella via Vandalino Casu in corrispondenza dell'attuale ingresso posto al civico 42.

#### Articolo 5

I Soggetti Cedenti prestano 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 6

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore degli immobili ceduti ammonta a € \_\_\_\_\_, come determinato dall'Ufficio comunale competente.

#### Articolo 7

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

#### Articolo 8

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.

#### Articolo 9

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 \_\_\_\_\_. Il dirigente del Settore Sviluppo del Territorio mi dichiara che da tale data ad oggi non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico.

#### Articolo 10

Per le spese inerenti la presente convenzione si stabilisce quanto segue:

- le spese per le pratiche catastali e per la perizia giurata saranno interamente a carico dei soggetti cedenti;
- tutte le rimanenti spese saranno a carico del Comune di Oristano.

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.