

LA PROPRIETA'
CAMEDDA GIANPAOLO
IBBA MARIA ASSUNTINA

Camillo An. Pab
Marie Assuntine Feste

INGG. STUDIO 

ing. Francesco Uselli

Via Sardegna 67 - tel 0783-74188 ORISTANO

COMUNE DI SIMAXIS

PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COZZOLINO E PIU"
IN ZONA "C2" DEL COMUNE DI SIMAXIS
INTEGRAZIONE 2021

OGGETTO SCHEMA DI CONVENZIONE.

U.T.



DATA 2021

COMUNE DI SIMAXIS

PROVINCIA DI ORISTANO

BOZZA DI CONVENZIONE

Convenzione tra il Comune di Simaxis ed i signori Camedda Gian Paolo e Ibba Maria Assuntina, per la lottizzazione dei terreni posti in Simaxis ricadenti nella zona C2 denominata "COZZOLINO E PIU'"

L'anno duemiventuno , addì _____ del mese di _____ in.....(Notaio o Segretario Comunale), avanti a me dott....., senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, si sono costituiti:

1. GeomResponsabile Ufficio Tecnico Simaxis, n. a.....ilresidente in, che nel proseguo dell'atto verrà chiamato per brevità anche "Ente";

2 Sig. Camedda Gian Paolo, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ n. __, CF _____, comproprietario per la quota di ___50%__ dei terreni compresi nel comparto oggetto del Piano Attuativo " Cozzolino e piu'", distinti al Catasto F° _____ mappale _____ di mq _____, F° _____ mappale _____ di mq _____, F° _____ mappale _____ di mq _____,

3 Sig.ra Ibba Maria Assuntina nata a _____ il _____, residente a _____ in via _____ n. ____ CF _____, comproprietaria del suddetto terreno per la restante quota del 50%; Entrambi nel proseguo chiamati "lottizzanti"

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 componenti, proprietari lottizzanti, ai sensi delle disposizioni di cui all'art.28 della legge 17/08/1942 n°1150, successive modifiche e integrazioni, hanno presentato al Comune di Simaxis domanda intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione del terreno di loro proprietà sito in Comune di Simaxis ricadente nella zona C2 del vigente PUC.

Che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare:

- a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ;
- b) la realizzazione da parte dei lottizzanti e loro successori o aventi causa delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) il passaggio in piena disponibilità del Comune di Oristano delle opere di urbanizzazione anche agli effetti della successiva manutenzione.

Che il Piano di Lottizzazione, 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 il Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale. Le parti mi dichiarano di aver già sottoscritto gli elaborati per integrale accettazione.

- TAV 1_____E SUCCESSIVI COME DA DOCUMENTAZIONE

CONSEGNATA IN ALLEGATO AL PIANO ATTUATIVO.....

Che i lottizzanti dichiarano di avere piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

Che il Piano di Lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____, approvato dal C.C. con delibera n. ____ del _____, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. ____ del _____,

Che le aree oggetto della convenzione hanno una superficie territoriale di 9.979,00 mq, oltre a mq..... relativi al mapp.....che rappresenta il collegamento della viabilità interna con la viabilità al contorno, realizzata nella zona B adiacente di proprietà dei Lottizzanti e non facente parte dei calcoli planovolumetrici del Piano. 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 Simaxis in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

Articolo 2

I Signori sopra generalizzati, lottizzanti, assumono l'impegno verso il Comune di Simaxis, anche per i loro successori o aventi causa, di attuare la lottizzazione dei terreni posti in S i m a x i s dell'estensione complessiva di mq. _____

distinti in catasto al Foglio _____ particelle _____ , sottoposti a lottizzazione, giusta Tavola _____ menzionata nella suindicata delibera del C.C. n° _____ nell'osservanza del P.U.C. adottato dal C.C. con delibera n° _____ del ___ e pubblicato sul B.U.R.A.S. n° _____ del _____.

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 lottizzanti si obbligano al rispetto della normativa vigente in materia.

I lottizzanti, in tal senso, 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.

I lottizzanti si obbligano a presentare al Comune, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la documentazione relativa all'impresa appaltatrice prescelta attestante il possesso dei requisiti di qualificazione di qualificazione previsti dall'art. 24 della Legge Regionale 7 Agosto 2007 n. 5.

I lottizzanti si obbligano a trasmettere al Comune copia del verbale di consegna dei lavori e 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.

I lottizzanti 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 lottizzanti, ad eccezione di varianti in corso d'opera qualora ricorra uno dei motivi indicati all'art. 132 del D. Lgs 163/2006 e ss.mm.ii., previa approvazione del Comune, sentito il progettista e il direttore dei lavori.

I lottizzanti 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 Simaxis.

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.

In caso di vendita complessiva dell'intero comparto, gli oneri derivanti dalla presente convenzione, saranno a totale carico della ditta acquirente, che dovrà sottoscrivere nuova convenzione con lo stesso Comune.

Ossia per meglio specificare, caso previsto dal comma precedente, le garanzie già presentate dai lottizzanti 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 integrazione.

L'attuazione del Piano di Lottizzazione deve avvenire a cura e spese dei lottizzanti nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, delle norme della presente convenzione e degli allegati al Piano di Lottizzazione.

Articolo 3

Si da atto che il Piano di Lottizzazione prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che siano ceduti al Comune di Oristano e destinati alla viabilità mq_____, a parcheggi mq_____, al verde e servizi pubblici mq_____; dette superfici sono distinte in catasto come segue:

a) per viabilità: Foglio_____mappali_____;

b) per parcheggi: Foglio_____mappali_____

c) per servizi e verde pubblico: Foglio_____mappali_____.

secondo le risultanze del tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n° _____ del_____ approvato dall'Ufficio del Territorio di Simaxis in data_____al n° _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " _ " .

Le aree di cui sopra vengono cedute a corpo, dai suddetti lottizzanti proprietari al Comune di Simaxis, che accetta. Gli alienanti lottizzanti_____,_____, _____ le assicurano libere da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come ad oggi possedute ed a loro pervenute in forza dei seguenti titoli:

Articolo 4

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite a cura dei lottizzanti loro successori o aventi causa secondo le prescrizioni che verranno fissate all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo e che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I lottizzanti si impegnano ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- la viabilità atta a consentire la transitabilità, compresa la pavimentazione bituminosa; l'esecuzione dei marciapiedi e la loro pavimentazione; l'esecuzione delle piste ciclabili previste;
- la rete di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere;
- la rete idrica;
- la rete di elettrificazione primaria;
- la rete telefonica e la rete distribuzione gas;
- l'impianto di illuminazione pubblica;

Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

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 lotto di pertinenza non siano state ultimate, collaudate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale nei termini di legge.

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 la rete distribuzione gas alle utenze dei singoli lotti

Resta inteso che l'agibilità dei singoli edifici sarà subordinata alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione. E' fatto comunque obbligo ai lottizzanti, o loro successori o aventi causa, di provvedere entro un termine non superiore a dieci anni dalla data della firma della presente convenzione, alla ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, previsti nel piano di lottizzazione e nel progetto esecutivo di tali opere.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, così come definito dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione ammonta complessivamente a €_____.

Successivamente alla consegna delle opere, le spese di manutenzione saranno a carico del Comune.

I lottizzanti si obbligano per sé e per i suoi successori ed aventi causa e diritto 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;

Sono a carico dei richiedenti la concessione edilizia per l'edificazione dei singoli lotti, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione per la misura che sarà in vigore all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, 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.

Articolo 6

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 lottizzanti, che opererà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di lavori pubblici. Della nomina verrà data formale comunicazione ai lottizzanti.

Il collaudo delle opere avverrà in corso d'opera, a cura del Collaudatore nominato dal Comune di Simaxis.

Tutte le spese e gli oneri inerenti al collaudo, sono a carico dei lottizzanti.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, i lottizzanti 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 Simaxis:

a) 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;

b) le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di legge;

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 dei pubblici servizi, ove necessario in base a specifiche normative di settore.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione è disciplinato dalla Legge Regionale n. 5 /2007 e dal D. Lgs 163/2006 e ss.mm.ii.

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.

Il Comune si riserva 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 lottizzanti 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 lottizzanti.

Articolo 7

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i lottizzanti costituiscono cauzione mediante fidejussione bancaria o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, per l'ammontare di € _____ (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 dell'IVA di legge. Tale fideiussione potrà essere complessiva, ossia relativa all'intero arco temporale entro il quale dovrà essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria,, oppure triennale rinnovabile fino al raggiungimento dei dieci anni previsti complessivamente.

L'importo di cui sopra è commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria previsti nella presente convenzione all'art. 4.

La fidejussione è svincolata su richiesta dei lottizzanti dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta

regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collaudo previsto dall'art. 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, anche eseguito per stralci funzionali precedentemente autorizzati nei modi di legge.

Articolo 8

Il Lottizzante, come in atto costituita e rappresentata, presta 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 9

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

Articolo 10

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

Articolo 11

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

3. 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 12

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 Simaxis 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 13

Tutte le spese inerenti la presente convenzione sono a carico dei lottizzanti. 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/Notaio, ho ricevuto il presente atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura, compresi gli allegati, ai componenti che, su mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono. Occupa numero_____intere facciate .

I Lottizzanti CAMEDDA GIAN PAOLO

IBBA MARIA ASSUNTINA

