

COMUNE DI Ossi

PROVINCIA Sassari

Rep. n.

**SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
DENOMINATO "PIANO RISANAMENTO SU PADRU"**

L'anno duemila_____ il giorno __ del mese di _____ nel palazzo comunale Via Roma

N°_____, dinanzi a me dott. Notaio _____,

si sono costituiti:

○ da una parte Tecnica _____ nato a _____
il _____, domiciliato presso il comune di _____ o in via.....n. _____,
codice fiscale numero _____, Responsabile del servizio Urbanistica ed edilizia
privata del Comune di Ossi, in esecuzione dell'atto del Consiglio Comunale del.....,
numero....., che si allega in copia al presente atto, per fame parte integrante e
sostanziale sotto la dicitura Allegato schema di convenzione

○ dall'altra parte i Signori:

Stampatello

firma

C.F

1_____

2_____

3_____

4_____

5_____

6_____

7_____

8_____

9_____

10_____

11_____

Della identità e capacità delle sopra costituite parti, io Notaio rogante, sono personalmente certo. Le predette parti rinunciano con il mio consenso, alla presenza di testimoni.

PREMESSO:

- che i Lottizzanti hanno presentato ai sensi delle disposizioni dell'art.28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, domanda con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "SU PADRU """, inerente i terreni di proprietà degli stessi richiedenti, terreni posti in Ossi e distinti nel N.C.T. alla sezione B foglio ____ mappali _____, della superficie complessiva di mq. _____;
- che il consiglio Comunale di Ossi ha definitivamente approvato il piano di lottizzazione presentato dai lottizzanti, con l'atto più sopra richiamato N. _____ del _____ ;
- che il responsabile del procedimento del Comune di Ossi si riserva di rilasciare la prescritta autorizzazione per l'attuazione del piano di cui sopra allorché verrà stipulata la presente convenzione;
- che essendo i lottizzanti proprietari dei terreni compresi nel piano, è intendimento della stessa attuare la lottizzazione dei medesimi in conformità del piano approvato;
- che giusta le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare: **a)** la realizzazione da parte del lottizzante delle opere indispensabili al servizio della lottizzazione ed alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti;
b) il passaggio in piena proprietà del Comune di Ossi delle predette opere anche agli effetti della successiva manutenzione; **c)** la cessione al Comune di Ossi delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi generali di quartiere. Che pertanto con la presente convenzione il lottizzante si impegna fra l'altro;

○ ad eseguire con onere e rischi a carico proprio, le opere di urbanizzazione previste nel piano;

○ a cedere in piena proprietà del Comune: _____ le aree
destinate a verde attrezzato e parcheggi: _____ per complessivi

mq. _____ e per viabilità per complessivi

mq. _____

○ che i terreni oggetto della presente alienazione sono distinti nel vigente Catasto terreni alla partita numero , Sez. B foglio _____ mappali

_____ che è stato
fissato in euro 1 (diconsi euro uno) il prezzo ricognitorio da corrispondere alla parte alienante.
Volendosi ora tradurre in atto pubblico amministrativo, quanto convenuto e stabilito dalle parti e
con l'intesa che la narrativa che precede faccia parte integrante e sostanziale del presente
contratto, di comune accordo, si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1

I Signori:

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

cedono, alienano e trasmettono in proprietà al Comune di Ossi, rappresentato dal Sig....., nella sua qualità di Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ossi, che accetta ed acquista, le rate di terreno meglio individuate nella narrativa che precede.

Per una migliore identificazione dell'area oggetto della presente alienazione, si fa riferimento al tipo di frazionamento redatto da, e approvato dall' U.T.E. di Sassari in data.....col N.

del Tipo, che si allega al presente contratto sotto la lettera "B " per fame parte integrante e sostanziale, previa sottoposizione all'esame dei comparenti che dichiarano di riscontrarlo esatto.

Art.2

L'importo ricognitorio da corrispondere per la presente alienazione viene fissato in euro 1 (diconsi euro uno) somma per la quale la parte venditrice rilascia all'acquirente quietanza a saldo fin da questo momento.

Le parti rinunciano all'ipoteca legale con esonero di responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Sassari.

Art.3

La vendita dei suddetti immobili viene fatta ed accettata a corpo con tutti gli annessi e connessi in diritti, ragioni, accessori e pertinenze, servitù apparenti e non apparenti, nulla escluso ed eccettuato.

Art.4

La ditta venditrice garantisce la proprietà e libertà dell'immobile da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, promettendone in caso contrario la più lata evizione ed obbligandosi a farlo liberare a propria cura e spese da qualunque peso, vincolo od ipoteca ove ne risultasse gravato ed a richiesta di chi di ragione.

Art.5

Il Responsabile del servizio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Ossi mi esibisce ai fini di quanto stabilito dalla Legge 28.02.1985, N. 47, il certificato di destinazione Urbanistica relativo al terreno oggetto della presente compravendita, che si allega al presente atto sotto la lettera "A " per farne parte integrante e sostanziale.

Art.6

I lottizzanti assumono l'impegno verso il Comune di Ossi anche per i suoi successori ed aventi causa di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942 N. 1150 e successive modifiche e integrazioni, dei terreni di loro proprietà posti nel Comune di Ossi in località SU PADRU in Catasto alla Sez. B Foglio ____ mappali _____

_____ della superficie complessiva di mq. ____; giusta l'apposito piano di lottizzazione allegato al presente atto sotto la lettera "A " per farne parte integrante e sostanziale, e con l'osservanza delle norme del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Art.7

Prima della vendita dei lotti edificabili quali risultato dal piano di lottizzazione, il Direttore dei Lavori delle Opere di Urbanizzazione, per conto dei proprietari dei terreni lottizzati, procederà a determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne alla lottizzazione e degli spazi destinati

ad uso pubblico mediante apposizione di picchetti inamovibili come indicato nel piano di frazionamento allegato sotto la lettera "B".

Art.8

Si da atto che il piano di lottizzazione allegato prevede la ripartizione della superficie territoriale in modo tale da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive dell'area interessata per una superficie di mq. _____ ripartita del modo seguente: Allegato "A".

- Per verde attrezzato e parcheggi mq. _____

- per viabilità mq. _____

Dette aree sono state menzionate nella premessa che precede.

Art.9

Tutte le strade, parcheggi, piazze di disimpegno, passaggi pedonali, della superficie di mq _____ saranno costruiti a cure e spese dei lottizzanti dai suoi successori o aventi causa, prima o *contemporaneamente* alla vendita dei lotti edificabili, rispettando i tracciati e larghezze previsti dal piano di lottizzazione.

Il proponente assume l'obbligo di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del piano attuativo e del successivo progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

Le predette strade dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

- a) fondazione entro cassonetto opportunamente sagomato, di uno strato di sottofondo stabilizzato eseguito con misto arido di fiume o di cava rullato dello spessore di cm 20-30cm compresso;
- b) massiciata in conglomerato bituminoso o altro materiale adeguato;

c) formazione di cunette laterali "alla francese" oppure simili, di larghezza cm 50 in calcestruzzo a Kg 250 di cemento di spessore cm 10-15 su sottofondo stabilizzato di spessore cm 20;

d) costruzione dei marciapiedi in elementi autobloccanti, su sottofondo di sabbia e cemento su apposita rete elettrosaldata di maglia 15x15cm, diametro minimo fi 8mm con cordonata a Kg 250 di cemento dello spessore cm 10-8 su apposita fondazione eseguita in magrone, 200Kg/m³. In alternativa, come da allegato 03 Pavimentazione realizzata in grigliati autobloccanti in CLS di spessore cm. 8-10, con finitura monostrato, denominati **PRATO** i di cm. 45

x 45 (ingombro esterno), di colore grigio, realizzato con inerti ad alta resistenza a granulometria controllata e ottimizzata

- L'amministrazione Comunale si riserva comunque di determinare eventuali modifiche al sistema costruttivo come sopra definito, che si rendano eventualmente necessarie in dipendenza di particolari situazioni strutturali del terreno.
- La sistemazione delle strade dovrà avvenire nel rispetto dei confini fissati in base all'articolo 7 ed il Comune ne assumerà l'onere della manutenzione perpetua rispettando la destinazione.

e) In relazione agli studi tematici presentati nel piano attuativo; di carattere paesaggistico, idraulico e geologico, le strade secondarie sono state eseguite con una tecnica costruttiva drenante con un armatura di polipropilene, formata in elementi a perdere alti 40mm, riempiti con ghiaia, depositati su 40cm di terreno stabilizzato, con una resistenza alla pressione di 450 kN/m² sufficiente per garantire la tenuta dei mezzi edili funzionali ai lavori in progetto. Certificato ISO/IEC 1705. Allegato "E"

f) Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'operatore economico dovrà essere in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria in conformità alla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

g) La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente con oneri a suo carico.

h) Qualora il R.U.P. accerti che l'impresa esecutrice e/o il direttore dei lavori non siano in possesso dei requisiti prescritti, il Comune disporrà l'interdizione all'esecuzione dei lavori fino a quando il proponente non individui una impresa e/o un direttore dei lavori in possesso delle idonee qualificazioni.

i) La presente convenzione costituisce titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione sostituendo, a tutti gli effetti, il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/01.

l) Il proponente dovrà comunicare l'inizio dei lavori secondo le modalità di cui al D.P.R. 380/01. 8. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori dovrà esporsi in cantiere un cartello di adeguate dimensioni con indicato:

- oggetto, data e protocollo della convenzione oltre che data di inizio e ultimazione dei lavori;
- il cognome e il nome del/dei lottizzante/lottizzanti , del progettista e del direttore dei lavori;
- il nominativo del progettista calcolatore delle strutture in cemento armato (se previste);
- il nominativo del responsabile sicurezza (D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81);
- il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
- Il nominativo del R.U.P. di cui all'articolo 19 comma 4.

9. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore, e di quanto previsto negli elaborati del piano attuativo e del progetto esecutivo.

- Il passaggio di proprietà al Comune avverrà nei termini fissati dall'art. 14 della presente convenzione.

Art.10

Le condotte fognarie per lo smaltimento delle acque luride saranno realizzate a cure e spese dei lottizzanti o dei successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili o almeno contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che verrà proposto di volta in volta dal lottizzante in relazione alla destinazione del lotto, schema la cui approvazione da parte del Comune subordinata al parere favorevole di Abbanoa e la conseguente realizzazione da parte del lottizzante è vincolata alla utilizzazione del lotto stesso.

Art.11

La rete idrica, nella misura proporzionata alle esigenze degli insediamenti residenziali e delle aree pubbliche, sarà realizzata a cura e spese a carico dei lottizzanti e secondo progetto da sottoporre all'approvazione _ dell'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole di Abbanoa. N° _____

Art.12

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato con spesa a carico dei lottizzanti, a seguito di progetto e di accordo tecnico - economico da perfezionarsi preventivamente con il competente Ufficio dell' ENEL. _____

Sono previsti in particolare:

- a) l'eventuale potenziamento in base al fabbisogno occorrente delle apparecchiature della più vicina cabina di trasformazione;
- b) la costruzione in cavo interrato, entro tubo di PVC o canaletta di calcestruzzo, della rete di distribuzione di energia elettrica, posta tra la cabina stessa ed in collegamento alla esistente rete urbana;
- c) la costruzione in cavo interrato, entro tubo di PVC o canaletta, della rete stradale per la pubblica illuminazione, da prevedersi con eventuale regolazione a due orari notturni di funzionamento;

d) dotate di lampade ai vapori di sodio bassa pressione da 90 W e flusso luminoso rispettivamente pari a 13000 lm.

e) Nell'eventualità il gestore richieda la presenza di una cabina elettrica di trasformazione è stato predisposto apposito spazio indicato dal mappale_____relativo al frazionamento di suddivisione dei lotti.

ART. 12 bis

L'impianto di distribuzione telefonico sarà realizzato con spese a carico dei lottizzanti per la sola manodopera, mentre i materiali saranno forniti dalla TELECOM ITALIA, a seguito di progetto e di accordo tecnico da perfezionarsi preventivamente con il competente Ufficio TELECOM Italia di Cagliari.

Art.13

Le aree destinate a verde pubblico come dal piano di lottizzazione passeranno in piena proprietà del Comune che si impegna a provvedere alla loro manutenzione e destinazione.

Art.14

Tutte le opere di carattere pubblico e cioè le strade interne e i parcheggi indicati nel progetto di lottizzazione i collettori principali di scarico delle acque luride, la rete idrica, le reti di distribuzione di energia elettrica e per la pubblica illuminazione, le opere da destinare a giardino pubblico ecc. passeranno, libere da vincoli, oneri ed ipoteche od altro, in piena proprietà al Comune entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato a cura dello stesso Comune e a spese della Società lottizzante entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori.

Conseguentemente dalla data del collaudo, risultante da apposito verbale, le spese di manutenzione, modifiche occorrenti alle opere ecc. saranno sostenute dal Comune.

a) Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per gli spazi pubblici riservati alle attività collettive di cui agli articoli 6 e 7 e 8 del D.A. 2266/U del 20.12.1983 (c.d. Decreto Floris) sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

E' fatto comunque obbligo ai proprietari di provvedere entro il termine previsto dalla normativa 17 agosto 1942 n.1150, art 7 comma 5 punto 3, anni dalla data di stipulazione della presente Convenzione, alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primarie o secondarie previste nel piano di lottizzazione. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere trasmesso al Comune, entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla stipula delle presente convenzione.

Onde assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, i lottizzanti hanno costituito cauzione a mezzo di fideiussione assicurativa rilasciata da.....Numero.....in data/...../201__
di euro (.....)

La cauzione potrà essere ridotta nell'avvenire in proporzione all'entità dei lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

1. Si dà atto che costituiscono parte integrante del piano di lottizzazione una planimetria Allegato "A", indicante tutte le aree che vengono cedute al comune e le opere da eseguire, nonché i progetti di massima delle singole opere a carico dei lottizzanti corredati dei preventivi di spesa. I successivi progetti esecutivi dovranno essere visti dal Comune prima dell'inizio delle opere di Urbanizzazione. Come soprariportato.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere validato dal R.U.P. comunicato al proponente entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di ricezione del progetto da parte del Comune.

3. .Nei casi di impossibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo, di cui al comma 17 agosto 1942 n.1150, art 8 comma 5 punto 3, il proponente potrà presentare istanza di proroga del termine al Comune.
4. La proroga di cui al comma è ammessa qualora il proponente dimostri che l'impossibilità di eseguire le urbanizzazioni primarie entro il termine massimo di tre anni è dipesa da fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del proponente, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori .
Comune, previo parere del R.U.P.
- 5 Le opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante stralci funzionali, art.3 L.R. N°20/91 contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto. Resta fermo il termine massimo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3.
- 6 Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.
- 7 Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo einderogabile di cui al successivo comma 14.

Art.15

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi, ai sensi delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e della Legge Urbanistica, osserveranno l'ubicazione e le dimensioni del piano di lottizzazione.

I movimenti di terra e la costruzione di ogni singolo fabbricato, non potrà essere iniziato fino a quando un Tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio con il titolare della licenza o chi per lui, provveduto alla compilazione di verbali di linee e quote sia per i movimenti di terra, sia per la impostazione piano altimetrica dell'edificio e dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito a capisaldi inamovibili di facile individuazione.

1. PROGETTAZIONE E VERIFICA.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto nel piano attuativo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria .

2. Il Progetto esecutivo dovrà essere validato dal R.U.P.

Art.16

I Lottizzanti si impegnano a comunicare, entro sessanta giorni dalla data della firma della presente convenzione, le generalità e la residenza del tecnico incaricato della Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione esibendo altresì la dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto. Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa d'atto della presente convenzione.

ART. 18

Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo

inferiore alla soglia comunitaria, le opere saranno eseguite direttamente dal proponente senza applicare le norme del Codice dei contratti ,in conformità a quanto disposto dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/01.

ART. 19

In relazione alle N.T.A del puc del comune di Ossi la zonizzazione dei mappali indicati nell'art.6, fa riferimento all'art.22 delle norme di attuazione del piano urbanistico del comune di Ossi.

ART. 20

Per definire le linee di progetto son state seguite le direttive dell'Art.40 della L.R. 8/2015 e ssmm, funzionali alla normativa D.lgs N°192/2005

- a) I lotti sono funzionali all'orientamento sostenibile. Tav 15 progetto
- b) Sono previsti sistemi della raccolta delle acque piovane.
- c) Gli spazi pubblici sono funzionali all'utilizzo di sogetti più deboli e diversamente abili.
Tav 16 progetto. All'interno delle superfici S4, una quota è stata destinata alle persone diversamente abili.
- d) Per definire gli eventuali futuri incrementi relativi all'Art.40 della L.R. 8/2015 e ssmm, all'interno dei singoli progetti, alla fine dei lavori delle singole residenze, la direzione dei lavori responsabile per l'esecuzione dei progetti, dovrà certificare, l'utilizzo di elementi costruttivi ecologici per la bioedilizia, prodotti da istituti accreditati almeno per il 50% del computo metrico.
- e) Egualmente il direttore dei lavori dei singoli progetti insistenti sui lotti definiti nel P.U.A. dovrà certificare la rispondenza delle residenze private, alla normativa D.M. 14 Giugno 1989 N°1989 Regolamento d'attuazione L 9/01/89 N°13.
- f) L'articolo 40 della legge N°8/2015, fa riferimento alle zone C, non completate.
- g) Accertate il rispetto dei punti precedenti gli edifici del P.U.A. previa verifica , alla fine dei lavori ed all'ottenimento del Certificato di Abitabilità, sarà possibile richiedere l'incentivo volumetrico richiesto.

Art. 21

Sarà allegato al presente il certificato di destinazione urbanistica ---allegato D.

Art.22

Il computo metrico estimativo sarà formato da due elaborati.

- A) Computo metrico estimativo OPERE MITIGAZIONE.
- B) Computo metrico estimativo OPERE DI URBANIZZAZIONE, interno al comparto di studio.

Il prezzo del computo metrico fa riferimento ai dati medi regionali del 20___, aggiornati all'interno delle analisi dei prezzi in relazione alla particolarità della voce di spesa, indicando l'origine dei nuovi dati.

ART. 23

Ai fini fiscali il valore del presente contratto viene fissato in euro.....(diconsi
euro.....) di cui
euro.....per opere di urbanizzazione primarie ed
euro..... per opere di urbanizzazione secondarie e si
chiede che il medesimo venga registrato e trascritto a tassa fissa in applicazione dell'art.18

ART. 24

Tutte le spese relative al presente contratto: bolli, copia, registro, diritti di segreteria e ogni altra imposta, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dei lottizzanti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati che hanno dichiarato di conoscere appieno, nel testo e negli allegati, insieme a me ufficiale rogante.

Questo atto è stato scritto a macchina da persona di mia fiducia e si compone di _____
pagine e parte dalla uno fino a qui.

Ossi li _____

Allegati al presente atto

- A Planimetria
- B Frazionamento
- C Corrispondenze /Lettere d'invito.
- D Certificato Destinazione urbanistica.
- E Certificazione sistema costruttivi