

COMUNE DI NURACHI

PROVINCIA DI ORISTANO

Convenzione per lottizzazione terreni scopo edificatorio nel Comparto Edilizio di espansione denominato C3, a sud dell'abitato in zona denominata "Serra Arena"

Rep. N° _____/2013

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici il giorno _____ del mese di _____, nella Casa Comunale di Nurachi, davanti a me dr. Gianni Sandro Masala, segretario comunale del Comune di Nurachi, autorizzato a rogare atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett.c del TUEL 18.08.2000 n. 267, sono personalmente comparsi, senza la presenza dei testimoni, per avervi i comparenti rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso i sigg.ri:

da una parte

1) Ing. Antonio Mastinu, nato a Oristano il 10.08.1969 e residente a Seneghe in via L. Alagon n° 7, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, ai sensi e per gli effetti dell'art.107 – 3.c. del TUEL n. 267/2000, dichiara di agire in nome e per conto dell'amministrazione comunale di Nurachi, che rappresenta (cod. fisc. Ente 00074700956);

dall'altra parte

2.1) Di Palma Giuseppina nata a Lesina (FG) il 10 marzo 1940 e residente in Via XXV Aprile n°10 – 22077 Olgiate Comasco (CO);

2.2) Tronci Gustavo nato a Nurachi (OR) il 21/08/1936 e residente in via XXV Aprile n°10 – 22077 Olgiate Comasco (CO),

Coniugi tra loro, comproprietari in Comunione legale dei beni;

più avanti per brevità denominati "lottizzanti".

Della identità personale dei predetti comparenti, io ufficiale rogante mi sono accertato a termini di legge, mentre le parti come sopra descritte mi dichiarano di essere cittadini italiani, di non essere parenti in linea retta, di essere qui convenuti e costituiti per stipulare il presente contratto, e la loro piena capacità giuridica alla stipula del presente atto.

P R E M E S S O C H E

i lottizzanti sono proprietari dei terreni siti nel Comune di Nurachi in località "Serra Arena", della superficie complessiva di mq 3.587,

tutti distinti nel catasto terreni al Foglio 5

Mapp. 2087, 2494, _____;

secondo le risultanze del tipo di frazionamento redatto dall'ing. Giambenedetto Sardu iscritto all'ordine degli ingegneri di Oristano su estratto di mappa n. _____ dell'anno _____ confermata la validità dall'ufficio del territorio di Oristano il _____ prot. N. _____, che si allega al presente atto sotto la Lettera "A";

il piano di lottizzazione è stato redatto dall'ing. Giambenedetto Sardu in base alle norme di attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Nurachi;

il Piano di lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ e definitivamente approvato dopo le pubblicazioni previste per legge, con deliberazione consiliare n. ____ del _____ è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 – Estratto Planimetrico del P.U.C.;
- Tavola 2 – Estratto Planimetrico catastale;
- Tavola 3 – Calcolo Superficie Comparto C3₉;
- Tavola 4 – Calcolo aree zone Comparto C3₉;
- Tavola 5 – Zonizzazione Comparto C3₉;
- Tavola 6 – Piano quotato del terreno;
- Tavola 7 – Calcoli Planovolumetrici;
- Tavola 8 – Tipologie edilizie;
- Tavola 9 – Viabilità;
- Tavola 10 – Schema rete di scarico acque nere;
- Tavola 11 – Schema rete di scarico acque bianche;
- Tavola 12 – Schema rete idrica di adduzione;
- Tavola 13 – Schema distribuzione Illuminazione elettrica pubblica;
- Tavola 14 – Schema distribuzione fornitura elettrica utenze private;
- Tavola 15 – Schema distribuzione linea telecomunicazioni;
- Tavola 16 – Particolari degli Impianti;

- Allegato 1 – Relazione Tecnica;
- Allegato 2 – Relazione Paesaggistica;
- Allegato 3 – Visure ed Estratto di mappa catastali;
- Allegato 4 – Norme tecniche di Attuazione del Piano;
- Allegato 5 – Computo metrico delle opere da realizzare (Stralcio funzionale Comparto 1);
- Allegato 6 – Schema di Convenzione (Stralcio funzionale Comparto 1).

Tutto ciò premesso tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto in appresso:

ART. 1 – formano parte integrante della presente convenzione le premesse, lo stralcio delle norme di attuazione e le planimetrie dello strumento urbanistico vigente riferite ai terreni lottizzati e interessati, le norme tecniche di esecuzione del piano di lottizzazione con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici e delle volumetrie, come da elaborati allegati al presente contratto sotto le lettere di presso indicate, dei quali allegati i componenti mi esonerano dalla lettura:

- B. Tavola 1 – Estratto Planimetrico P.U.C.;
- C. Tavola 2 – Estratto Planimetrico catastale;
- D. Tavola 3 – Calcolo Superficie Comparto C3₉;
- E. Tavola 4 – Calcolo aree zone Comparto C3₉;
- F. Tavola 5 – Zonizzazione Comparto C3₉;

- G. Tavola 6 – Piano quotato del terreno;
- H. Tavola 7 – Calcoli Planovolumetrici;
- I. Tavola 8 – Tipologie edilizie;
- L. Tavola 9 – Viabilità;
- M. Tavola 10 – Schema rete di scarico acque nere;
- N. Tavola 11 – Schema rete di scarico acque bianche;
- O. Tavola 12 – Schema rete idrica di adduzione;
- P. Tavola 13 – Schema distribuzione Illuminazione elettrica pubblica;
- Q. Tavola 14 – Schema distribuzione fornitura elettrica utenze private;
- R. Tavola 15 – Schema distribuzione linea telecomunicazioni;
- S. Tavola 16 – Particolari degli Impianti;
-
- T. Allegato 1 – Relazione Tecnica;
- U. Allegato 2 – Relazione Paesaggistica;
- V. Allegato 3 – Visure ed Estratto di mappa catastali;
- W. . Allegato 4 – Norme tecniche di Attuazione del Piano;
- X. Allegato 5 – Computo metrico delle opere da realizzare (Stralcio funzionale Comparto 1);
- Y. Allegato 6 – Schema di Convenzione (Stralcio funzionale Comparto 1).

ART. 2 – I lottizzanti si impegnano, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

- a) alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) alla realizzazione a loro spese e cura delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) al versamento della quota parte degli oneri derivanti dalla urbanizzazione secondaria nei tempi relativi al rilascio delle concessioni;
- d) alla cessione delle opere suddette nei modi e nei termini appresso specificati.

ART. 3 – Le opere, gli impianti, i manufatti realizzati o da realizzare in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità alle prescrizioni contenute nel Piano di lottizzazione, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- rete stradale e parcheggi;
- rete di distribuzione idrica;
- fognatura acque nere e acque bianche;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica ed illuminazione pubblica;
- rete per le telecomunicazioni;
- sistemazione degli spazi destinati a verde attrezzato.

La costruzione delle suddette opere è soggetta al rilascio di apposito atto abilitativi (concessione edilizia).

La loro esecuzione dovrà essere effettuata sotto il controllo dell'ufficio tecnico comunale, che avrà libero accesso ai cantieri.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune di Nurachi con congruo preavviso mediante apposita nota scritta alla quale andrà allegata tutta la documentazione prevista dalla normativa in materia (D.U.R.C. impresa esecutrice, notifica preliminare, ecc.).

Le opere sono soggette a collaudo definitivo alla fine dei lavori; tuttavia, qualora i lottizzanti lo ritenessero necessario, nel rispetto della normativa in merito, possono essere eseguiti anche collaudi in corso d'opera, preordinati alla consegna parziale di parte delle urbanizzazioni.

ART. 4 – All'atto dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori, nominato dai lottizzanti, provvederà a determinare gli allineamenti e delimitazioni delle aree da cedere all'amministrazione comunale a mezzo di capisaldi inamovibili (picchetti in ferro, cementati) riferiti al tipo di frazionamento, redatto in ottemperanza alla zonizzazione della lottizzazione.

ART. 5 – I lottizzanti come nominativamente di seguito indicati cederanno al Comune di Nurachi le aree relative a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e precisamente: spazi destinati alle sedi viarie a parcheggi e spazi per verde pubblico. Dette aree sono identificati in catasto come segue:

5. 1 cessioni Sedi viarie:

1. mapp. _____;

5.2 cessioni Aree verdi:

1. mapp. _____;

5. 3 cessioni Aree per parcheggio:

1. mapp. _____;

Tutte le suddette aree, cedute a titolo gratuito, passeranno in piena proprietà del Comune, libere da vincoli di qualsiasi genere e tipo, alla data del collaudo delle opere, che verrà effettuato a cura del Comune, entro 6 (sei) mesi dalla data dell'ultimazione dei lavori. Sino alla data della cessione delle aree i lottizzanti si assumono la piena responsabilità dei danni cagionati a persone e\o cose occorsi in dette aree, esonerando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

I lottizzanti, con la sottoscrizione del presente atto, autorizzano espressamente il Comune ad intervenire in dette aree, a mezzo di proprio personale e\o di terzi incaricati, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente non eseguite e\o non collaudate alla data di scadenza della presente convenzione.

Le parti danno atto che, per la cessione di dette aree, non si sono avvalse di intermediazione immobiliare.

I lottizzanti dichiarano che sulle aree cedute al Comune non sussistono i vincoli di cui all'art. 10, comma 1, della Legge 21 novembre 2000 n° 353.

ART. 6 – Tutte le strade, i parcheggi ed i marciapiedi saranno costruiti sotto la sorveglianza dell'ufficio Tecnico Comunale a cura e spese dei lottizzanti, rispettando i tracciati, le lunghezze, le caratteristiche risultanti dal piano di lottizzazione.

ART. 7 – La rete fognaria per lo smaltimento delle acque nere sarà eseguita, a cura e spese dei lottizzanti, in conformità ai disegni di progetto e con l'impiego dei materiali indicati.

ART. 8 – La rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche sarà eseguita, a cura e spese dei lottizzanti, in conformità ai disegni di progetto e con l'impiego dei materiali indicati.

ART. 9 – La rete idrica verrà costruita in conformità ai disegni di progetto a cura e spese dei lottizzanti. Resta riservato al Comune il diritto di allaccio alla rete per servire le aree destinate a spazi pubblici; di tale uso verrà tenuto conto nel dimensionamento della condotta.

ART. 10 – La rete di distribuzione dell'energia elettrica per le utenze private sarà realizzata a cura e spese dei lottizzanti in conformità al progetto approvato dall'ENEL.

ART. 11 – La rete di illuminazione pubblica sarà eseguita, a cura e spese dei lottizzanti, in conformità ai disegni di progetto e con l'impiego dei materiali indicati. L'impianto resta in proprietà del Comune che provvederà in seguito alla manutenzione.

ART. 12 – La rete per le telecomunicazioni a servizio delle utenze private sarà realizzato a cura e spese dei lottizzanti in conformità al progetto approvato dalla _____. L'impianto resta in proprietà del Comune.

ART. 13 – La sistemazione delle aree destinate ad uso pubblico sarà effettuata a cura e spese dei lottizzanti che cureranno la messa a dimora e l'attecchimento delle essenze piantumate nelle aree verdi. A collaudo avvenuto ne curerà la manutenzione l'Amministrazione comunale di Nurachi.

ART. 14 – La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico dei lottizzanti fino alla data della consegna al Comune. La manutenzione è soggetta al controllo da parte del Comune, che potrà disporre l'esecuzione in danno nel caso di manutenzione non eseguita.

ART. 15 – I lottizzanti o i loro aventi causa, assumono l'impegno di esecuzione delle opere previste entro tre anni dalla data di stipula della presente convenzione. L'importo della cauzione nel corso del triennio potrà essere ridotto in seguito al collaudo delle opere di urbanizzazione di volta in volta completate.

ART. 16 – I lottizzanti o i loro aventi causa si impegnano a riprodurre negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei lotti tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione la cui copia verrà trasmessa al Comune di Nurachi. Le clausole dovranno specificatamente essere approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ART. 17 – In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni nelle

zone interessate all'inadempienza. Avvenuti gli adempimenti saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio delle concessioni.

ART. 18 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, compreso quello di cui all'art. 20 delle N.T.A.G. del P.U.C., i lottizzanti rilasciano al Comune di Nurachi, all'atto della stipula della presente convenzione una fideiussione pari al 100% (cento per cento) degli oneri presunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, previste in _____ rilasciata in data ____ dalla compagnia _____ - Agenzia di _____ - Polizza n. _____, pari ad € 32.360,40 (diconsi euro Trentaduemilatrecentosessanta/40).

Ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A.G. del P.U.C. i lottizzanti dovranno impegnarsi a realizzare le opere comprese nel progetto di sistemazione a verde per un importo non inferiore al 5% del totale che si desume dal computo metrico estimativo e pertanto pari a € 1.618,02 (diconsi euro Milleseicentodiciotto/02) che si impegneranno a realizzare entro _____ costituito da _____ oppure che verseranno al momento della stipula sul C.C.P. n° _____, intestato a Comune di Nurachi.

ART. 19 – Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali anche in riferimento ad oneri tributari, sono a totale carico dei proprietari lottizzanti i quali, trattandosi di convenzione di lottizzazione con cessione gratuita di aree a favore del Comune di Nurachi, si avvalgono delle esenzioni ed agevolazioni previste dalle leggi in vigore ed in particolare dell'art.20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e ss.mm.ii e dell'art. 32 del D.P.R. n. 601/73 e ss.mm.ii.

ART. 20 – I lottizzanti assumono nei confronti del Comune le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili ceduti sono di loro assoluta ed esclusiva proprietà.

Ai fini della provenienza dei terreni oggetto della presente convenzione ed agli effetti catastali i lottizzanti, come in atto costituiti dichiarano:

20.1) - che i terreni interessati dal Piano di lottizzazione oggi distinti in catasto al Foglio 5 mapp.li

_____ sono stati originati dai mapp. _____, pervenuti ai lottizzanti come segue: Sentenza dell'Autorità Giudiziaria del 07/11/1996, trascrizione n. 4264.1/2007 in atti dal 25/09/2007 Repertorio n. 411, Rogante Tribunale di Oristano.

ART. 21 – Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, i lottizzanti esibiscono certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nurachi in data _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "Z" e dichiarano che relativamente al terreno in contratto non sono intervenute alla data odierna modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 21 – Il conservatore dei registri immobiliari di Oristano è dispensato dall'iscrivere qualunque ipoteca legale.

ART. 22 – Ai sensi dell'Art. 56 della Legge 19.05.1975, n. 151 ed ai fini della trascrizione i comparenti

dichiarano quanto segue:

i sigg. Di Palma Giuseppina e Tronci Gustavo sono coniugati in regime di Comunione Legale dei beni e che i beni relativi a tutti mappali oggetto del Piano di Lottizzazione sono di proprietà di entrambi in comproprietà pari al 50% ciascuno in Regime tra loro di Comunione Legale dei Beni.

ART. 23 – I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati che dichiarano di conoscere e che li approvano.

Richiesto, io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto e dello stesso ho dato lettura alle parti che, lo approvano e lo sottoscrivono insieme a me. Consta di _____ pagine intere sin qui parte della _____ scritte da me segretario rogante e stampate con strumentazione informatica.

Il Comune di Nurachi

I lottizzanti

Il segretario comunale