

# Comune di Santa Giusta

Provincia di Oristano

Variante tipologica non sostanziale alla Lottizzazione "Eredi Casula"

Allegato 10

Schema di convenzione

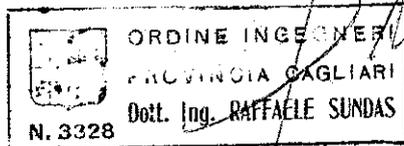
— COMMITTENTE

**BITHIA** Società Cooperativa

BITHIA  
IL PRESIDENTE  
Giancarlo Calchi Novati

— PROGETTISTA

ing. Raffaele Sundas



Data  
Settembre 2013

Rep. n.

**Comune di Santa Giusta    Provincia di Oristano**

**Convenzione per la realizzazione del piano di lottizzazione denominato "Eredi  
Casula Serafino - stralcio funzionale n. 1".**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilatredici, il giorno    del mese di    ( .2013), con inizio alle ore    ,  
nell'Ufficio di Segreteria del Municipio di Santa Giusta, in Via Garibaldi 84, davanti a  
me dott. Claudio Demartis, Segretario del Comune di Santa Giusta, autorizzato ai  
sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 a rogare gli atti nell'interesse del Comune,  
sono personalmente comparsi:

- da una parte l'ing. Sanna Domenico, nato a Oristano il 08.02.1982, domiciliato per  
la funzione presso il Comune, il quale interviene nel presente atto in qualità di  
Responsabile del Servizio Tecnico, in nome e nell'interesse del Comune che  
rappresenta, codice fiscale 00072260953, più avanti per brevità chiamato "Comune";

- dall'altra parte i signori:

• Casula Francesco, nato a Oristano il 17.12.1942 e residente a Santa Giusta in Via  
Fermi n. 20, condizione, codice fiscale CSL FNC 42T17 G113H;

• Casula Maria Giovanna, nata a Oristano il 18.11.1928 e residente a Santa Giusta in  
Via Manzoni n. 103, condizione, codice fiscale CSL MGV 28S58 G113I;

• Casula Severa, nata a Santa Giusta il 04.07.1937 e residente a Oristano in Via  
Cagliari n. 116, condizione, codice fiscale CSL SVR 37L44 I205Z;

• Casula Serafino, nato a Oristano il 02.08.1972 e residente a Santa Giusta in Via  
Garibaldi n. 93, condizione, codice fiscale CSL SFN 72M02 G113X;

• Casula Maria Carla, nata a Oristano il 12.02.1974 e residente a Santa Giusta in Via  
Garibaldi n. 93, condizione, codice fiscale CSL MCR 74B52 G113C;

più avanti per brevità chiamati "proprietari";

- Cadeddu Giancarlo, nato a Sarroch il 15.10.1940 e residente a Cagliari in Via Bernini n. 4, pensionato, codice fiscale CDD GCR 40R15 I443Y, il quale interviene nel presente atto in qualità di rappresentante legale e Presidente della BITHIA Società Cooperativa a r.l., con sede legale a Selargius (CA) in Via Efsio Loni n. 34, codice fiscale 01781960925, più avanti per brevità chiamata "lottizzante".

Detti componenti, della cui identità personale io Ufficiale rogante mi sono accertato per conoscenza diretta per il Responsabile del Servizio Tecnico e previa verifica dei documenti di identità per i proprietari e per il lottizzante, mi chiedono di ricevere quest'atto ai fini del quale premettono che:

- il Piano Urbanistico Comunale è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 30.01.1997, dichiarata esente da vizi dal Co.Re.Co. di Cagliari nella seduta del 18.03.1997 con atto prot. n. 864/01/97;

- i signori Casula Francesco, Casula Giovanni, Casula Maria Carla, Casula Salvatore e Casula Severa, con nota acquisita al protocollo del Comune il 03.06.1998 al n. 3824, hanno presentato richiesta di lottizzazione convenzionata dei predetti terreni;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22.07.1998 è stato adottato il piano di lottizzazione in zona C2 denominato "Eredi Casula Serafino" - stralcio funzionale n. 1, elaborato dall'ing. Mulargia Sandro di Santa Giusta;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 30.11.1998 il piano di lottizzazione è stato approvato in via definitiva, stabilendo in anni 5 (cinque) il termine finale di ultimazione delle opere di urbanizzazione;

- il piano di lottizzazione è entrato in vigore il 12.08.1999 con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. - parte terza, n. 28 del 12.08.1999, pag. 3718, avviso n. 4595;

- il 06.12.1999 è deceduto il signor Casula Salvatore, i cui eredi sono i figli Serafino e Maria Carla, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 36 del 05.06.2000, volume 881;

- il 26.04.2001 è deceduto il signor Casula Giovanni, i cui eredi sono i fratelli Francesco, Severa e Maria Giovanni e i nipoti Serafino e Maria Carla, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 79 del 26.10.2001, volume 911;

- i signori Casula Serafino, Casula Maria Carla, Casula Francesco, Casula Maria Giovanna, Casula Severa, sono proprietari per le rispettive quote ereditarie dei terreni siti a Santa Giusta, distinti in catasto terreni nel modo seguente:

• foglio 6 - particella 3796 - superficie metri quadrati 399 - r.d. € 1,03 - r.a. € 1,34

• foglio 6 - particella 3797 - superficie metri quadrati 212 - r.d. € 0,55 - r.a. € 0,71

• foglio 6 - particella 3798 - superficie metri quadrati 212 - r.d. € 0,55 - r.a. € 0,71

• foglio 6 - particella 3799 - superficie metri quadrati 346 - r.d. € 0,89 - r.a. € 1,16

• foglio 6 - particella 3800 - superficie metri quadrati 397 - r.d. € 1,03 - r.a. € 1,34

• foglio 6 - particella 3801 - superficie metri quadrati 265 - r.d. € 0,68 - r.a. € 0,89

• foglio 6 - particella 3802 - superficie metri quadrati 284 - r.d. € 0,73 - r.a. € 0,95

• foglio 6 - particella 3803 - superficie metri quadrati 263 - r.d. € 0,68 - r.a. € 0,89

• foglio 6 - particella 3804 - superficie metri quadrati 311 - r.d. € 0,80 - r.a. € 1,04

• foglio 6 - particella 3805 - superficie metri quadrati 1548 - r.d. € 4,00 - r.a. € 5,20

• foglio 6 - particella 3806 - superficie metri quadrati 558 - r.d. € 1,44 - r.a. € 1,87

• foglio 6 - particella 3807 - superficie metri quadrati 393 - r.d. € 1,01 - r.a. € 1,32

• foglio 6 - particella 3808 - superficie metri quadrati 542 - r.d. € 1,40 - r.a. € 1,82

• foglio 6 - particella 3809 - superficie metri quadrati 294 - r.d. € 0,76 - r.a. € 0,99

• foglio 6 - particella 3810 - superficie metri quadrati 199 - r.d. € 0,51 - r.a. € 0,67

• foglio 6 - particella 3811 - superficie metri quadrati 199 - r.d. € 0,51 - r.a. € 0,67

• foglio 6 - particella 3812 - superficie metri quadrati 199 - r.d. € 0,51 - r.a. € 0,67

• foglio 6 - particella 3813 - superficie metri quadrati 199 - r.d. € 0,51 - r.a. € 0,67

• foglio 6 - particella 3814 - superficie metri quadrati 302 - r.d. € 0,78 - r.a. € 1,01

• foglio 6 - particella 3815 - superficie metri quadrati 344 - r.d. € 0,89 - r.a. € 1,16

• foglio 6 - particella 3816 - superficie metri quadrati 306 - r.d. € 0,79 - r.a. € 1,03

• foglio 6 - particella 3817 - superficie metri quadrati 3660 - r.d. € 9,45 - r.a. € 12,29

• foglio 6 - particella 3818 - superficie metri quadrati 516 - r.d. € 1,33 - r.a. € 1,73

• foglio 6 - particella 3819 - superficie metri quadrati 299 - r.d. € 0,77 - r.a. € 1,00

• foglio 6 - particella 3820 - superficie metri quadrati 215 - r.d. € 0,56 - r.a. € 0,72

• foglio 6 - particella 3821 - superficie metri quadrati 221 - r.d. € 0,57 - r.a. € 0,74

• foglio 6 - particella 3822 - superficie metri quadrati 229 - r.d. € 0,59 - r.a. € 0,77

• foglio 6 - particella 3823 - superficie metri quadrati 375 - r.d. € 0,97 - r.a. € 1,26

• foglio 6 - particella 3824 - superficie metri quadrati 419 - r.d. € 1,08 - r.a. € 1,44

• foglio 6 - particella 3825 - superficie metri quadrati 446 - r.d. € 1,15 - r.a. € 1,49

• foglio 6 - particella 3826 - superficie metri quadrati 441 - r.d. € 1,14 - r.a. € 1,48

• foglio 6 - particella 3827 - superficie metri quadrati 242 - r.d. € 0,62 - r.a. € 0,81

• foglio 6 - particella 3828 - superficie metri quadrati 243 - r.d. € 0,63 - r.a. € 0,82

• foglio 6 - particella 3829 - superficie metri quadrati 243 - r.d. € 0,63 - r.a. € 0,82

• foglio 6 - particella 3830 - superficie metri quadrati 198 - r.d. € 0,51 - r.a. € 0,66

• foglio 6 - particella 3831 - superficie metri quadrati 308 - r.d. € 0,80 - r.a. € 1,03

• foglio 6 - particella 3832 - superficie metri quadrati 168 - r.d. € 0,43 - r.a. € 0,56

• foglio 6 - particella 3833 - superficie metri quadrati 365 - r.d. € 0,94 - r.a. € 1,23

• foglio 6 - particella 3834 - superficie metri quadrati 243 - r.d. € 0,62 - r.a. € 0,81

• foglio 6 - particella 3835 - superficie metri quadrati 243 - r.d. € 0,62 - r.a. € 0,81

• foglio 6 - particella 3836 - superficie metri quadrati 364 - r.d. € 0,94 - r.a. € 1,22

originati a seguito del frazionamento redatto dall'ing. Mulargia Sandro, protocollo tipo

numero 974, approvato il 05.08.1999 dall'Agenzia del Territorio, allegato "B" alla

convenzione di lottizzazione;

- foglio 6 - particella 225 - superficie metri quadrati 405 - r.d. € 1,67 - r.a. € 0,94

- foglio 6 - particella 429 - superficie metri quadrati 60 - r.d. € 0,25 - r.a. € 0,14

- foglio 6 - particella 543 parte

- foglio 6 - particella 549 parte

dell'estensione catastale complessiva di metri quadrati 17.726 (diciassettemila settecentoventisei);

- la convenzione di lottizzazione è stata stipulata con atto repertorio n. 17 del

24.07.2006, a rogito del Segretario Comunale dott. Deias Marisa, registrato ad

Oristano il 10.08.2006 al n. 1725, serie 1;

- la convenzione di lottizzazione è scaduta il 27.07.2011;

- con scrittura privata del \_\_, acquisita in copia agli atti del procedimento, i proprietari

hanno stipulato con il lottizzante un contratto preliminare di vendita dei predetti

terreni, affidandogli la realizzazione degli interventi previsti nel piano di lottizzazione;

- il lottizzante, con nota prot. 1524 del 01.03.2012, ha chiesto l'approvazione di una

variante tipologica non sostanziale al piano di lottizzazione, a firma dell'ing. Sundas

Raffaele, composta dai seguenti elaborati: relazione, tavola 1) planivolumetrico,

tavola 2) tipologia edilizia – lotto a23, tavola 3) tipologia edilizia – prospetti e schiera,

e la proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- il lottizzante ha presentato i seguenti elaborati sostitutivi, a firma dell'ing. Sundas

Raffaele, acquisiti al prot. al n. 2562 del 11.04.2012: tavola 1) planivolumetrico, tavola

2) tipologia edilizia – lotto A23, tavola 3) tipologia edilizia – prospetti e schiera;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 09.05.2012 si è stabilito:

• di approvare la variante non sostanziale al piano di lottizzazione, a condizione della presentazione dei seguenti elaborati tecnici in sei copie: relazione tecnica illustrativa comprensiva della situazione approvata e delle nuove modifiche apportate, stralcio PUC, planimetrie catastali ed elenco delle ditte superfici, planovolumetrico con tabelle dimostrative degli indici urbanistico edilizi, tipologie edilizie specifiche da adottarsi per gruppi di lotti uguali, progetto esecutivo della sistemazione a verde attrezzato delle aree di cessione;

• la sistemazione a verde attrezzato delle aree di cessione, volta alla fruibilità delle zone circostanti da parte degli abitanti, sarà a carico della richiedente, alla quale potrà essere affidata in seguito la gestione;

• la sistemazione a verde attrezzato delle aree di cessione andrà definita tramite successivi elaborati tecnici esecutivi a carico della richiedente, da presentarsi all'atto della stipula della nuova convenzione di lottizzazione;

• il nulla-osta paesaggistico sulla variante approvata dovrà essere richiesto dalla lottizzante al Servizio Tutela del Paesaggio di Oristano, previa presentazione della relazione paesaggistica;

• successivamente al deposito degli elaborati richiesti dal Servizio Tecnico e del nulla-osta paesaggistico rilasciato dal Servizio Tutela del Paesaggio di Oristano dovrà essere approvato dal Consiglio lo schema della convenzione di lottizzazione;

• la convenzione di lottizzazione dovrà essere stipulata dal Responsabile del Servizio Tecnico, a cura e spese della lottizzante, con atto pubblico amministrativo a rogito del Segretario Comunale;

- con nota acquisita al protocollo il 15.12.2012 al n. 8568, la Bithia Società Cooperativa ha presentato gli elaborati integrativi a firma dell'ing. Sundas Raffaele, così composti:

– allegato 1) relazione;

– allegato 2) relazione tecnica illustrativa;

– allegato 3) stralcio PUC;

– allegato 4) progetto zona verde – relazione;

– allegato 5) progetto zona verde – relazione illuminotecnica;

– allegato 6) progetto zona verde – elenco prezzi;

– allegato 7) progetto zona verde – computo metrico;

– allegato 8) progetto zona verde – relazione paesaggistica;

– tavola 1) planivolumetrico;

– tavola 2) tipologia edilizia – lotti A2 – A3 – A4 – A5 – A6;

– tavola 3) tipologia edilizia – lotti A7 – A8 – A9;

– tavola 4) tipologia edilizia – lotti A10 – A11 – A12 – A13 – A14 – A17;

– tavola 5) tipologia edilizia – lotti A20 – A21 – A22 – A23 – A24;

– tavola 6) tipologia edilizia – lotti A25 – A26 – A27;

– tavola 7) tipologia edilizia – lotti A28 – A29 – A30 – A31 – A32;

– tavola 8) tipologia edilizia – lotti A1 – A15 – A16 – A18 – A19 – A33 – A34;

– tavola 9) tipologia edilizia – lotti A35 – A36 – A37 – A38 – A39 – A40;

– tavola 10) tipologia edilizia – articolazione prospetti e colorazioni;

– tavola 11) progetto zona verde – planimetria;

– tavola 12) progetto zona verde – particolari costruttivi;

– tavola 13) planimetria catastale – elenco delle ditte e superfici;

- con nota prot. n. 11675.XIV.12.C del 05.03.2013 il Servizio Tutela Paesaggistica per

le Province di Oristano e Medio Campidano, acquisita al protocollo il 07.03.2012 al n.

1858, ha espresso parere preliminare favorevole sulla variante con le seguenti

prescrizioni: *“La tipologia edilizia a schiera dovrà essere omogenea per blocchi, le*

*unità residenziali dovranno cioè utilizzare lo stesso linguaggio architettonico, che dovrà privilegiare le linee semplici, i toni di colore tenui, con esclusione di spugnati, colori accesi, anticati e placcaggi in pietra”;*

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 15.04.2013 si é preso atto del parere preliminare del Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio Campidano;

- con nota della Bithia Società Cooperativa, acquisita al protocollo il 20.09.2013 al n. 6286, il lottizzante ha presentato il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria aggiornato (allegato 9), dell'importo complessivo di € 389.370,75, a firma dell'ing. Sundas Raffaele, nonché lo schema di convenzione di lottizzazione (allegato 10);

- con nota della Bithia Società Cooperativa, acquisita al protocollo il 30.09.2013 al n. 6467, si fa presente che quando verranno realizzate le opere di urbanizzazione dell'intervento in oggetto provvederà alla sistemazione della piazza Pade Pio nei modi concordati;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30.09.2013 sono stati approvati il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria aggiornato e lo schema di convenzione di lottizzazione e si è preso atto che, trattandosi di variante non sostanziale, non è necessario procedere alle formalità previste dalla legge, per cui può procedersi alla stipula della convenzione di lottizzazione;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30.09.2013 si è preso atto della nota della Cooperativa Bithia e stabilito che l'impegno dei lottizzanti alla sistemazione della piazza Padre Pio faccia parte integrante della convenzione di lottizzazione;

- ai fini del presente atto, il signor Casula Serafino dichiara di essere celibe, la signora Casula Maria Carla dichiara di essere nubile, la signora Casula Maria

Giovanna dichiara di essere vedova, i signori Casula Francesco e Casula Severa dichiarano di essere coniugati in regime di comunione di beni, ma che i beni oggetto della presente convenzione sono beni personali a norma dell'art. 179 del codice civile, in quanto derivanti da successione ereditaria.

Le parti, approvata la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1 – Impegno a realizzare le opere di urbanizzazione – adempimenti**

**tecnici preliminari.** I proprietari ed il lottizzante s'impegnano verso il Comune a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione in zona C2 denominato "Eredi Casula Serafino" – stralcio funzionale n. 1, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 30.11.1998, modificato ed integrato con la variante non sostanziale approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 09.05.2012 (più avanti per brevità chiamato "piano di lottizzazione"), sui terreni individuati in premessa, composto dai seguenti elaborati tecnici a firma dell'ing. Sundas Raffaele, allegati da "A" a "Z", "X" e "Y", alla presente convenzione:

- allegato 1) relazione;
- allegato 2) relazione tecnica illustrativa;
- allegato 3) stralcio PUC;
- allegato 4) progetto zona verde – relazione;
- allegato 5) progetto zona verde – relazione illuminotecnica;
- allegato 6) progetto zona verde – elenco prezzi;
- allegato 7) progetto zona verde – computo metrico;
- allegato 8) progetto zona verde – relazione paesaggistica;
- allegato 9) computo metrico generale opere di urbanizzazione;

– allegato 10) schema convenzione di lottizzazione;

– tavola 1) planivolumetrico;

– tavola 2) tipologia edilizia – lotti A2 – A3 – A4 – A5 – A6;

– tavola 3) tipologia edilizia – lotti A7 – A8 – A9;

– tavola 4) tipologia edilizia – lotti A10 – A11 – A12 – A13 – A14 – A15 – A16 – A17;

– tavola 5) tipologia edilizia – lotti A20 – A21 – A22 – A23 – A24;

– tavola 6) tipologia edilizia – lotti A25 – A26 – A27;

– tavola 7) tipologia edilizia – lotti A28 – A29 – A30 – A31 – A32;

– tavola 8) tipologia edilizia – lotti A1 – A15 – A16 – A18 – A19 – A33 – A34;

– tavola 9) tipologia edilizia – lotti A35 – A36 – A37 – A38 – A39 – A40;

– tavola 10) tipologia edilizia – articolazione prospetti e colorazioni;

– tavola 11) progetto zona verde – planimetria;

– tavola 12) progetto zona verde – particolari costruttivi;

– tavola 13) planimetria catastale – elenco delle ditte e superfici.

I proprietari danno incarico al lottizzante, che accetta, di realizzare, in nome per conto degli stessi, tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.

All'inizio dei lavori, il Progettista e Direttore dei Lavori determinerà i confini dei lotti, delle strade interne e degli spazi destinati ad uso pubblico, con termini inamovibili contenuti in un piano particellare che dovrà essere preventivamente depositato al Servizio Tecnico comunale.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno formalizzati con verbale redatto in contraddittorio fra il Servizio Tecnico comunale e il lottizzante.

Prima dell'inizio dei lavori, il lottizzante dovrà comunicare al Servizio Tecnico comunale i nominativi delle imprese esecutrici e la data di inizio dei lavori.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere effettuata sotto la

supervisione del Servizio Tecnico comunale il quale, oltre alla verifica del tracciato delle opere, avrà facoltà di sospendere i lavori chiedendone l'adeguamento agli obblighi della presente convenzione, qualora gli stessi non fossero corrispondenti a quelli della relativa concessione edilizia, ferma restando la responsabilità dei proprietari, del lottizzante e dell'impresa esecutrice per la buona esecuzione delle opere.

I proprietari, il lottizzante e gli aventi causa assumono verso il Comune gli obblighi previsti nella presente convenzione.

In caso di inadempimento, il Responsabile del Servizio Tecnico comunale avrà facoltà di agire in giudizio in base all'articolo 2932 del codice civile, con oneri e spese a carico del lottizzante, incluse quelle legali.

Con la vendita dei lotti a terzi, i proprietari, il lottizzante ed i loro aventi causa, ciascuno per le parti di propria competenza, resteranno responsabili in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, se non dimostreranno di aver trasferito validamente tali obblighi ad altro soggetto, con atto scritto, registrato e trascritto, e questi ne abbia assunto validamente le relative obbligazioni.

**Articolo 2 - Aree da cedere al Comune.** I proprietari si obbligano a trasferire in piena proprietà al Comune, senza alcun vincolo, le seguenti aree destinate ad uso pubblico:

a) spazi pubblici attrezzati e spazi per parcheggio per metri quadrati 4.814 (quattromilaottocentoquattordici);

b) aree destinate a superfici viarie per metri quadrati 1.543 (millecinquecentoquarantatré),

distinte al catasto terreni come segue:

• foglio 6 - particella 429 - superficie metri quadrati 60 - r.d. € 0,25 - r.a. € 0,14

• foglio 6 - particella 225 - superficie metri quadrati 405 - r.d. € 1,67 - r.a. € 0,94

• foglio 6 - particella 3805 - superficie metri quadrati 1548 - r.d. € 4,00 - r.a. € 5,20

• foglio 6 - particella 3817 - superficie metri quadrati 3660 - r.d. € 9,45 - r.a. € 12,29

• foglio 6 - particella 3818 - superficie metri quadrati 516 - r.d. € 1,33 - r.a. € 1,73

• foglio 6 - particella 3832 - superficie metri quadrati 168 - r.d. € 0,43 - r.a. € 0,56.

Le predette aree saranno cedute al Comune al prezzo simbolico di 1 (un) euro, dopo l'approvazione del collaudo. Le superfici viarie saranno sistemate come previsto nei successivi articoli e passeranno in piena proprietà al Comune, che provvederà alla loro manutenzione conservandone la destinazione. Le aree per servizi pubblici saranno cedute al Comune libere da manufatti o depositi di ogni genere non previsti dal progetto esecutivo e saranno adibite alla destinazione che verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale. Le strade, i parcheggi, i passaggi pedonali e le aree verdi saranno realizzati in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione, da redigersi a cura e spese del lottizzante o dei suoi aventi causa, rispettando i tracciati e le lunghezze risultanti dal piano di lottizzazione.

I proprietari si obbligano, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad effettuare la cessione al Comune delle aree e delle relative opere, entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del collaudo da parte del Servizio Tecnico comunale, tranne l'area eventualmente già ceduta al gestore del servizio elettrico per la cabina di alimentazione.

Le aree cedute al Comune non potranno essere retrocesse, anche se il Comune ne abbia successivamente modificato la destinazione urbanistica.

Qualora il Servizio Tecnico comunale non provveda, senza motivazione, alla presa in

consegna delle aree di cessione nel termine predetto, salvo il caso di contestazioni o di contenzioso, da tale data cesserà per il lottizzante ogni onere di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso delle aree di cessione.

**Articolo 3 – Rete idrica e fognaria.** La rete idrica e fognaria sarà realizzata, a cura e spese del lottizzante, secondo il progetto esecutivo sul quale il gestore del servizio idrico ha espresso parere favorevole con nota n. 8692 del 26.10.2004, acquisita al protocollo al n. 7424 del 03.11.2004.

Il Comune ha diritto di allaccio alla rete per servire le aree destinate a verde e di tale utenza si terrà conto nel ridimensionamento della condotta.

**Articolo 4 – Rete elettrica.** - Il lottizzante si obbliga verso il Comune a collegare la linea di alimentazione della lottizzazione con il quadro elettrico a servizio della stessa, da ubicare presso la nuova cabina elettrica che verrà realizzata dal gestore del servizio elettrico in posizione baricentrica nelle aree destinate a verde della lottizzazione.

L'area necessaria alla realizzazione della cabina dovrà essere ceduta dal lottizzante al gestore del servizio elettrico. Il lottizzante dovrà chiedere l'aumento di potenza al gestore del servizio elettrico assumendo a suo carico ogni relativo onere.

**Articolo 5 – Allaccio ai pubblici servizi.** Il lottizzante si impegna verso il Comune a realizzare le opere necessarie per allacciare la lottizzazione ai pubblici servizi: strade, rete fognaria per le acque bianche e nere, rete idrica, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica.

La sistemazione di tutte le aree da adibire ad uso pubblico sarà effettuata a cura e spese del lottizzante secondo il progetto esecutivo e secondo le prescrizioni che nel corso dei lavori saranno date dal Servizio Tecnico Comunale.

Resta a carico del Comune l'intestazione del contratto di fornitura di energia elettrica

per l'illuminazione pubblica, dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del Servizio Tecnico Comunale.

**Articolo 6 – Strade e parcheggi.** Le aree destinate a strade e parcheggi passeranno in piena proprietà al Comune, libere da vincoli, entro 3 (tre) giorni dal collaudo, che sarà effettuato dal Servizio Tecnico Comunale entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il verbale di ultimazione, redatto dal Direttore dei Lavori, dovrà essere vistato dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale; la data di ultimazione sarà quella del visto del Responsabile.

Dalla data del collaudo favorevole delle opere realizzate le spese di manutenzione e di modifica alle opere saranno a carico del Comune.

**Articolo 7 – Termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione.** I proprietari e il lottizzante s'impegnano verso il Comune a completare le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Scaduto tale termine, la presente convenzione perderà ogni efficacia tra le parti, qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero completate o risultassero eseguite con modalità non conformi al progetto esecutivo approvato.

La presente convenzione cesserà pertanto i suoi effetti giuridici il .

**Articolo 8 – Sistemazione piazza Padre Pio.** I proprietari e il lottizzante si impegnano, quando verranno realizzate le opere di urbanizzazione dell'intervento in oggetto, alla sistemazione della piazza Padre Pio, con le modalità che verranno concordate con l'Amministrazione Comunale.

**Articolo 9 – Garanzie.** I proprietari dichiarano che sui terreni oggetto della lottizzazione non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per

l'adempimento degli obblighi di cui al presente atto.

Al fine di assicurare il puntuale e tempestivo adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proprietari e il lottizzante costituiscono a favore del Comune cauzione, per un importo di € 389.370,75 (euro trecentoottantanovemila trecentosettanta e centesimi settantacinque), pari al totale del costo stimato di cui al computo metrico estimativo aggiornato delle opere di urbanizzazione citato in premessa, mediante polizza fideiussoria n. del rilasciata dalla compagnia assicurativa , agenzia di , dell'importo di € 389.370,75, con scadenza il .

Il suddetto importo dovrà essere aggiornato ogni anno a carico dei lottizzanti, entro il mese di gennaio per le variazioni dell'anno precedente, con i criteri previsti per la revisione dei prezzi contrattuali delle opere pubbliche di cui al codice unico dei contratti e relativo regolamento.

A tal fine il lottizzante dovrà presentare al Servizio Tecnico comunale una polizza fideiussoria integrativa, dell'importo pari all'ammontare risultante dai conteggi revisionali depositati dal lottizzante presso il Servizio Tecnico comunale.

La cauzione verrà ridotta dal Responsabile del Servizio Tecnico, entro il mese di gennaio per le variazioni dell'anno precedente, in proporzione all'importo dei lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati positivamente.

Per le opere di urbanizzazione secondaria verrà versata dai proprietari una somma pari all'incidenza prevista dalle tabelle parametriche vigenti alla data di rilascio delle concessioni edilizie.

I proprietari s'impegnano ad inserire nei contratti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei lotti della lottizzazione le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere trasmessa al Servizio Tecnico comunale.

Le clausole predette dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

**Articolo 10 – Verbale di ultimazione delle opere.** La richiesta di accertamento di avvenuta esecuzione delle opere, per la redazione del verbale, in contraddittorio fra il Comune ed il lottizzante, dovrà essere presentata dal lottizzante al Servizio Tecnico comunale, il quale vi provvederà entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

Il verbale di ultimazione delle opere verrà sottoscritto, previo controllo degli allineamenti, dopo aver accertato l'avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, eccettuato il manto di usura delle superfici asfaltate, che dovrà essere eseguito comunque prima dell'inizio delle operazioni di collaudo.

**Articolo 11 – Collaudo delle opere.** Il Servizio Tecnico comunale, d'ufficio o su richiesta del lottizzante, sottoporà a collaudo, anche in corso di esecuzione, tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.

A tale scopo il lottizzante si impegna a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici delle reti tecnologiche effettivamente realizzate, con particolare riguardo alla rete fognaria delle acque nere, che dovrà essere rilevata secondo le modalità prescritte dal gestore del servizio idrico integrato, all'impianto della pubblica illuminazione per il quale dovranno essere prodotti lo schema con l'indicazione dei punti luce, del dimensionamento delle linee, dello schema del quadro elettrico e la denuncia dell'impianto di messa a terra e quant'altro previsto dalle normative CEI, il frazionamento delle aree ed i collaudi definitivi dei soggetti gestori.

Il certificato di collaudo, dopo l'approvazione del Servizio Tecnico comunale, avrà validità di verbale di consegna provvisoria delle opere e delle aree di cessione, fino alla cessione definitiva delle stesse. Il collaudo dovrà essere completato entro 6 (sei) mesi dalla data del verbale di ultimazione dei lavori.

Tutte le spese di collaudo, compresi gli onorari del tecnico collaudatore ed eventuali prove e rilievi, anche effettuati con la tecnica della video-ispezione, sono a carico del lottizzante. A tale scopo, prima della nomina del collaudatore da parte del Servizio Tecnico comunale, il lottizzante dovrà depositare presso il Tesoriere Comunale la somma comunicata.

Il collaudo dovrà risultare da apposito verbale e alle relative operazioni potrà intervenire un tecnico designato dal lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, il Servizio Tecnico comunale potrà affidare ad un diverso tecnico il collaudo dei lavori eseguiti, con oneri a carico del lottizzante.

Il lottizzante si obbliga, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine fissato dal Servizio Tecnico comunale.

Scaduto il predetto termine ed in caso di persistente inadempienza del lottizzante, il Servizio Tecnico comunale provvederà d'ufficio all'affidamento dei lavori non eseguiti o eseguiti in modo non conforme al progetto e alle prescrizioni successive, con spese a carico del lottizzante, previa diffida ad adempiere non inferiore a 30 (trenta) giorni.

**Articolo 12 – Oneri di manutenzione.** Durante l'esecuzione delle opere previste nel piano di lottizzazione, e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale carico dei proprietari e del lottizzante.

Qualora, alla data di consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione o eseguite a regola d'arte, il Servizio Tecnico comunale provvederà d'ufficio all'affidamento dei lavori non eseguiti o eseguiti in modo non conforme al progetto e alle prescrizioni successive, con spese a carico del lottizzante, previa

diffida ad adempiere non inferiore a 30 (trenta) giorni.

**Articolo 13 – Edificazione dei lotti.** L'edificazione dei lotti del piano di lottizzazione dovrà avvenire nel pieno rispetto delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, del regolamento edilizio, delle norme tecniche di attuazione e del piano di lottizzazione.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento al Comune delle somme comunicate dal Servizio Tecnico comunale quale ammontare del costo di costruzione o a costituire idonea fideiussione per il pagamento rateale. Il mancato pagamento impedirà il rilascio delle concessioni.

**Articolo 14 – Raccolta dei rifiuti.** Il Comune s'impegna a provvedere, a mezzo della ditta affidataria del servizio, alla raccolta differenziata, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti solidi urbani e assimilati prodotti dai proprietari dei lotti del piano di lottizzazione, nonché allo spazzamento delle strade.

I proprietari e il lottizzante s'impegnano ad adeguarsi alle condizioni ed alle modalità di svolgimento del servizio risultanti dal capitolato speciale dell'appalto in corso tra il Comune e la ditta affidataria.

**Articolo 15 – Modifiche allo strumento urbanistico comunale.** L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporterà la decadenza della presente convenzione, per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati entro 1 (un) anno e completati entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione. In caso di cessione dei lotti della lottizzazione, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione saranno a carico di coloro che risulteranno proprietari alla data di richiesta della concessione edilizia.

**Articolo 16 - Spese di stipula** - Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione, all'atto di cessione delle aree, alle visure ipotecarie e catastali, sono a carico del lottizzante.

Ai fini del calcolo dei diritti di segreteria, il valore del presente atto è pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato in € 389.370,75.

**Articolo 17 – Trascrizione.** I proprietari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, rinunciano all'ipoteca legale ed esonerano il Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

**Articolo 18 – Controversie.** Le parti s'impegnano, in via prioritaria, a cercare tentativi di soluzione amichevole di ogni eventuale controversia relativa all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione.

In caso di persistente disaccordo, la controversia sarà di competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria, foro di Oristano. In caso di irreperibilità dei proprietari e/o del lottizzante, il Servizio Tecnico comunale effettuerà le notifiche presso la casa comunale di Santa Giusta.

**Articolo 19 – Certificato di destinazione urbanistica.** Il Responsabile del Servizio Tecnico comunale mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Servizio Tecnico comunale il \_\_\_\_\_, allegato al presente atto sotto la lettera "W" e dichiara che alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici comunali. Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

**Articolo 20 – Firme marginali.** Per le firme marginali i proprietari delegano i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Richiesto, io Segretario Comunale ho ricevuto quest'atto, da me revisionato e stampato con personal computer su \_\_\_\_\_ pagine intere e \_\_\_\_\_ righe della \_\_\_\_\_.

Di esso ha dato lettura alle parti che, riconosciuto conforme alla volontà espressa, lo approvano e lo sottoscrivono insieme a me.

Il Comune

