

VARIANTE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO DI

RISANAMENTO URBANISTICO SERRALONGA

L'anno 2010 il giorno _____ del mese di _____ dinanzi a
me _____

si sono costituiti i Sig.ri:

(nominativo dei titolari di diritti di godimento all'interno del PRU) ricadenti
all'interno della zonizzazione del PRU, e il Comune di Sinnai proprietari dei
terreni siti in Sinnai, in località "Serra Longa", della estensione di _____
mq come delimitato nella planimetria di zonizzazione allegata al progetto di
variante al P.R.U., predisposto ai sensi della L.R. n. 23/85.

- Ing. Antonio Meloni, nato ad Aritzo il 23/04/1950, il quale interviene in
questo atto in nome e per conto del Comune di Sinnai, codice fiscale
80014650925, autorizzato con decreto del Sindaco n° 39 del 28/12/2009;

PREMESSO CHE:

- ai sensi dell'art. 29 della L. n° 47 del 28.02.1985 e dell'art. 32 e seguenti della
L.R. n° 23 dell'11.10.1985, il Piano di risanamento Urbanistico ha contenuto,
valore ed efficacia di piano attuativo ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della
legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il Responsabile dell' Area Tecnica del Comune di Sinnai si riserva di
rilasciare le concessioni edilizie per l'attuazione del piano di cui fa parte la
presente allorché verrà stipulata la convenzione qui sopra riportata, in forma
pubblica;

- che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare:

A) il pagamento di quota parte degli oneri per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie

indispensabili alla lottizzazione ed alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli

lotti, compresi gli oneri derivanti dalla progettazione e dai frazionamenti;

B) le cessioni al Comune di Sinnai delle aree necessarie ai servizi generali di quartiere e viabilità;

- i suddetti proprietari, per la realizzazione del complesso in esame, dichiarano di assumere tutti gli impegni richiesti dalle prescrizioni, norme tecniche, igieniche e sanitarie di attuazione dello strumento urbanistico generale, del regolamento edilizio, dal PRU, nonché quelli previsti dalla convenzione come appresso articolata.

Tutto ciò premesso le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. (1)

Fanno parte integrante della presente, n. 14 tavole contenenti: Tav. 1) Individuazione area di intervento: stralcio catastale e P.U.C.; Tav. 2) Rilievo situazione esistente e proposta viaria; Tav. 3) Zonizzazione; Tav. 4) Planovolumetrico; Tav. 5) Rete illuminazione pubblica; Tav. 6) Rete fognaria – acque bianche; Tav. 7) Rete fognaria – acque nere; Tav. 8) Rete idrica; Tav. 9) Rete elettrica; Tav. 10) Rete telefonica; Tav. 11) Aree da indennizzare; Tav. 12) Particolari costruttivi: rete acque bianche; Tav. 13) Particolari costruttivi: rete acque nere; Tav. 14) Particolari costruttivi: rete idrica; *Allegato 1) Dati catastali ed elenco proprietari; Allegato 2) Dati lotti ed elenco proprietari; Allegato 3) Norme di attuazione; Allegato 4) Computo metrico e stima; Allegato 5) Relazione geotecnica approvata con DCC n.63 del 24.07.1996; Allegato 6) Quadro finanziario e programma interventi; Allegato 7) Schema di convenzione*

ART. (2)

I lottizzanti e loro successori ed aventi causa si impegnano verso il Comune di

Sinnai in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

A) di concorrere, per la parte di loro competenza, alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

B) di concorrere, per la parte di loro competenza, al pagamento al Comune di Sinnai dell'onere stabilito relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria nonché spese di progettazione e frazionamenti;

C) al pagamento al Comune di Sinnai, all'atto del rilascio della concessione edilizia ad edificare, dell'onere stabilito dalle tabelle parametriche relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria in zona di espansione residenziale;

D) all'attuazione della lottizzazione ad uso edificatorio, anche ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della legge urbanistica n°1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni dei terreni di loro proprietà posti nel Comune di Sinnai località "Serra Longa" distinti in catasto al Foglio 35, dell'estensione catastale complessiva di mq _____, giusto l'apposito piano attuativo sottoposto all'approvazione Comunale che viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con l'osservanza delle norme dello strumento urbanistico generale.

ART. (3)

Le opere di urbanizzazione, gli impianti, i manufatti realizzati o da realizzare in esecuzione della presente convenzione sono a carico pro quota in funzione della cubatura realizzata o realizzabile dei lottizzanti ed eseguite dal Comune di Sinnai e salvo variazioni non sostanziali non potranno essere costruiti o modificati in difformità delle prescrizioni contenute nel PRU.

ART. (4)

Prima dell'assegnazione dei lotti edificabili ai singoli proprietari, quale risultato del P.R.U., il Comune procederà a determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne al Piano e degli spazi destinati ad uso pubblico, mediante apposizione di termini inamovibili.

Al fine di consentire ai lottizzanti conferenti terreni regolarmente posseduti, dotati del requisito della continuità storica dei passaggi di proprietà, di subentrare in lotti aventi le stesse caratteristiche, qualora non risultasse ulteriormente possibile la dimostrazione della regolarità delle proprietà delle particelle di cui alla tavola allegata a loro destinati, il Comune provvederà ad attribuire loro un diverso lotto edificabile da individuarsi esclusivamente nelle aree divenute di proprietà comunale.

ART. (5)

I costi relativi all'effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria, dello studio del PRU, dei rilievi e frazionamenti, sono a carico dei proprietari delle aree del comparto del PRU in maniera proporzionale alla cubatura realizzata e/o realizzabile; gli stessi versano una anticipazione sul totale ancora dovuto al Comune sulla quota di loro spettanza con le modalità specificate nel quadro finanziario e programma degli interventi (allegato 6 del PRU). Al conguaglio sull'anticipazione versata, relativa agli oneri di cui al comma precedente, si dovrà provvedere dalla data di rilascio della concessione edilizia e comunque entro l'ottavo anno di vigenza del PRU. A decorrere dalla data di rilascio del titolo concessorio, sulle somme da corrispondere a conguaglio, da garantirsi con apposita polizza fidejussoria, sarà applicato l'interesse a tasso legale.

ART. (6)

Si da atto che il piano di lottizzazione allegato prevede la ripartizione della superficie territoriale in modo tale da destinare a spazi pubblici attrezzati, spazi pubblici riservati ad attività collettive, spazi a verde pubblico, cabina Enel, per una superficie di mq _____; per viabilità una superficie di mq _____; per aree a parcheggi una superficie di mq _____; per residenze in zona C una superficie di mq _____. Dette aree sono contraddistinte in catasto rispettivamente al foglio 35 mappali.....;

ART. (7)

I proprietari cedono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al Comune di Sinnai, secondo quanto previsto nel P.R.U. Tali aree sono trasferite gratuitamente, in piena proprietà, libere da ogni vincolo o servitù. All'obbligo di cui al comma precedente i proprietari adempiono, previa notifica dell'invito del sindaco ad aderire all'iniziativa pubblica di attuazione del Piano, con la stipula della presente convenzione entro il termine allo scopo notificato. Il Comune procede, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327, all'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti all'iniziativa pubblica che, in base al P.R.U. approvato in attuazione dello strumento urbanistico generale, risultino indispensabili per l'ordinata attuazione del Piano medesimo.

ART. (8)

Le spese per l'attuazione del Piano saranno a carico di tutti i proprietari degli immobili in esso compresi in modo proporzionale alla volumetria da essi già abusivamente realizzata o da realizzarsi, in seguito al rilascio della concessione in sanatoria o dell'ordinaria concessione ad edificare. Le spese per l'attuazione del P.R.U. comprendono quelle già sostenute dal Comune e da sostenere per lo

studio del Piano e l'effettuazione dei rilievi, frazionamenti e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. A detti oneri deve essere aggiunta la quota tabellare relativa all'urbanizzazione secondaria nonché la quota del costo di costruzione, se dovuta. Al contributo di concessione corrispondente alle spese ed agli oneri sopra richiamati si applicano le riduzioni e le maggiorazioni contemplate dall'Art. 44 della L.R. n. 23/85. Il mancato introito dovuto alle riduzioni, quantificato nel quadro finanziario del progetto, è finanziato nei modi previsti dal P.R.U. approvato. Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria deve essere corrisposto al Comune, all'atto del rilascio della concessione edilizia, con le modalità e le garanzie determinate dal Consiglio comunale di cui agli Artt. 5 e 6 della legge 28 febbraio 1977, n. 10.

ART. (9)

Le spese per l'acquisizione delle aree per gli standard urbanistici, non cedute gratuitamente, sono finanziate con il ricavato della cessione, nei modi stabiliti dal P.R.U., delle volumetrie residenziale e per servizi privati di quartiere relative alle aree acquisite, concesse allo scopo d'integrare al minimo stabilito dal Piano i volumi edificabili delle singole unità immobiliari.

All'assegnazione delle volumetrie di cui al comma precedente si provvederà, con atto separato, sulla base di un prezzo determinato in relazione all'indennizzo delle aree acquisite.

ART. (10)

Il Comune provvede all'attuazione del P.R.U., relativamente alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste dal progetto e secondo il programma degli interventi approvato come allegato del Piano.

Eventuali finanziamenti esterni e il ricavo della cessione della volumetria di cui

all'art. (9) concorreranno alle spese di attuazione del Piano di cui al comma precedente.

ART. (11)

Al fine di garantire la reale attuazione del P.R.U. entro il periodo di durata decennale del Piano stesso, per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal Piano che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni di immobili appartenenti a privati, il sindaco potrà, ai sensi dell'Art. 20 della legge 1150/42, ingiungere ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine fissato nell'atto di notifica. Decorso tale termine il sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti assegnando un nuovo termine. Quando sia decorso inutilmente anche quest'ultimo termine il Comune procederà all'espropriazione delle aree. Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui ai commi precedenti dovranno essere trascritti all'Ufficio dei Registri Immobiliari.

ART. (12)

Si da atto che costituiscono parte integrante del Piano la planimetria catastale indicante le aree interessanti il P.R.U. e la Tavola indicante il *piano di azionamento – cessioni* delle aree che sono cedute al Comune di Sinnai, nonché i progetti preliminari, corredati da computo metrico estimativo, delle singole opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del Comune con oneri a carico dei proprietari degli immobili inclusi nel Piano. I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni da autorizzarsi ai sensi delle disposizioni del regolamento edilizio e delle leggi urbanistiche osserveranno l'ubicazione che, a titolo indicativo e di massima, sono rappresentate nelle tavole di piano allegate.

ART. (13)

Eventuali contenziosi insorgenti sulla materia disciplinata dalla presente convenzione saranno decisi dal Giudice Ordinario competente per territorio.

ART. (14)

I lottizzanti si impegnano a inserire 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 autentica dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del codice civile.

ART. (15)

Le spese relative a stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché tutte le altre spese interessanti comunque la stessa, sono a carico dei proprietari che invocano sin d'ora le esigenze e le agevolazioni stabilite dalle leggi tributarie in vigore e, in particolare, quelle di cui alla legge n. 666 del 28.06.1943. Agli effetti del D.P.R. n. 639 del 26.10.1972, istitutivo dell'imposta dell'incremento del valore degli immobili, si fa riferimento alla esenzione stabilita dall'Art. 2 della citata legge relativamente alle aree interessate a strade, parcheggi e spazi pubblici.

ART. (16)

La presente convenzione è vincolante sin d'ora per i proprietari delle aree incluse nel Piano ed i loro successori ed aventi causa, mentre lo sarà per il Comune di Sinnai solo dopo le superiori approvazioni.

Per il Comune di Sinnai

I Lottizzanti

Il Notaio