

PARCO DI BACCU TINGHINU

COMUNE di CAPOTERRA		A&T STUDIO ARCHITETTURA E TECNICA VIA DIAZ N. 102 – CAPOTERRA Tel. 3381962375 VIA MANNO N. 94 – SELARGIUS fariguesio@libero.it	
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PARCO DI BACCU TINGHINU" ESPANSIONE RESIDENZIALE ZONA C3-4.1 PROGETTO DEFINITIVO		Progettisti Dott. Ing. Efisio Farigu Dott. Arch. Gianmarco Baire	
SCHEMA DI CONVENZIONE SCALA GRAFICA:		Committenti BAIRE Adelina–BAIRE Gianluca–BAIRE Mario–BAIRE Matteo BAIRE Vittorina–CABONI Albina–LAI Giancarlo–LAI Luciano PINNA Regina–FARIGU Efisio–SEGURO Paola	
Localita' BACCU TINGHINU		TAVOLA N. 18	DATA MARZO 2022 AGGIORN. SETTEMBRE 2025

Repertorio n. Raccolta n.

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

L'anno, il giorno del mese di in, alla via

....., presso,

Dinanzi a me, Notaio in, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

Cagliari, Lanusei ed Oristano,

sono comparsi i signori:

- Ing. _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato

per la carica presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile del
Settore – Edilizia Privata e Urbanistica del :

- “COMUNE DI CAPOTERRA” con sede in via Cagliari n. 91, C.F. 80018070922 e Partita Iva 00591090923, tale
nominato e autorizzato in virtù del Decreto Sindacale

n.” “ del “.... “ che, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, in copia conforme
all’originale, si allega al presente atto sotto la lettera “....

“perché ne faccia parte integrante e sostanziale, e di seguito denominato nel presente atto "Comune";

e i signori

- Sig. **BAIRE ADELINA** nata a CAPOTERRA il 24/08/1958 C.F. BRADLN58M64B675Y

residente a Capoterra via Cagliari 64 proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9

Mappali 432, 1216, 1212, 1213, 1261, 1215, 778, 1210 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____,
repertori n. _____, registrato a _____;

- Sig. **BAIRE GIANLUCA** nato a CAPOTERRA il 24/09/1967 C.F. BRAGLC67P24B675Y

residente a Capoterra via Cagliari 88 proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9

Mappali 432, 1216, 1212, 1213, 1261, 1215, 778, 1210 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____,
repertori n. _____, registrato a _____;

- Sig. **BAIRE MARIO** nato a CAPOTERRA il 03/10/1961 C.F. BRAMRA61R03B675B,

residente a Capoterra strada 40 n. 11, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9

Mappali 432, 1216, 1212, 1213, 1261, 1215, 778, 1210 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____,
repertori n. _____, registrato a _____;

- Sig. **BAIRE MATTEO** nato a CAGLIARI il 25/05/1975 C.F. BRAMTT75E25B354B

residente a Sinnai via Funtanalada n. 21, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9

Mappali 432, 1216, 1212, 1213, 1261, 1215, 778, 1210 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____,
repertori n. _____, registrato a _____;

- Sig. **BAIRE VITTORINA** nata a CAPOTERRA il 15/01/1955 C.F. BRAVTR55A55B675N

residente a Cagliari via Belvedere n. 2, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9

Mappali 432, 1216, 1212, 1213, 1261, 1215, 778, 1210 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____,
repertori n. _____, registrato a _____;

- Sig. **CABONI ALBINA** nata a CAPOTERRA il 30/03/1935 C.F. CBNLBN35C70B675H

residente a Capoterra via Cagliari 88, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9

Mappali 432, 1216, 1212, 1213, 1261, 1215, 778, 1210 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____,
repertori n. _____, registrato a _____;

- Sig. **LAI GIANCARLO** nato a CAPOTERRA il 11/06/1959 C.F. LAIGCR59H11B675X
residente a Capoterra via Siena, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9
Mappali 808, 772 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, repertori n. _____, registrato a
_____;

- Sig. **LAI LUCIANO** nato a CAPOTERRA il 02/06/1962 C.F. LAILCN62H02B675X
residente a Capoterra via Siena, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9
Mappali 808, 772 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, repertori n. _____, registrato a
_____;

- Sig. **PINNA REGINA** nata a CAPOTERRA il 07/01/1964 C.F. PNNRGN64A47B675C
residente a Capoterra via Cavour , proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9
Mappali 403, 405, 1127, 1126 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, repertori n. _____, registrato
a _____;

- Sig. **FARIGU EFISIO** nato a CAPOTERRA il 02/12/1954 C.F. FRGFSE54T02B675I
residente a Selargius via Manno n. 94, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9
Mappali 964, 864, 431, 872 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, repertori n. _____, registrato a
_____;

- Sig. **SEGURO PAOLA** nata a CAGLIARI il 20/04/1955 C.F. SGRPLA55D60B354V
residente a Selargius via Manno n. 94, proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio 9
Mappali 964, 864, 431, 872 a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, repertori n. _____, registrato a
_____;

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,
premettono quanto segue

- Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al PPR e al PAI, è stato
adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n°76 del
30.10.2015 e successiva deliberazione consiliare n° 28 del 12.04.2016 di recepimento delle prescrizioni
stabilite in sede di verifica di coerenza, di cui alla Determinazione n°901/ D.G. Prot. n°17981/DG in data
04.05.2016 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della
Regione Autonoma della Sardegna, efficace dal 26 maggio
2016 - giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 26 ;

- La Ditta lottizzante ha presentato al Comune di Capoterra domanda, con allegato progetto, acquisita agli
atti con nota prot. _____ del _____

e successive integrazioni, intesa ad ottenere, ai sensi dell'art. 28 della legge
n. 1150/ 17/08/1942, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché
della L. R. 22/12/1989, n. 45, l'approvazione del piano di lottizzazione a scopo residenziale dei terreni di
proprietà, siti nel territorio del Comune di Capoterra, località Baccu Tinghinu , come meglio appresso
specificati, della superficie complessiva di 38.600 metri quadrati.

- Sulla proposta di piano di lottizzazione è stato rilasciato, apposito parere
preliminare vincolante al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Edilizio, rilasciato
favorevolmente con delibera n° __ del

_____, divenuta efficace in data _____

- Con la delibera del Consiglio Comunale n° __ del _____ è stato adottato il piano di lottizzazione
denominato _____ in loc.

_____;

Con delibera del Consiglio Comunale di Capoterra in data n.... che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "... ", è stata approvata definitivamente il Piano di lottizzazione residenziale denominato "PARCO DI BACCU TINGHINU" tra via Cagliari e prolungamento via Cavour.

Il progetto, a firma dell'Ing. Efisio Farigu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 1881e architetto Gianmarco Baire iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Cagliari al n. 1006, è composto dai seguenti elaborati progettuali:

- 1) Corografia - Stralcio P.U.C. – Stralcio Google
 - 2) Rilievo plani-altimetrico e stato di fatto
 - 3) Schema frazionamento e progetto su catastale
 - 4) Zonizzazione
 - 5) Planivolumetrico e tabelle
 - 6) Planimetria quotata
 - 7) Rete acque bianche e nere
 - 8) Rete idrica
 - 9) Illuminazione pubblica - Rete elettrica - Rete telefonica
 - 10) Viabilità
 - 11) Tipologie edilizie
 - 12) Simulazione intervento renderizzata
 - 13) Documentazione fotografica
 - 14) Dimostrazione superfici parcheggi
 - 15) Relazione illustrativa progetto e conformità urbanistica
 - 16) Relazione paesaggistica
 - 17) Norme tecniche di attuazione
 - 18) Schema di convenzione
- Allegate Visure catastali

ai quali si aggiungono i seguenti elaborati a firma dell'ing. Francavilla Caterina del geol. dott. Tarcisio Marini per quel che concerne gli studi idrogeologici ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

- a) Relazione modello geologico, sismica e geotecnica
- b) Studio di compatibilità idrogeologica
- c) Studio di invarianza idraulica

che, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, sottoscritti come per legge, si allegano al presente atto sotto la lettera "..... " per farne parte integrante e sostanziale con il numero proprio degli elaborati numerati dal numero 1 a ____.

I dati urbanistici complessivi sono i seguenti:

- Aree distinte in catasto al Foglio 9 Mappali particelle 403 (parte), 405 (parte), 1127 (parte), 1126 (parte), 964(parte), 864, 431 (parte), 872, 432 (parte), 1216, 1212, 1213, 1261 (parte), 1215, 778, 1210 (parte), 808, 772, 404 (parte) con una superficie complessiva di 38.600 mq.
- Superficie territoriale: 38.600 mq;
- Abitanti insediabili: 257;
- Aree destinate ad abitazioni e servizi privati: 25.293 mq;
- Volumi destinate a servizi connessi alla residenza: 1.927,10 mc;
- Dotazione standards per aree di proprietà pubblica: 4.634 mq (18 mq/ab);
- Volume destinato a residenze: 32.760,70 mc,;

- Volumetria complessiva per attività connesse con la residenza pari a 1.927,10 mc;
Volumetria complessiva per servizi pubblici pari a 3.860 mc,
Con deliberazione del Consiglio Comunale n° "...." del "....." è stato approvato anche lo schema di convenzione urbanistica regolante la disciplina del presente piano di lottizzazione.

Col presente atto vengono disciplinati:

- A. Le modalità di attuazione del piano di lottizzazione;
- B. Gli standards urbanistici e l'individuazione delle cessioni;
- C. Le opere di urbanizzazione indispensabili all'utilizzazione edificatoria delle aree interessate;
- D. Il regime della proprietà delle predette opere;
- E. La regolarizzazione dei rapporti fra la ditta lottizzante ed il Comune di Capoterra per quanto concerne gli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti al presente atto;
- F. La definizione dei rapporti fra la ditta lottizzante ed il Comune di Capoterra per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse e gli allegati sopraindicati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Piano di Lottizzazione

La ditta lottizzante si obbliga, verso il Comune di Capoterra, anche per i suoi successori od aventi causa, ad attuare la presente lottizzazione ad uso edificatorio residenziale, altresì ai sensi dell' art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive

modificazioni ed integrazioni , dei terreni di sua proprietà, siti nel Comune di Capo

5

terra, località _____, della estensione complessiva di circa _____ metri quadrati (_____), distinti nel Catasto Terreni ai fogli _____, particelle varie, come indicate nell'allegato __ relativamente ai lotti fondiari e al successivo art. 3 per quel che concerne le cessioni per standards e servizi pubblici in conformità al Piano di lottizzazione allegato al presente atto.

L'attuazione del piano deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, adeguato al Piano Paesaggistico Regionale, adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76/2015 e successiva deliberazione C.C. n. 28/2016, efficace dal 26 maggio

2016, giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 26, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano dovranno essere completate entro 10 anni, dalla data della firma della presente Convenzione, con le modalità ed i tempi che saranno precisati negli articoli che seguono, salve le proroghe

esprese che potranno, occorrendo, essere disposte dal Consiglio comunale e formalizzate con successivo atto gestionale da parte del responsabile del Settore interessato.

La ditta lottizzante è obbligata in solido, per sé ed i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo; pertanto, in caso di

alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la presente convenzione si trasferiranno automaticamente anche agli acquirenti: e ciò, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno la ben che minima efficacia nei confronti del Comune.

Art. 3 - Cessioni

Quali standard urbanistici di interesse pubblici la ditta lottizzante cede, gratuitamente, al Comune le seguenti aree, così distinte:

- **S1:** _____ m² in catasto al Foglio Mappali _____ ;
- **S2:** _____ m² in catasto al Foglio Mappali _____ ;
- **S3:** _____ m² in catasto al Foglio Mappali _____ ;
- **S4:** _____ m² in catasto al Foglio Mappali _____ ;

Art. 4 – Piano particellare

Prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei singoli lotti, quali risultanti dal Piano di Lottizzazione, il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione primaria dovrà determinare, di concerto con l'ufficio tecnico comunale, previo preav

6

viso di almeno 10 giorni, i confini dei lotti, degli spazi e delle strade destinate ad uso di interesse pubblico, mediante l'apposizione di termini inamovibili come indicati nel piano particellare, che si allega al presente atto sotto la lettera "....." per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 5 - Tipologia residenziale

La tipologia residenziale della lottizzazione è così prevista:

.....

.....

Art. 6 - Verde privato

Tutte le aree non ricomprese tra le cessioni e non destinate a residenze o servizi, se presenti, ricadenti nel perimetro del piano, sono inedificabili e vincolate a verde, di proprietà privata, a cura e gestione della ditta lottizzante.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria

La ditta lottizzante, in relazione al disposto del Par. 2 - V comma dell'Art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche e integrazioni, si obbliga, per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel rispetto degli obblighi derivanti dal D.Lgs 50/2016 – Codice dei contratti pubblici, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- STRADE
- PARCHEGGI
- RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE
- RETE DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- RETE IDRICA
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- RETE TELEFONICA E INTERNET
- RETE ELETTRICA

Le caratteristiche tecniche e costruttive delle opere di urbanizzazione sono schematicamente descritte negli elaborati di massima del progetto urbanistico e nel computo metrico estimativo, allegati al presente atto.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo”, emanata dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

La ditta lottizzante assume, inoltre, a proprio totale carico, l’obbligo di eseguire le

7

opere necessarie per allacciare il complesso delle opere e delle strutture della lottizzazione ai pubblici servizi, nonché le seguenti opere complementari:

A) per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento predisposto per ciascun lotto, in modo da garantirne la definitiva funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B) la segnaletica stradale, verticale, orizzontale e luminosa.

Art. 8 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere presentate dalla ditta lottizzante separate istanze di “permessi di costruzione”, con allegati i progetti esecutivi ed il computo metrico estimativo, da autorizzarsi necessariamente con appositi provvedimenti comunali, previa acquisizione dei pareri degli enti gestori competenti, comunali e non comunali, ritenuti necessari in sede di istruttoria comunale.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, indicate all’art. 7 che precede, le parti convengono, più specificamente, che la ditta lottizzante dovrà eseguire, a sue esclusive spese, le seguenti opere: a) le strade e le reti tecnologiche conseguenti, necessarie per accedere ai nuovi lotti fondiari, come previsti nell’allegata Tavola n. __, entro E NON OLTRE _____ dalla sottoscrizione della presente convenzione.

I parcheggi, come previsti nel precedente art. 7, saranno realizzati a cura e spese esclusive della ditta lottizzante, entro e non oltre __ anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;

In caso di mancato rispetto dei tempi e delle condizioni suindicate, anche relativamente ad un solo gruppo di opere, il Comune si avvarrà immediatamente delle garanzie bancarie e/o fideiussorie di cui al successivo articolo 10, con l’obbligo per le ditte lottizzanti e assicuratrici di risarcire anche tutti i danni conseguenti.

Art. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzare

Tutte le opere di carattere pubblico indicate nel progetto di lottizzazione, da eseguirsi secondo le norme fissate negli articoli precedenti, dovranno essere collaudate, in forme tecnico/amministrative, anche eventualmente in corso d’opera, da un tecnico abilitato nominato dal Comune entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell’ultimazione dei lavori.

Il collaudo dovrà essere completato entro 6 (sei) mesi dalla data della nomina del collaudatore.

Gli onorari e le spese del collaudatore sono a carico esclusivo della ditta lottizzante.

8

Nell’ambito della funzione di vigilanza della Pubblica Amministrazione, ai sopralluoghi di collaudo dovrà presenziare un tecnico comunale del settore competente alla gestione e manutenzione degli impianti relativi.

Gli atti di collaudo dovranno conseguire il visto degli enti terzi, gestori futuri delle reti, ed essere approvati dal Comune entro 60 (sessanta) giorni dal compimento e

dalla trasmissione dei relativi elaborati: termine che si interromperà nel caso in cui il Comune dovesse richiedere accertamenti e/o adempimenti particolari alla ditta lottizzante. Le opere in questione, una volta collaudate, passeranno in piena proprietà al Comune di Capoterra che dovrà assicurarne la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sua completa gestione.

Art. 10 - Garanzie

Al fine di assicurare l'adempimento degli obblighi conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la ditta lottizzante costituisce cauzione, mediante atto di fideiussione bancaria (in alternativa assicurativa), relativo alle strade, parcheggi e alle reti tecnologiche connesse, nessuna esclusa, rilasciata da società assicuratrici di primaria rilevanza quali "Generali Assicurazioni", "Unipol", etc...).

Le copie conformi di tali atti vengono allegati alla presente sotto la lettera Essa ha validità dal momento della sottoscrizione del presente atto e fino alla scadenza dei previsti dieci anni, nonché degli oneri indicati al precedente art. 9 per gli importi pari all'ammontare dei costi presunti per l'esecuzione delle singole opere. Gli importi verranno aggiornati annualmente in base agli indici ISTAT.

Si dà atto che la polizza prodotta nel contesto è la seguente ... e prevede:

- Che il pagamento delle somme dovute sarà effettuato al Comune dall'Impresa di Assicurazioni/Banca entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta avanzata dal medesimo Comune; l'Impresa di Assicurazioni/Banca non potrà inoltre avvalersi del beneficio della preventiva escussione del Contraente;
- Che ogni singola garanzia avrà efficacia sino alla liberazione che disporrà espressamente il Comune di Capoterra, a seguito della completa realizzazione e collaudo di quanto pattuito. In caso di maggior durata derivante da ritardato completamento di quanto pattuito, il contraente sarà tenuto al pagamento dei supplementi di premio. Il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun caso essere opposto all'ente garantito e comporterà comunque la risoluzione della presente convenzione, a meno che la ditta lottizzante, nel termine perentorio di 15 giorni, non provveda a consegnare al Comune una nuova polizza, rilasciata da società assicuratrice adeguata. Ciò dovrà essere compiuto tempestivamente e senza alcun ritardo anche in caso di fallimento della precedente società assicuratrice.

Ciascuna garanzia fidejussoria verrà svincolata su richiesta della ditta lottizzante solo ad approvazione del collaudo delle relative opere di urbanizzazione primaria interessate.

Le garanzie di cui al presente articolo sostituiranno le precedenti, stipulate dalla ditta Lottizzante, che potranno essere pertanto svincolate.

Art. 11 - Oneri di urbanizzazione secondaria

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a € _____ in ragione dei seguenti calcoli: € _____, _____ €/mc x _____ mc. pari al valore della volumetria privata edificabile moltiplicata per il costo unitario comunale approvato con la delibera della G.C. n° _____ del _____.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno dovuti e versati, per quanto di ragione, a seguito del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Art. 12 - Direzione dei lavori

La ditta lottizzante si impegna a comunicare, contestualmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, le generalità e la sede legale del tecnico incaricato della direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, esibendo altresì la dichiarazione di accettazione da parte del tecnico prescelto.

Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa d'atto della presente convenzione.

Art. 13 - Spese

Le spese di registrazione e trascrizione e tutte le altre comunque riferibili alla presente convenzione sono a totale carico della ditta lottizzante che invoca sin d'ora le esenzioni e le agevolazioni stabilite dalle leggi tributarie in vigore, al riguardo.

Art. 14 - Certificazioni

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, la ditta lottizzante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti le superfici di terreno oggetto del presente atto.

Detto certificato, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune 1