

Repertorio n.

Raccolta n.

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

L'anno 2021, 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. Fabrizio Porcedda, 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 Parti-

ta Iva 00591090923, tale nominato e autorizzato in virtù del Decreto Sindacale n."60" del

"28/12/2020" che, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, in

copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A "perché ne faccia

parte integrante e sostanziale, e di seguito denominato nel presente atto "Comune";

- Sig.ra Dessì Barbara, nata a Capoterra il giorno 11/02/1940 , residente a

proprietario delle aree distinte in catasto al Foglio

_ Mappali _ a seguito di atti vari, a rogito Notaio , re-
pertori n. ,

registrato a _;

- Sig. _____, nato a _____ il giorno _____, residente a _____ proprietario

delle aree distinte in catasto al Foglio

_____ Mappali a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, re- pertori n. _____,

registrato a _____;

- Sig. _____, nato a _____ il giorno _____, residente a _____ proprietario

delle aree distinte in catasto al Foglio

_____ Mappali a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, re- pertori n. _____,

registrato a _____;

- Sig. _____, nato a _____ il giorno _____, residente a _____ proprietario

delle aree distinte in catasto al Foglio

_____ Mappali a seguito di atti vari, a rogito Notaio _____, re- pertori n. _____,

registrato a _____;

Detti componenti, 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 Di- rettore 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. 7262 del 22/02/2021 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 "Sa Matta e S'Ollastu", come meglio appresso specificati, della superficie complessiva di 19599,64 (diciannovemilacinquecentonovantanove/64) 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° 89 del 29/10/2020, divenuta immediatamente efficace ;

- Con la delibera del Consiglio Comunale n° del è stato adottato il piano di lottizzazione denominato "Eredi Dessì" ;

in loc. "Sa Matta e S'Ollastu", prospiciente a sud la Via Trento, si estende a nord lungo la via Trexenta",

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 approvato definitivamente il Piano di lottizzazione residenziale denominato "Eredi Dessì" in

loc. "Sa Matta e S'Ollastu", prospiciente a sud la Via Trento, si estende a nord lungo la via Trexenta".

Il progetto, a firma dell'Arch. Beniamino Garau, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cagliari al n. 644 , è composto dai seguenti elaborati progettuali:

1 TAVOLA 1 – Inquadramenti, Individuazione Comparto C3a, Individuazione stralci funzionali;

2 TAVOLA 2 – Stralcio Funzionale 1, Stralcio Funzionale 2;

3 TAVOLA 2a - Stralcio Funzionale 1;

4 TAVOLA 3 - Rilievo planimetrico ed altimetrico, simulazione grafiche renderizzate;

5 TAVOLA 5 - Tipologie edilizie;

6 TAVOLA 6 – Rete idrica e fognaria;

7 TAVOLA 7 - Rete acque bianche e illuminazione pubblica;

8 TAVOLA 8 - Rete viaria, sezioni stradali, schemi ai sensi della L. 503/96;

9 TAVOLA 9 - Individuazione del sistema di mitigazione per il rispetto del principio dell'invarianza;

ai quali si aggiungono i seguenti elaborati a firma dell'ing. Emanuele Daniele Bosco e del geol. dott. Gianluca Murgia, per quel che concerne gli studi idrogeologici ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

- Studio di assetto idrogeologico art8 comma2_r1;

- Relazione Geologica e Geotecnica;

- Relazione di accompagnamento al Piano attuativo;

- Invarianza Idraulica.

che, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai componenti, 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 Mappali

- Superficie territoriale: 19599,64mq;

- Abitanti insediabili: 157 ;

- Aree destinate ad abitazioni: 12323,03mq;

- Dotazione standards per aree di proprietà pubblica: mq (3360,41 mq/ab);

- Volume destinato a residenze: 16463,70mc;

- Volumetria complessiva per attività connesse con la residenza pari a 4703,91 mc;

- Volumetria complessiva per servizi pubblici pari a 2351,96 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 componenti

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 Capoterra, 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 espresse 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 benché 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: 861,75 m2 in catasto al Foglio 5 Mappali ;
- S2: 350,00 m2 in catasto al Foglio 5 Mappali ;
- S3: 1713,76 m2 in catasto al Foglio 5 Mappali ;
- S4: 434,90 m2 in catasto al Foglio 5 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 preavviso 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
- RETE GAS

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 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. 8, 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 relativa-

mente 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.

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 due distinti atti di fideiussione bancaria (in alternativa assicurativa), il primo relativo alle strade e alle reti tecnologiche connesse, nessuna esclusa; il secondo relativo ai parcheggi, rilasciati

da società assicuratrici di primaria rilevanza quali "Generali Assicurazioni", "Unipol", etc...).

Le copie conformi di tali atti vengono allegati alla presente sotto la lettera Essi hanno 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 le polizze prodotte nel contesto sono le seguenti e prevedono:

- 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 fideiussoria 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 di Capoterra in data , omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera " ".

La presente convenzione è vincolante sin d'ora per il lottizzante e i suoi successori ed aventi causa e per il Comune di Capoterra solo dopo l'esecutività del presente atto.

Art. 15 - Disciplina delle spese

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Spese e tasse del presente atto e conseguenti sono tutte a carico della ditta lottizzante, la quale, trattandosi di convenzione di lottizzazione con cessione gratuita di aree a favore del Comune di Capoterra, richiede l'applicazione delle agevolazioni previste dall'art. 32 del D.P.R. n. 601/73 e ss.mm.ii.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano e lo firmano con me notaio alle ore

Consta l'atto di fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione