

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A DESTINAZIONE COMMERCIALE

L'anno, il giorno del mese di in Capoterra,
alla via Cagliari civico 91, presso la Casa Comunale di Capoterra,

...../...../202...

Dinanzi a me Dr. _____, Notaio in,
iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari,
Lanusei ed Oristano,

sono comparsi i signori:

- Ing. NOME COGNOME, nato a CITTA il GIORNO MESE ANNO, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile del Settore 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, omessane 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";

- Aresu Giovanni (C.F. RSAGNN64M27B3540) nato a Cagliari, il 27/08/1964;

- Aresu Lucia (C.F. RSALCU61D57B354A) nata a Cagliari, il 17/04/1961;

- Aresu Maddalena (C.F. RSAMD59H50B354U) nata a Cagliari, il 10/06/1959;

- Aresu Giuseppe (C.F. RSAGPP64A26B354G) nato a Cagliari, il 26/01/1964;

- Aresu Maria Francesca (C.F. RSAMFR62M41B354A) nata a Cagliari, il 01/08/1962;

- Aresu Maria Bonaria (C.F. RSAMBN65S51B354H) nata a Cagliari, il 11/11/1965;

- e di seguito denominati nel presente atto " *privati*".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premettono che:

- il progetto di piano attuativo a firma dell'ing. Mura Bruno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4723 è composto dai seguenti elaborati progettuali:

Tavola 1. Inquadramenti territoriali;

Tavola 2. Planimetria generale dello stato attuale, ortofoto, indicazione degli scatti;

Tavola 3. Planimetria generale di progetto su base catastale;

Tavola 4. Planimetria generale di progetto, calcoli plano volumetrici di piano, individuazione degli standards;

Tavola 5. Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione e particolari costruttivi;

Tavola 6. Schemi delle Tipologie edilizie;

7. Norme Tecniche di Attuazione;

8. Relazione Illustrativa;

9. Bozza Accordo di Programma.

ai quali si aggiungono i seguenti elaborati a firma dell'Ing.

_____ e del Geol. _____,

per quel che concerne gli studi idrogeologici ai sensi delle

Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico:

10 - Studio di assetto idrogeologico art. 8 c. 2 delle NdA del
PAI;

11 - Studio dell'invarianza idraulica;

12 - Studio di compatibilità Geologica e Geotecnica;

13 - Studio di compatibilità idraulica,

che, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai com-
parenti, sottoscritti come per legge, si allegano al presente
atto sotto le lettere "....." per farne parte integrante e so-
stanziale con il numero proprio degli elaborati dal 1 al 13;

- i privati si impegnano a corrispondere al Comune un compenso
economico pari ad €100.000,00 come stabilito dalla Deliberazione
di Giunta Comunale n. 103 del 11/05/2023;

- i privati si impegnano alla realizzazione di una rotatoria
stradale di innesto dalla S.P. n. 91 a proprie spese determinata
in €167.663,25, per gli accessi alla lottizzazione "Cooperativa
Mille" e "Cooperativa Cento" nonché per il nuovo comparto a
destinazione commerciale, come stabilito dalla Deliberazione di

Giunta Comunale n. 103 del 11/05/2023;

- i privati si impegnano alla sistemazione dell'area residua in zona Gla.3b del PUC in proprietà comunale, confinante con la Strada Statale 195;

- i dati urbanistici complessivi sono i seguenti:

Superficie territoriale: 23.246,00 (ventitremila duecentoquarantasei virgola zero zero) mq;

Dotazione standards per aree di proprietà pubblica: 7.324,00 (settemila trecentoventiquattro virgola zero zero) mq;

Superficie di cessione per viabilità: 1.534,00 (mille cinquecentotrentaquattro virgola zero zero) mq;

Superficie Cabina ENEL: 65,00 (sessantacinque virgola zero zero) mq;

Volume destinato ad uso privato: 20.921,40 (ventimila novecentoventuno virgola quaranta) mc;

Volumetria complessiva per servizi pubblici: 2.324,60 (duemila trecentoventiquattro virgola sessanta) mc.

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 regolamentazione 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.

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

A1) Con la sottoscrizione del presente atto i "*privati*" cedono gratuitamente ogni diritto relativo ad una parte dei terreni distinti in catasto nei mappali del fg.26, di consistenza pari a 7.324 mq individuati in grigio nella planimetria di cui al provvedimento di immissione in possesso, allegata al presente atto con la lettera ".....".

- il valore simbolico degli immobili trasferiti dai *privati* è di Euro 1 (uno);

A2) la cessione delle aree sopra descritte avviene senza la corresponsione di alcuna somma di denaro;

A3) la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 ss. Codice Civile.

A4) La presente cessione è fatta ed accettata a corpo, e non a misura, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dai cedenti diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli, quali quelli citati in premessa.

A5) I *privati* garantiscono di quanto in oggetto la piena e perfetta proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed

ipoteche, volendo in caso contrario risponderne come per legge.

A6) I *privati* precisano che l'immobile in oggetto è pervenuto

in virtù della successione legittima Registrata

I "*privati*" si impegnano a tenere indenne la parte acquirente

da qualsiasi molestia o turbativa del godimento del bene e si

impegna a rifondere quanto dovuto in caso di evizione parziale

o totale.

-da tale data quindi vantaggi ed oneri sono a rispettivo profitto

e carico della parte cessionaria.

A7) I privati dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale ipoteca

legale nascente dal presente atto, esonerando il competente Con-

servatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

B) Approvazione del piano attuativo necessario alla utilizza- zione

edificatoria delle aree interessate;

B1) IL presente atto costituisce atto di convenzionamento del

piano attuativo regolamentato sulla base delle seguenti norme:

Art. 1 PREMESSE

La premessa narrativa e gli allegati sopraindicati formano 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 loro successori ed aventi causa, ad attuare la presente lottizzazione ad uso edificatorio commerciale, altresì ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni. Il piano attuativo che si propone all'interno dell'Accordo di Programma considera come superficie territoriale i terreni intestati attualmente alla Proprietà, posti nel Comune di Capoterra e distinti nel catasto terreni al foglio 26 particelle 76, 710, 711 della superficie catastale di mq 23.288, come indicati 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 - nonché 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, e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la presente convenzione, si trasferiranno 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 le parti danno atto che l'allegato Piano Attuativo prevede la ripartizione delle superfici interessate ad opere pubbliche o di interesse pubblico per complessivi metri quadrati 7.324,00, così distinte:

- Area per servizi pubblici, per complessivi 2.327,00 (duemila trecentoventisette virgola zero zero) metri quadrati circa, individuati con i mappali _____;

- Aree per verde pubblico attrezzato, per complessivi 2.331,00 (duemila trecentotrentuno virgola zero zero) metri quadrati circa, individuati con i mappali _____;

- Area per parcheggi pubblici, per complessivi 2.666,00 (duemila

seicentosessantasei virgola zero zero) metri quadrati circa,
individuati con i mappali _____.

La ditta lottizzante dichiara di cedere, a titolo gratuito, al
Comune di Capoterra che, come sopra rappresentato, a tale titolo
accetta, la piena e perfetta proprietà dei seguenti immobili in
Comune di Capoterra e, precisamente:

- tratti di area in località Capoterra ricadenti in zona "D2b.5",
della superficie complessiva di metri quadrati, confi-
nanti nell'insieme con altra proprietà della parte cedente, con
proprietà e con proprietà, censiti in catasto al foglio
....., particelle

Ai sensi di legge le parti, consapevoli delle responsabilità
penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di
accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione
amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o men-
dace indicazione dei dati, in via sostitutiva di atto di noto-
rietà, ai sensi del DPR 445/2000, dichiarano che:

- che il valore simbolico degli immobili trasferiti dalla ditta
lottizzante è di Euro 1 (uno);

A) la cessione delle aree sopra descritte avviene senza la cor-
responsione di alcuna somma di denaro;

B) la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna
spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 ss. Codice Civile.

La presente cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura,
con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e

pertinenze, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dai cedenti diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli, quali quelli citati in premessa.

La ditta lottizzante garantisce di quanto in oggetto la piena e perfetta proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche, volendo in caso contrario risponderne come per legge.

La ditta lottizzante si impegna a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi molestia o turbativa del godimento del bene e si impegna a rifondere quanto dovuto in caso di evizione parziale o totale.

Il possesso di quanto in oggetto avviene da oggi: da tale data quindi vantaggi ed oneri sono a rispettivo profitto e carico della parte cessionaria.

La ditta lottizzante dichiara di rinunciare ad ogni eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

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 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 formare parte integrante e sostanziale.

Art. 5 - TIPOLOGIA COMMERCIALE

La tipologia commerciale della lottizzazione è così prevista:

- Tipologia 1: insediamento commerciale, alimentare / non alimentare / misto;
- Tipologia 2: uffici commerciali e locali espositivi.

Art. 6 - VERDE PRIVATO

Tutte le aree non ricomprese tra le cessioni e non a destinazione commerciale 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 17/08/1942 e successive modifiche e integrazioni, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel rispetto degli obblighi derivanti dal D.Lgs 136/2023 - Codice dei contratti pubblici, ove applicabile, le seguenti opere di urbanizzazione primaria le cui spese resteranno a carico dei proponenti per un importo massimo di circa 250.000 euro:

- STRADE

- PARCHEGGI

- RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

- RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

- RETE IDRICA

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- RETE TELEFONICA

- 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, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita 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, 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) gli allacci relativi ai lotti del PIP non interessati dal presente Piano Attuativo rimangono a totale carico dell'Amministrazione;

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

Art. 8 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentata dalla ditta lottizzante una separata istanza di "permessi di costruzione" con allegati progetti esecutivi ed il computo metrico estimativo, da autorizzarsi 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 nei termini previsti dal precedente articolo le seguenti opere:

viabilità e reti tecnologiche come previste nelle allegate Tavole ..., ..., ..., del Piano, entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

I parcheggi, come previsti nel precedente art. 7, saranno realizzati entro 10 (dieci) 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 fideius-
sorie 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 ar-
ticoli precedenti, dovranno essere collaudate in forme tec-
nico/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 di comunicazione di ultimazione dei lavori.

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

Nell'ambito della funzione di vigilanza della Pubblica Ammini-
strazione, ai sopralluoghi di collaudo dovrà presenziare un tec-
nico comunale del settore competente alla gestione e manuten-
zione 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.

Del passaggio di presa in consegna delle opere in capo all'Amministrazione Comunale dovrà essere redatto apposito verbale.

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 distinto atto di fideiussione bancaria (in alternativa assicurativa), rilasciata da società assicuratrici di primaria rilevanza (quali "Generali", "Unipol", "Allianz", etc...). Le copie conformi di tali atti vengono allegati alla presente sotto la lettera "...".

La polizza 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 la 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 fideijussoria 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

Euro 00.000,00 (XXX/xx) in ragione dei seguenti calcoli: Euro 0,00 (zero virgola zero zero) €/mc moltiplicato 00.000,00 (XXX) metri cubi, pari al valore della volumetria privata edificabile moltiplicata per il costo unitario comunale approvato con la delibera della G.C. n°164 del 02/12/2020.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno dovuti e versati, per quanto di ragione, a seguito del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione del singolo 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 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. 14 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 tutte sono a carico della ditta lottizzante, la quale, trattandosi 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.