

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ... del mese di ... in CAPOTERRA, alla

Via Cagliari civico 91, nella Casa Comunale di Capoterra.

00 MESE 0000,

Dinanzi a me Dr. **NOME COGNOME**, Notaio in **CITTA**, iscritto nel ruolo dei

Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano,

sono comparsi i signori:

- Farigu Alessandra, nata a CAGLIARI il giorno 24/03/1976, domi-

ciliata per la carica a Capoterra, presso la Casa Comunale, ingegnere,

la 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 nominata e autorizzata

in virtù del **Decreto Sindaco n. XX del XX febbraio XXXX** che, omessane

la lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti, in copia con-

forme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

perché ne faccia parte integrante e sostanziale, e di seguito denomi-

nato nel presente atto "Comune";

• BAIRE Adalgisa nata a CAPOTERRA (CA) il 19/03/1945

BRADGS45C59B675F*;

Detta proprietaria, della cui identità personale io notaio sono certo,
premette quanto segue:

- Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al PPR e al PAI,
è stato adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera-
zione 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 Pianifica-
zione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione
Autonoma della Sardegna, efficace dal 26 maggio 2016 - giorno di pub-
blicazione sul BURAS parte III n. 26, modificata con la Variante ap-
provata con la Delibera C.C. n. 83 del 29.09.2020 (approvata dalla
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e
della vigilanza edilizia con Det. n. 1506 Prot. n. 43357 del 05.11.2020
pubblicata sul BURAS n. 68 parte I e II del 12.11.2020) in vigore dal
giorno 13.11.2020 e successiva variante approvata definitivamente con
Del. C.C. n. 18 del 02.03.2021 (dichiarata coerente con Det. n. 673/DG
Prot. n. 22116 del 06.05.2021 pubblicata sul BURAS parte III n°31 del
20.05.2021) in vigore dal giorno 21.05.2021;

- ~~Sulla proposta di piano di lottizzazione è stato rilasciato,
apposito parere preliminare vincolante dal Consiglio Comunale, ai sensi
dell'art. 23 del Regolamento Edilizio, rilasciato favorevolmente con
delibera n°18 del 30/04/2024, divenuta immediatamente efficace;~~

- In data XX/XX/XXXX con nota n. XXXXXX il Responsabile dell'Ufficio Lavori pubblici, ha espresso parere favorevole preventivo relativamente alle opere di urbanizzazione primaria.

- Con la delibera del Consiglio Comunale n°XX del XX/XX/XXXX è stato adottato il Piano attuativo "CORTE ADA" in località Su Caroppu, presentato con Prot. n.XXXX/XXXX e successive integrazioni con Prot. n.XXXX/XXXX, della superficie complessiva di 33.800,00 (trentatremilaottocento/00) metri quadrati.

- Che l'estratto di adozione del piano di lottizzazione è stato pubblicato sul BURAS bollettino n.XX - Parte XXX del XX/XX/XXXX;

- la Determinazione Reg. Gen. n.XX del XX/XX/XXXX di approvazione dello studio ex art.8 delle NA del PAI e dello studio dell'invarianza idraulica redatto ai sensi dell'art.47 delle NA del PAI;

- La delibera del Consiglio comunale n.XX del XX/XX/XXXX con le determinazioni alle osservazioni presentate in conformità al procedimento disciplinato dall'articolo 20 comma 9 della LR 45/1989;

- Il progetto, a firma dell'Arch. Cabras Matteo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cagliari al n. 1308, è composto dai seguenti elaborati progettuali:

1. Tav. rT - Relazione tecnica
2. Tav. N.T.A. S1- Norme di attuazione Stralcio funzionale 1
3. Tav. 1 - Inquadramenti
4. Tav. 2 - Stralcio funzionale 1, Stralcio funzionale 2, Stralcio funzionale 3 planimetrie, ripartizione delle aree, zonizzazione

5. Tav. 2a planimetria scala 1:500, ripartizione delle aree, planovolumetrico

6. Tav. 2b planimetria scala 1:500, ripartizione delle aree, planovolumetrico

7. Tav.3 Rilievo planimetrico ed altimetrico, simulazione dell'intervento renderizzata

8. Tav.4 Tipologie edilizie

9. Tav.5 Rete di distribuzione idrica, rete di smaltimento acque nere, rete di smaltimento acque meteoriche, rete illuminazione pubblica, rete viaria, sezioni stradali, schemi ai sensi del d.P.R n.503/1996;

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

I dati urbanistici complessivi sono i seguenti:

- Area distinta in catasto al Foglio 12 Mappale 2131.
- Superficie territoriale stralcio 1: **10.400,00mq;**
- Abitanti insediabili stralcio 1: **70;**
- Volumetria insediabile stralcio 1: **10.400,00mc;**
- Volumetria servizi pubblici (10% volumetria totale) stralcio 2: **1.040,00mc;**
- Volumetria residenziale stralcio 1: **8.840,00mc;**
- Volumetria servizi connessi alla residenza (non inferiore al 5%) stralcio 1: **520,00mc;**

- Superficie territoriale stralcio 2: **10.800,00mq;**

- Abitanti insediabili stralcio 2: **73;**

- Volumetria insediabile stralcio 2: **10.800,00mc;**

- Volumetria servizi pubblici (10% volumetria totale) stralcio 2:

1.080,00mc;

- Volumetria residenziale stralcio 2: **9.222,50mc;**

- Volumetria servizi connessi alla residenza (non inferiore al 5%)

stralcio 1: **542,50mc;**

- Superficie territoriale stralcio 3: **12.550,00mq;**

- Abitanti insediabili stralcio 3: **84;**

- Volumetria insediabile stralcio 3: **12.550,00mc;**

- Volumetria servizi pubblici (10% volumetria totale) stralcio 3:

1.255,00mc;

- Volumetria residenziale stralcio 3: **10.667,50mc;**

- Volumetria servizi connessi alla residenza (non inferiore al 5%)

stralcio 3: **627,50mc;**

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 lo Stralcio Funzionale 1 della 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, Via Emanuela Loi, della estensione complessiva di 10.400,00 metri quadrati (diecimilaquattrocento/00), distinti nel Catasto Terreni al foglio 12, particella 2131, come indicata 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 dello Stralcio Funzionale 1 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 nello Stralcio Funzionale 1 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 ben che minima efficacia nei confronti del Comune.

Art. 3 - Cessioni

In conformità al Piano di lottizzazione, quali standard urbanistici di interesse pubblico:

a) La signora Baire Adalgisa, come sopra costituita e rappresentata, dichiara di cedere a titolo gratuito, con ogni obbligo di legge, al Comune di Capoterra che, in persona del proprio costituito rappresentante, accetta ed acquista, la piena e perfetta proprietà di quanto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Capoterra al foglio 12, mappali XXXX e XXXX;

Specificano le parti che dette cessioni saranno in dettaglio destinate ai seguenti settori dello Stralcio Funzionale 1 del piano di lottizzazione, e precisamente:

S1/S2: **455,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

S3 A: **664,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

S4 A: **50,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

S4 B: **25,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

S4 C: **50,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

S4 D: **50,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

AREA CABINA MT/BT ENEL: **65mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

marciapiede 1: **285,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

marciapiede 2: **189,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

marciapiede 3: **190,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

STRADA 1: **605,00mq**; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

STRADA 2: 764,00mq; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

allargamento STRADA: 574,00mq; distinti in Catasto al Foglio 12, Mappali XXXX;

~~Ugualmente in conformità allo Stralcio Funzionale 1 del Piano di lottizzazione, al fine di rispettare la proporzione fra le superfici convenzionate e le proprietà esclusive dei singoli lottizzanti al netto delle cessioni relative agli standard urbanistici di interesse pubblico, effettuate come sopra:~~

~~1) i signori TIZIO, CAIO dichiarano di cedere a titolo gratuito, ciascuno per i propri diritti e comunque in solido e per l'intero, con ogni obbligo di legge, a SEMPRONIO E SVETONIO che, in persona del proprio costituito rappresentante, accettano ed acquistano, la piena e perfetta proprietà di quanto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Capoterra al foglio 12, mappali XXXX, XXXX;~~

~~2) i signori TIZIO, CAIO dichiarano di cedere a titolo gratuito, ciascuno per i propri diritti e comunque in solido e per l'intero, con ogni obbligo di legge, a SEMPRONIO E SVETONIO che, in persona del proprio costituito rappresentante, accettano ed acquistano, la piena e perfetta proprietà di quanto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Capoterra al foglio 12, mappali XXXX, XXXX;~~

Art. 4 - Piano particellare

Prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei singoli lotti, quali risultanti dallo Stralcio Funzionale 1 del 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 "D" per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 5 - Tipologia residenziale

- La tipologia residenziale della lottizzazione è così prevista: Unifamiliare, Bifamiliare, Plurifamiliare, come meglio specificate in "Tavola X".

Art. 6 - Verde privato

Tutte le aree non ricomprese tra le cessioni e non a destinazione residenziale 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 relative al solo Stralcio Funzionale 1:

- STRADE
- PARCHEGGI
- RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE
- RETE DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

- RETE IDRICA

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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:

viabilità e reti tecnologiche previste nello Stralcio Funzionale 1,

come indicate nelle allegate Tavole X, Y, Z, e non oltre 36 (trentasei)

mesi 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 36

(trentasei) mesi 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 suc-

cessivo articolo 10, con l'obbligo per le ditte lottizzanti e assicu-

ratrici 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 lottiz-

zazione, da eseguirsi secondo le norme fissate negli articoli prece-

denti, 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 3 (tre) mesi dalla data di

fine lavori.

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 30 (trenta) 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 dello Stralcio Funzionale 1, 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.

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 in-

dicati 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 € 53.820,00 (cinquantatremilaottocentoventi/00) in ragione dei seguenti calcoli:

9.360,00mc x 5,75€/mc, 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 - 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 XX/XX/XXXX, 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 [redacted]

Consta l'atto di [redacted] fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia

sotto la mia direzione.