

COMUNE DI SORSO

Provincia di Sassari

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA “SANTA MARIA” ZONA C - *comparto C 3.6*

Fase di elaborazione

PROGETTO URBANISTICO

Allegato	Elaborato	Data
C	SCHEMA DI CONVENZIONE	luglio 2025

Progettista

Ing. Stefano Onnis

Via Sacco e Vanzetti 43, Samassi (SU)

Tel. 0709388330 - Cell. 3332890905

e-mail: ing.stefano.onnis@gmail.com - stefano.onnis3@ingpec.eu

C.F. NNSSFN80E23B354S - P.IVA 03247280922

Lottizzanti - il procuratore

Ing. Salvatore Serra

Via Mascagni 15, Sorso (SS)

salvatore.serra2@ingpec.eu

C.F. SRRSVT78R27I452H

Gestione documento

Revisione N°	Data	Prot. N°	Data
<i>La proprietà di questo disegno è riservata al progettista a termini di legge. E' vietata la riproduzione e divulgazione anche parziale senza preventiva e specifica autorizzazione.</i>			

COMUNE DI SORSO***PROVINCIA DI SASSARI**

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n.

SCHEMA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA “C” COMPARTO

C3.6 – STRALCIO 1° INTERVENTO.

L’anno duemilaventiquattro il giorno del mese di

(.../.../2024) in.....,

senza l’assistenza dei testimoni perché i sottoindicati comparenti vi hanno, di

comune accordo e con il mio consenso, espressamente rinunziato a termini di

legge;-----Sono presenti i Signori:-----

per una parte:-----

-

1) il Dott. _____ nato a _____ il _____ in qualità di

Responsabile del Servizio 2.1 – Urbanistica e Suape - del Comune di Sorso,

che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi

dell’articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e

dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000,

n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco prot. n. _____ in data

_____ ai sensi dell’articolo 50, comma 10, del citato decreto

legislativo, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune

di SORSO, Partita I.V.A. n., Codice Fiscale

....., nel seguito del presente atto denominato

semplicemente “Comune”;-----

- per l’altra parte:

2) I Signori:

- MANNU LAURA, nata a Sassari (SS) il 30/08/1973 residente in località
Ladina n. 1 – Nulvi (SS) CF: MNNLRA73M70I452N;

- MANNU MARCELLA nata a Sassari (SS) il 17/01/1975 residente in Via
Giuseppe Castiglia n. 13 – Sassari (SS) CF: MNNMCL75A57I452V;

- MANNU MARIA NARDINA nata a Sorso (SS) il 18/10/1940 residente in
località Bagnu n. 0 – Sorso (SS) CF: MNNMNR40R58I863Z

- CATTARI IGNAZIETTA nata a Sorso (SS) il 11/05/1958 residente in Via
Siglienti n. 16 – Sorso (SS) CF: CTTGZT58E51I863F.

- PULINO ANTONELLO nato a Sassari (SS) il 15/03/1966 residente in
località Padru n. 0 – Sorso (SS) CF: PLNNNL66C15I452P;

- PULINO FRANCESCA nata a Sorso (SS) il 24/04/1947 residente in via
Nivola n. 12 – Sorso (SS) CF: PLNFNC47D64I863J;

- PULINO MARIA TERESA ANGELA nata a Sorso (SS) il 26/05/1963,
residente in Via Lamarmora n. 6 – Sor-so (SS), CF: PLNMTR63E66I863J;

- PULINO PIER GIACOMO nato a Sassari (SS) il 19/02/1975, residente in
Via Nivola n. 16 – Sorso (SS), CF: PLNPGC75B19I452H;

- PULINO PIERO nato a Sorso (SS) il 29/06/1940 residente in Via Baronale
n. 7 – Sorso (SS) CF: PLNPRI40H29I863Y;

- SANNA MARIA nata a Sassari (SS) il 01/10/1939 residente in Via
Lamarmora n. 8 – Sorso (SS) CF: SNNMRA39R41I452Q.

.....
in qualità di titolari dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
SORSO (Provincia di Sassari) individuata ai mappali e foglio sotto indicati, di
seguito nel presente atto denominato semplicemente “Lottizzante”; -----

PREMESSO che i Signori – lottizzanti – hanno presentato al Comune di SORSO un Piano di Lottizzazione - STRALCIO 1° INTERVENTO dei terreni di loro proprietà sotto indicati

- MANNU LAURA, MANNU MARCELLA, MANNU MARIA NARDINA in qualità di comproprietari pro quota - rispettivamente pari a 1/4 la prima, 1/4 la seconda e 2/4 la terza - dell'area edificabile in Sorso catastalmente identificata al Foglio 45, particelle con le particelle 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749 e 1750, complessivamente estesa per mq 5.175;

- CATTARI IGNAZIETTA, in qualità di proprietaria dell'area edificabile in Sorso catastalmente identificata al Foglio 45, particelle 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1720, 1721, 2041, 2042, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049 e 2050, complessivamente estesa per mq 8.774;

- PULINO ANTONELLO, PULINO FRANCESCA, PULINO MARIA TERESA ANGELA, PULINO PIER GIACOMO, PULINO PIERO, SANNA MARIA, in qualità di comproprietari pro quota - rispettivamente pari a 7/81 la prima, 27/81 la seconda, 7/81 la terza, 7/81 la quarta, 27/81 la quinta e 6/81 la sesta, dell'area edificabile in Sorso catastalmente identificata al Foglio 45, particelle 337, 818, 1723, 1724, 1727, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1755, 1756, 1757, 1759, 1760, 2039, 2040, 2051, 2052, 1726, 1728, 1729 e 2053, complessivamente estesa per mq 2.476;-----

Di estensione di complessivi mq 16.425.-----

CHE i terreni sopra indicati, all'interno del territorio di SORSO, sono individuati nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona C3.6, soggetta a Piano di Lottizzazione;

CHE il Piano di Lottizzazione è stata redatta dal Dott. Ing. Stefano Onnis, professionista in Samassi, via Sacco e Vansetti n. 43, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6870, secondo le prescrizioni del vigente Strumento Urbanistico P.U.C. di questo Comune, adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n° 11 del 09.03.2018, (con recepimento delle Prescrizioni R.A.S.), Determinazione di Coerenza R.A.S. n° 482/DG prot. 12104 del 26.03.2018, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 23 parte III del 03.05.2018;

Visto il Piano Paesaggistico Regionale – Primo Ambito Omogeneo, approvato in via definitiva con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.09.2006;

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 67 del 10.07.2006;

Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino nn. 1 e 2 del 30.07.2015;

Visto lo Studio di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica di cui all'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del PAI approvato con deliberazione n. 8 del 07.10.2014 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.

Visto che il Piano di Lottizzazione Adottato con Delibera C.C. n. ____ del _____ e Approvato definitivamente con Delibera C.C. n. ____ del _____, Pubblicato sul BURAS - Annunzi Legali -Parte Terza n. 31

del _____. Approvazione ex art. 9 L.R. 28/98 con Determinazione

_____ del _____ R.A.S. Assessorato degli Enti Locali,

Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica

Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Governo del Territorio e tutela

Paesaggistica per la Provincia di Sassari;

Visto che per la realizzazione del Piano di Lottizzazione il Lottizzante si è

dichiarato disponibile ad assumere gli impegni previsti dall'art.20 della Legge

del 17.08.1942 n° 1150;

Visto che i Lottizzanti si impegnano, in conformità alle disposizioni contenute

nei successivi articoli alla cessione di complessivi mq. 4.357,00 con la seguente

ripartizione:

a) - Mq. 1.356,00 destinati a viabilità;

b) - Mq. 418,76 destinati a parcheggi pubblici;

c) - Mq. 2.582,24 destinati a verde pubblico attrezzato, spazi pubblici per
attrezzature di interesse comune e istruzione, evidenziate nella
cartografia allegata, S1-S2-S3. Dette aree saranno individuate in
apposito tipo di frazionamento, da predisporre a cura e spese del
lottizzante mediante professionista dai lui incaricato, all'interno dei
terreni identificati al foglio mapp.,, per
complessivi ha.;

d) Alla realizzazione, a sua cura e spese, delle opere di urbanizzazione
primaria;

e) Alla cessione e manutenzione delle opere suddette, detta cessione avverrà
entro 30 (trenta) giorni dal quando il Comune ne farà richiesta;

f) Le aree e le relative superfici cedute sono indicate nella Tavola 3 -

Zonizzazione;

- Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla reazzazione del Piano di Lottizzazione o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

Visti:

- La domanda di Autorizzazione a Lottizzare, con i relativi allegati, presentata al Comune di SORSO in data prot. n° e Progetto Opere di Urbanizzazione iscritto nel registro Pratiche Edilizie al n°;
- La Deliberazione del Consiglio Comunale n° del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- La Deliberazione del Consiglio Comunale n° del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione;

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:-----

-

ART. 1 (Obbligo generale)

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.-----

-

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi

convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 (Disposizioni preliminari)

1. Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per 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 dal lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 3 (Termini per gli adempimenti)

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 (uno) anno dal rilascio della Permesso di Costruire; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento

motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della Permesso di Costruire.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuova Permesso di Costruire per le opere ancora da eseguire.

4. Non verranno rilasciate Concessioni Edilizie (Permessi a Costruire) per l'edificazione dei lotti se non dopo l'avvenuta esecuzione e collaudo delle reti idriche e fognarie e relativi allacci alle reti pubbliche e nelle parti relative al tracciato stradale, sagomatura del fondo e relativi marciapiedi ed impianto di illuminazione pubblica, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dalla Permesso di Costruire medesima.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione, collaudo e cessione delle previste opere di urbanizzazione ed aree standards.

6. Fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione relativi alle opere di urbanizzazione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dall'approvazione definitiva della lottizzazione. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi per i singoli lotti per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun permesso.

ART. 4 (Elaborati di progetto allegati)

Fanno parte integrante del presente Atto le premesse, lo stralcio delle norme di attuazione e le planimetrie dello strumento urbanistico vigente, riferiti ai terreni

interessati: il Piano di Lottizzazione comprendente i seguenti elaborati ed allegati con l'indicazione delle destinazioni d'uso, indici, superfici, volumetrie:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE:-----

ALLEGATI

- All. 0 Elenco elaborati
- All. A1 Relazione tecnica illustrativa - dimensionamento
- All. A2 Relazione preliminare sulle opere di urbanizzazione - quadro dei costi
- All. A3 Relazione paesaggistica
- All. B Norme tecniche d'attuazione
- All. C Schema di convenzione
- All. D Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. E1 Relazione geologica
- All. E2 Relazione geotecnica
- All. E3 Relazione Caratterizzazione Sismica
- All. E4 Relazione Asseverata ex. Art. 8 NTA PAI RAS
- All. F Studio di Invarianza idraulica
- All. G Verifica di assoggettabilità a VAS

TAVOLE

- Tav. 1 Inquadramento generale
- Tav. 2 Rilievo Plano-altimetrico
- Tav. 3 Zonizzazione
- Tav. 4 Planivolumetrico
- Tav. 5 Planimetria Rete Acque Nere, Meteoriche, Rete elettrica e Illuminazione pubblica

- Tav. 6 Planimetria Rete idrica e telefonica - Sezione stradale tipo
- Tav. 7 Particolari costruttivi
- Tav. 8 Schema tipi edilizi

ART. 5 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Le opere, gli impianti, i manufatti realizzati o da realizzare in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità dalle prescrizioni contenute nel Piano di Lottizzazione, se non previa formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- a) Rete stradale e spazi di sosta e parcheggio;
- b) Rete di distribuzione idrica;
- c) Rete fognaria;
- d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) Impianto di illuminazione della rete stradale e degli spazi destinati ad uso pubblico;
- f) Rete telefonica.

La loro esecuzione dovrà essere effettuata sotto il controllo degli Uffici Tecnici Comunali, che avranno libero accesso ai cantieri o da Tecnici designati dall'Amministrazione Comunale.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

Per ciascuna delle opere di Urbanizzazione primaria dovrà essere richiesta Permesso di Costruire allegando alla domanda progetti esecutivi che ne definiscano in maniera inequivocabile le caratteristiche dimensionali e

costruttive e che consentano una valutazione dei costi relativi che dovranno essere indicati nel progetto stesso, con un computo metrico estimativo che ne farà parte integrante.

La rete di distribuzione elettrica e l'impianto di illuminazione pubblica dovranno essere predisposti secondo le indicazioni dell'ENEL, il cui parere costituisce condizione necessaria al rilascio della Permesso di Costruire;

Per la rete telefonica saranno seguite le prescrizioni TELECOM, il cui parere costituisce condizione necessaria al rilascio della Permesso di Costruire;

La rete di adduzione dell'acqua potabile sarà eseguita secondo il dimensionamento ed il tracciato approvato da ABBANOA.

Le opere inerenti le urbanizzazioni primarie saranno eseguite con modalità e materiali di seguito elencati:

- scavo di sbancamento o rilevato per regolarizzazione del tracciato;
- formazione di massicciata in tout-venant eseguito con misto di cava rullato per uno spessore finito di cm. 20 (venti).;
- strato di collegamento in conglomerato bituminoso binder da cm 7;
- Tappetino di usura spessore cm 3;
- Realizzazione dei marciapiedi della larghezza minima di 1,25 m, o secondo il tracciato proposto, con cordonate in cemento 15x25x100 e pavimentazione in pietrini di cemento grigi 25x25;

➤ Realizzazione della rete di raccolta acque nere secondo il tracciato dell'elaborato allegato, secondo il profilo e le profondità indicate e le seguenti prescrizioni tecniche :

- rete fognaria in tubi in gres dn 200 disposti su letto di sabbia secondo il sistema costruttivo proposto;

- pozzetti in calcestruzzo 120x120x120h con pareti dello spessore di cm 20, copertine da cm 20 armate e chiusini in ghisa carrabili per traffico pesante e passo d'uomo da 60 cm;
- realizzazione della rete idrica secondo il tracciato indicato nell'elaborato costituita da tubo in ghisa sferoidale diametro 80 mm PN 16, disposta su letto e rinfianco di sabbia, alla profondità di cm 80;
- rete di raccolta acque bianche in tubi in pvc dn 250 disposti su letto di sabbia secondo il sistema costruttivo proposto;
 - pozzetti in calcestruzzo 120x120x120h con pareti dello spessore di cm 20, copertine da cm 20 armate e chiusini in ghisa carrabili per traffico pesante e passo d'uomo da 60 cm;
- cavidotti in tubo corrugato in pvc DN 75 per linee elettriche e telefoniche con cassetta di derivazione, secondo lo schema allegato ed in base alle disposizioni impartite dagli enti erogatori del servizio;
- Impianto di illuminazione pubblica con posa in opera di pali h 8,00 f.t., armatura stradale con lampada sodio da 125w o con tecnologia led equivalenti.

ART. 6 (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria)

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione, e meglio descritte negli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione elencati nel precedente Art. 5 con i relativi costi desunti dal computo metrico estimativo allegato per complessivi €. 333.655,23 + I.V.A 22% 73.404,15 = €. 407.059,38 (quattrocentosettantamila cinquantanove/38), importo eventualmente suscettibile di aumento in relazione

alla realizzazione delle opere in conformità alle prescrizioni di ENEL,

TELECOM e ABBANOA;

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di 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).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105 e agli allegati 4, 5 e 6 del decreto legislativo 152/2006, delle altre norme da questo richiamate, ed alle altre vigenti normative nazionali e regionali in materia nonché ai regolamenti comunali.

Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

Qualora il lottizzante non esegua nei tempi previsti le opere di urbanizzazione il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alle opere, in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo, con

preavviso di 90 giorni, da comunicarsi mediante lettera Raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 7 (Cessione delle aree di urbanizzazione e di standards)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto.

4. Il lottizzante, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.;

Il lottizzante cederà gratuitamente al Comune le aree relative a tutte le opere di urbanizzazione, tutte le costruzioni, gli impianti ed i manufatti elencati nel precedente l'Art. 5 che saranno consegnati entro il termine massimo di 10 anni previsto dalla Legge urbanistica, a seguito, comunque del collaudo di cui all'Art. 5.

1. Nello specifico il lottizzante si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

a) Alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (S4) per mq. 418,76, per urbanizzazione secondaria (S1, S2, S3) mq.

2.582,24 e per viabilità mq. 1.356,00, complessivamente mq. 4.357,00;

b) alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria;

c) al pagamento di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, quota calcolata secondo le vigenti tariffe o alla realizzazione delle stesse;

d) alla cessione e manutenzione delle opere suddette nei modi e termini appresso specificati;

Le aree e le relative superfici cedute sono meglio indicate nelle Tavole progettuali e sono così quantificate:

➤ S1, mq. 759,07

➤ S2, mq. 343,50

➤ S3 mq. 1.479,67

➤ S4 (PARCHEGGI), mq. 418,76

➤ VIABILITA', mq 1.356,00

ART. 8 (Manutenzione ordinaria e straordinaria)

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico del lottizzante fino alla data del traferimento con atto pubblico al Comune, e previo collaudo definitivo secondo le modalità di cui al precedente Art.3.

La manutenzione è soggetta al controllo da parte del Comune che potrà disporre l'esecuzione in danno in caso di manutenzione non eseguita. Il lottizzante riconosce al Comune il diritto, senza compenso o indennità, in qualunque

tempo, di utilizzo delle infrastrutture suddette per usi pubblici, fino a quando lo stesso Comune, non si avvalga della facoltà di acquisirne la proprietà come prima menzionato. Il lottizzante si impegna sin d'ora a lasciare i restanti spazi pubblici per attrezzature collettive accessibili al pubblico e a garantirne la manutenzione delle aree verdi pubbliche realizzate con l'obbligo di effettuare non meno di n. 6 tagli erba e n. 2 potature e risagomature di alberi ed arbusti, annuali;

ART. 9 (Allacciamenti ai pubblici servizi)

Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico del lottizzante e predisposti dal medesimo, all'atto della costruzione dei condotti, fino al limite dei confini di proprietà dei singoli lotti, ad evitare ulteriori interventi a strade finite.

L'allacciamento alla rete fognaria sarà eseguito secondo le modalità prescrizioni indicate dall'Ente gestore ABBANOA e nel regolamento fognario;

ART.10 (Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali)

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a €. 333.655,23 + I.V.A 22% 73.404,15 = €. 407.059,38 (quattrocentosettremila cinquantanove/38) suscettibile di aumento per la realizzazione delle opere in conformità delle prescrizioni degli enti erogatori dei pubblici servizi ENEL, TELECOM e ABBANOA;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta, alla firma della presente convenzione, adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria, n. rilasciata in data dalla Compagnia Assicurativa Agenzia di Cod., con scadenza alla data del Ai fini del

rilascio della Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione la sopra citata polizza dovrà essere aggiornata con la nuova decorrenza datata al rilascio della Permesso di Costruire, adeguata al nuovo importo del computo metrico estimativo del progetto esecutivo comprendente anche la realizzazione delle eventuali opere prescritte da ENEL, TELECOM e ABBANOA, e con scadenza incondizionata rinnovabile fino al collaudo dei lavori di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione;

Il lottizzante si obbliga inoltre ad integrare il valore della fidejussione nel caso in cui esso risultasse inadeguato per effetto dell'eventuale aumento dei costi della manodopera e dei materiali di cui al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche nel B.U.R.A.S, e in caso di altre incrementi di legge (quali ad esempio aliquota I.V.A.), ed in caso venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con il fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui al successivo Art. 17, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART.11 (Permesso di Costruire)

1. Dopo la sottoscrizione della presente convenzione il lottizzante può presentare domanda per ottenere il Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 22 – 23 del DPR 06/06/2001 n. 380 e delle leggi regionali in materia per le opere di urbanizzazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

I Permessi di Costruire relativi agli edifici dei singoli lotti, potranno essere rilasciati, dopo la denuncia dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, e i relativi progetti edilizi dovranno essere redatti nel rispetto del piano di lottizzazione, del vigente P.U.C., del Regolamento Edilizio e della Legge urbanistica; le attività edificatorie potranno iniziare contestualmente all'inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione. I Certificati di Agibilità degli edifici privati potranno essere rilasciati dal comune solo ad intervenuto

collaudo, anche parziale, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione (OO.UU).

2. L'attività edificatoria nel lotto LA1 avente destinazione commerciale, vista la prospicenza sulla viabilità già dotata di sottoservizi e di quanto altro necessario per il Rilascio del Certificato di Agibilità, potrà essere esercitata liberamente dalla firma della presente convenzione, nel rispetto dei regolamenti vigenti, potendo richiedere l'Agibilità dei fabbricati insistenti nello stesso lotto, anche senza l'avvenuto collaudo delle OO.UU. previste, previa dichiarazione asseverata del Direttore dei lavori e di un Collaudatore nel quale risulti che l'intervento, per il rilascio del relativo Certificato di Agibilità, non necessita di ulteriori opere di urbanizzazione.

In ordine al contributo di costruzione i proprietari lottizzanti assumono a proprio carico e per i loro successori o aventi causa, gli oneri relativi al costo di costruzione, nella misura che sarà in vigore all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, nei termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale in applicazione della Legge 28/01/1977 n.10 sulla edificabilità dei suoli, o di future norme modificate, integrative o sostitutive. Viene espressamente stabilito fra le parti che la quota parte del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria non dovrà essere versata, in virtù della realizzazione diretta delle opere da parte del soggetto attuatore dell'intervento, mentre per la quota parte afferente le urbanizzazioni secondarie, nel rispetto del computo metrico estimativo approvato, da quantificarsi in sede di rilascio del permesso di costruire, potranno essere portati in detrazione, su semplice richiesta, i costi che il soggetto attuatore dell'intervento si assumerà per la realizzazione delle opere

di urbanizzazione secondaria.

ART. 12 (Inserimento clausole atti di trasferimento)

Il lottizzante si impegna ad 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 inviata al Comune a mezzo Raccomandata. Le clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ART. 13 (Inadempienze)

In caso di inadempienza da parte del lottizzante ad una qualsiasi clausola della presente Convenzione, il Comune ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle Concessioni Edilizie nelle zone che riterrà interessate dalle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune, previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e riprenderà il rilascio dei Permessi di Costruire.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente Convenzione. La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante dalla presente Convenzione e determinerà la acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà cessione

e disponibilità di opere, manufatti, impianti ed aree elencati agli Artt. 3, 5, 8, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di nessun genere, salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia

eventualmente subito.

Nel caso le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti al presente articolo limitatamente al lottista o ai lottisti inadempienti.

ART. 14 (Affidamento ed esecuzione opere di urbanizzazione)

L'affidamento dei lavori deve avvenire a cura e spese del lottizzante seguendo i dettati del dispositivo dell'art. 13 comma 7 del Nuovo Codice Appalti (D. Lgs. 36/2023) secondo il quale "Le disposizioni del codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'allegato I.12 individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

E' fatto divieto, per il titolare della Permesso di Costruire (o Lottizzante) di invitare imprese con esso in situazione di controllo, al fine di assicurare pienamente il principio di parità di trattamento tra i possibili concorrenti.

L'affidamento avverrà mediante stipula del contratto tra il lottizzante e la ditta esecutrice prescelta, previa acquisizione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC). Il contratto di appalto dovrà essere strutturato con riferimento ad un cronoprogramma coerente con i tempi di esecuzione definiti

nella presente convenzione e comprensivo di allegati nei quali risultino i dettagli sulle misure, caratteristiche costruttive e materiali da impiegare nella realizzazione dei lavori. Le opere dovranno essere eseguite facendo riferimento alle norme di buona tecnica e alle indicazioni richimate nell'art. 52 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

ART.15 (Collaudo della lottizzazione)

Il collaudo, come già affermato nella determinazione n. 2 del 25 febbraio 2009 dell'Autorità della Vigilanza dei Lavori Pubblici costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, nella fattispecie del soggetto privato titolare della Permesso di Costruire, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'amministrazione, per cui:

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del lottizzante sotto la vigilanza del Comune e a spese del lottizzante.

2. Qualora il lottizzante non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, il Collaudo avverrà da parte del Comune a spese del lottizzante.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del lottizzante ovvero a richiesta del Comune.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART.16 (Spese)

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante.

ART.17 (Pubblicità degli atti)

Il progetto del Piano di Lottizzazione è composto da:

ALLEGATI

- All. 0 Elenco elaborati
- All. A1 Relazione tecnica illustrativa - dimensionamento
- All. A2 Relazione preliminare sulle opere di urbanizzazione - quadro dei costi
- All. A3 Relazione paesaggistica
- All. B Norme tecniche d'attuazione
- All. C Schema di convenzione
- All. D Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. E1 Relazione geologica
- All. E2 Relazione geotecnica
- All. E3 Relazione Caratterizzazione Sismica
- All. E4 Relazione Asseverata ex. Art. 8 NTA PAI RAS
- All. F Studio di Invarianza idraulica
- All. G Verifica di assoggettabilità a VAS

TAVOLE

- Tav. 1 Inquadramento generale
- Tav. 2 Rilievo Plano-altimetrico

- Tav. 3 Zonizzazione
- Tav. 4 Planivolumetrico
- Tav. 5 Planimetria Rete Acque Nere, Meteoriche, Rete elettrica e Illuminazione pubblica
- Tav. 6 Planimetria Rete idrica e telefonica - Sezione stradale tipo
- Tav. 7 Particolari costruttivi
- Tav. 8 Schema tipi edilizi

Il progetto del Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART.18 (Trascrizione e benefici fiscali)

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti Autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione degli eventuali benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.U.C.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo di Legge per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.-----

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si

fa esplicito richiamo alle norme di legge.

Il presente atto consta di _____ pagine che lette e confermate, vengono
sottoscritte dalle parti come appresso:-----

I Lottizzanti: Sig.

Il Dirigente del 2° Settore:

Il Notaio:_____