

COMUNE DI BADESI

Provincia di Olbia-Tempio

PROGETTO: Piano di Lottizzazione della zona
C3 003 e C3 004

SECONDO STRALCIO FUNZIONALE
LOTTO 4 - LOTTO 5 (PARTE)

Il Committente

Il Progettista

Tavola

18

Data Agosto 2016

Scala Varie

Elaborato: Schema di convenzione;

Progettista: Ing. Giovanni Antonetti

- Via Roma 11 Valledoria (SS) -

Schema di Convenzione per la realizzazione di opere di carattere pubblico previsti nei piani di lottizzazione.

Convenzione del Piano di Lottizzazione della zona C3 003 e C3 004 denominato "Badesi Mare" in comune di Badesi (OT) per realizzare le opere di carattere pubblico previste nel Piano di Lottizzazione in zona classificata "C3" nei terreni di proprietà della Soc. SARDEGNA RE S.R.L., siti in Comune di Badesi (OT) in Località "Li Tarabuzzi" L'anno _____ il _____ giorno _____ del mese di _____ nel palazzo municipale, dinnanzi a me _____ Segretario del Comune, si sono presentati i sigg.:

1) Il Sindaco _____ nato a _____ il _____ domiciliato in _____ via _____ n. _____ il quale interviene in questo atto in nome e per conto del Comune di _____ codice fiscale _____ in esecuzione del deliberato del Consiglio Comunale n. _____ del _____ che allega in copia conforme sotto la lettera "A".

2) Il Sig. Arras Enrico, nato a Tempio Pausania (OT) il 27/05/1981 e residente a Viddalba in Via Gramsci n. 136, C.F. RRSNRC81E27L093G legale rappresentante della Soc. SARDEGNA RE S.r.l. con sede a Valledoria (SS) in Corso Europa n. Snc Cap 07039

si premetta:

- che la Soc. SARDEGNA RE S.R.L., ai sensi delle disposizioni dell'art.28 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ha presentato al Comune di Badesi domanda con allegato progetto intesa ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione dei terreni di proprietà dello stesso richiedente posti in Comune

di _____ distinti in Catasto al foglio _____ mapp. _____ che il Sindaco del Comune di Badesi si riserva di approvare definitivamente il piano sopra citato allegato al presente atto sotto la lettera "C" ancorché verrà stipulata la convenzione qui sotto riportata in forma pubblica che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare:

- a) la realizzazione da parte degli interessati delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione ed alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti;
- b) il passaggio al Comune di Badesi delle predette opere anche agli effetti della successiva manutenzione;
- c) la cessione al Comune di Badesi delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi generali di quartiere.

Tutti cio' premesso, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

Il sig _____ assume l'impegno verso il Comune di _____ anche per i suoi successori ed aventi causa di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio, anche ai sensi dell'art. 28 delle legge urbanistica 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dei territori di sua proprietà posti nel Comune di _____ distinti in catasto al foglio _____ mapp. _____ dell'estensione catastale complessiva di mq. _____ giusto l'apposito piano di lottizzazione sottoposto all'approvazione del Sindaco e che viene allegato al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale e con l'osservanza delle norme del programma di fabbricazione approvato dal presidente e

Giunta Regionale con decreto n. _____ del _____

Art. 3

Prima della vendita dei lotti edificabili, quale risultano dal piano di lottizzazione, il Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione per conto dei proprietari dei terreni lottizzati, procederà a determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne alla lottizzazione e degli spazi destinati ad usi pubblico mediante apposizione di termini amovibili così come indicati nel piano particellare allegato alla lottizzazione.

Art. 4

Si dà atto che il piano di lottizzazione allegato prevede la ripartizione della superficie territoriale in modo tale da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive od a verde pubblico la superficie di mq _____, dette aree sono distinte in Catasto al foglio _____ mapp. _____ e verranno trasferite in piena proprietà dai lottizzanti al Comune di gratuitamente.

La proprietà viene ceduta libera dai vincoli od altro.

Le aree dovranno essere cedute contestualmente alla firma della presente convenzione.

Art. 5

Tutte le strade, parcheggi, piazzette di disimpegno, passaggi pedonali, della superficie catastale complessiva di mq. _____ saranno costruiti a cure e spese del proprietario o dei suoi successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti, o almeno contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati, rispettando i tracciati e le larghezze previsti dal piano di lottizzazione. Le predette strade dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

a) formazione di uno strato di fondazione, con tout-venant di cava e idonei, su sottofondo opportunamente sistemato, eseguito con misto arido di fiume di cava rullato

con rullo 16/18 tonn. e dello spessore di cm 25-30 compresso;

b) conglomerato bituminoso (Bynder) , ottenuto con graniglia e pietrischetto della quarta categoria prevista dalle norme CNR, sabbia e additivo confezionato a caldo con idonei impianti, con bitume di prescritta penetrazione, posto in opera con idonee macchine finitrici, cilindrato con rulli statici da 6 a 14 tonn. o equivalenti rulli vibranti; in opera dello spessore finito di cm. 6.

c) manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso impastato a 140° di temperatura con il 50% di bitume e filler steso con una fibrofinitrice meccanica, dello spessore di cm 3 compresso; ancorato alla massicciata con Kg 0.400 di emulsione;

d) posa di cordonata di pietra dura o di cemento pressato su base di calcestruzzo cementizio lungo le banchine laterali;

e) costruzione e pavimentazione delle banchine con pietrini di cemento 20x20 su letto di malta bastarda e su sottofondo di calcestruzzo dello spessore di cm 6 steso a sua volta su terreno opportunamente livellato e costipato;

f) costruzione di pozzetti stradali di raccolta delle acque meteoriche, sifonati, lungo le cordonate ad una distanza di ml 25 di intervallo, delle dimensioni interne di cm 50x50x90 in calcestruzzo cementizio e mattoni con griglia superiore in ferro del peso di Kg 40.

Detti pozzetti saranno collegati mediante tubazione di cemento pressato del diametro di cm 20 ai collettori di fogna secondo le indicazioni che saranno date dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sig _____ si impegna all'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cessione e di tutte le opere che verranno realizzate per 10 anni a far data dalla stipula di convenzione.

La sistemazione di dette opere dovrà venire nei termini fissati dall'art. 3 della presente convenzione.

Il passaggio al comune delle opere di urbanizzazione avverrà nei termini fissati dall'art.

10 della presente convenzione .

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di determinare le modifiche al sistema costruttivo come sopra definito, che si rendano eventualmente necessarie in dipendenza di particolari situazioni strutturali dei terreni, specie per il territorio comunale.

Art. 6

La rete fognaria per lo smaltimento delle acque luride sarà realizzato a spese e cura del proprietario o dei successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili o almeno contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che verrà proposto di volta in volta dal lottizzante in relazione alla destinazione del lotto, schema la cui approvazione da parte del comune o la conseguente realizzazione da parte del lottizzante è vincolante per l'utilizzazione del lotto stesso. La rete fognaria sarà dotata di impianti per lo smaltimento delle acque nere e bianche tali da garantire ad ogni e qualsiasi forma di inquinamento recando le prescrizioni di cui alla legge 10.05.76 n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 7

La rete idrica, nella misura proporzionata alle esigenze degli insediamenti residenziali e delle aree pubbliche sarà realizzata con spesa a carico interamente dei lottizzanti e secondo progetto da sottoporsi all'approvazione di ABBANOA e dell' Ufficio Tecnico Comunale .

Art. 8

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato con spesa a carico interamente dei lottizzanti, a seguito di progetto e di

accordo tecnico economico da perfezionarsi preventivamente con il competente ufficio ENEL.

Sono da prevedersi in particolare a carico dei lottizzanti le seguenti apparecchiature ed impianti:

- a) la costruzione di cabine di trasformazione, nel numero e nelle potenzialità occorrenti al fabbisogno e la cessione all' ENEL a titolo gratuito dei locali interrati appositamente predisposti;
- b) la costruzione in cavo interrato della rete di distribuzione in M.T. posta tra le cabine stesse ed il collegamento alla esistente rete urbana;
- c) la costruzione in cavo interrato, entro canaletta, della rete stradale per la pubblica illuminazione, da prevedersi con la regolazione a due orari notturni di funzionamento;
- d) l'installazione dei diversi punti illuminati con plafoniera e lampada da 250 w montata su pali conici metallici di sostegno.

Art. 9

Essendo le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nei piani di lottizzazione pubbliche sin dalla loro origine e configurando, gli accordi convenzionali, la presenza dell'elemento contrattuale, il lottizzante, nell'attuazione delle opere di urbanizzazione deve seguire le disposizioni contenute nel decreto legislativo 12.04.2006 n. 163 così come modificato dal decreto legislativo 11.09.2008 n. 152.

Ogni adempimento dovrà essere comunicato alla Amministrazione Comunale che verificherà in fase di collaudo delle opere stesse, la regolarità della procedura.

Art. 10

La sistemazione e la recinzione di lotti sarà a carico dei lottizzanti, così pure le aree destinate a verde pubblico, come da piano di lottizzazione, saranno sistemate e recintate

a spese dei lottizzanti.

Art. 11

Tutte le opere di carattere pubblico e cioè le strade interne indicate nel progetto di lottizzazione, i collettori principali di scarico delle acque chiare e luride, le aree di parcheggio ecc., passeranno in piena proprietà del Comune entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato a cura del Comune e a spese del lottizzante entro il primo semestre dell'ultimazione lavori .

Tale data sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale di collaudo che sarà redatto da un tecnico nominato dal Comune ma con spese a carico dei lottizzanti.

E' fatto comunque obbligo al proprietario di provvedere entro un termine non superiore ai 10 anni della data di stipulazione della seguente convenzione all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proprietari e loro aventi causa dovranno costituire fidejussione bancaria sia con prestazioni di congrue garanzie reali o in qualsiasi altra forma ritenuta congrua dall'Amministrazione (versamenti in contanti o titoli presso la tesoreria comunale), per un importo pari agli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

A tale effetto la presente convenzione acquista efficacia soltanto dal giorno successivo alla costituzione della cauzione secondo le indicazioni dell'Amministrazione, tenendo fermo il termine delle opere di urbanizzazione di cui al precedente capo verso. La cauzione può essere ridotta nell'avvenimento in proporzione all'entità dei lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi. Si da atto che costituisce parte integrante del piano di lottizzazione una planimetria catastale indicante tutte le aree che vengono cedute al Comune e le opere da eseguire, nonchè i progetti di massima delle singole

opere a carico dei lottizzanti debitamente corredati dai preventivi di spesa. I successivi progetti esecutivi dovranno essere visti dal Tecnico Comunale prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione.

Art. 12

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi ai sensi del regolamento edilizio comunale della legge urbanistica, osserveranno l'ubicazione e le dimensioni del progetto esecutivo di lottizzazione. I movimenti di terra e la costruzione di ogni singolo fabbricato non potrà essere iniziata fino a quando un tecnico del comune non avrà, in contraddittorio con il titolare della concessione o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linea e quota, sia per i movimenti terra, sia per l'impostazione planoaltimetrica dell'edificio sia dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito ai capisaldi inamovibili di facile individuazione.

Art. 13

Il lottizzante si impegna a comunicare entro trenta giorni dalla data di firma della presente convenzione, le generalità del tecnico incaricato dalla Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione esibendo altresì la dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto.

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

Art. 14

Il lottizzante si impegna a corrispondere, prima della stipula della presente convenzione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 28.04.1978 n. 30 gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali.

Art. 15

Nel caso in cui il lottizzante non provveda all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione, il Comune provvederà direttamente incamerando contemporaneamente la fidejussione prevista dall'art. 10 della presente convenzione.

Art. 16

Nel caso in cui il lottizzante risulti inadempiente ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune potrà revocare immediatamente l'autorizzazione alla lottizzazione nonché le singole concessioni edilizie all'interno della lottizzazione stessa, riservandosi di adottare provvedimenti più gravosi nel caso in cui l'inadempienza non venga immediatamente eliminata.

Art. 17

Nel caso in cui le aree lottizzate vengano eliminate, saranno a carico dei nuovi proprietari tutti gli oneri e gli obblighi previsti nella presente convenzione.

Art. 18

Tutte le spese (registrazioni e trascrizioni) della presente convenzione sono a carico del lottizzante che si avvarrà dell'esenzione ed agevolazioni previste dalla legge in vigore, in particolare dalla legge 2.7.1949 n° 408.

Art. 19

La presente convenzione, mentre è immediatamente impegnativa per il lottizzante o ai suoi aventi causa, diverrà impegnativa per il Comune dopo che avrà riportato l'approvazione delle autorità superiori. Agli effetti della legge 5.3.1963 n° 246 istitutiva dell'imposta di incremento di valore sulle aree fabbricabili, si fa riferimento all'esecuzione prevista dalla lettera g) dell'art. 14 e dell'art. 28 della citata legge,

parcheggi, verde pubblico, edifici pubblici, servizi di interesse pubblico.

Art. 20

Sono allegati alla presente convenzione e fanno parte integrante della stessa, la seguente documentazione:

- A) Delibera Consiglio Comunale di mandato al Responsabile del Servizio Tecnico;
- B) Domanda di lottizzazione inoltrata dai proprietari;
- C) Progetto di lottizzazione completo;
- D) Preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione primaria.