

**COMUNE DI BADESI
PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO**

**PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1, DI
CUI ALLA CONVENZIONE DEL 06.09.2002 (Rep. n.922)**

elaborato:

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

data:

MARZO 2018

scala:

PROGETTISTI

Ing. Stefano Barbieri
Geom. Mario Stangoni

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

COMMITTENTE

Società Pendragon Italia S.r.l.
Vittorio Spezzigu

Tavola n.:

Revisione

ALL.B

Comune di Badesi

schema di convenzione di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

(ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1 – COMPARTO Sf/12 DEL P.U.C.)

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____ (____/____/ 2018) avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dr. _____, segretario comunale del Comune di Badesi, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, presso il Palazzo Civico, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte:

Q _____ nato/nata a _____, il _____ in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Badesi (C.F. _____), e ivi domiciliato/a per la funzione, che qui interviene ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

dall'altra parte:

Q il Sig. Zampieri Arch. Ivan Remo, nato a Tradate (VA), il 20.10.1977, residente a Beregazzo con Figliaro (CO), Via Madonnina n.3 Sub.8, C.F. ZMPVRM77R20L319Y, in qualità di rappresentante legale della Società Pendragon Italia S.r.l. con sede in Milano, Via Leone XIII n.14, P.I. 07635770964 proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Badesi, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n.48, mappale n._805 parte di mq. 572,00, che interviene nel presente atto anche in nome e per conto dei Signori:

- _____, nato/a a _____, il ____/____/19____, residente in _____ (____), via _____ n.____, C.F._____, proprietario/a dell'immobile sito nel Comune di Badesi, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n._____, mappale n._____, di mq._____, giusta procura speciale del _____, a firma del notaio _____ allegata al presente atto;

PREMESSO

Q che la ditta lottizzante, con progetto depositato in data 09.03.2018 – prot. n.____, ha presentato al Comune di Badesi la variante al piano di lottizzazione in Zona C1 – Comparto Sf/12, su terreni di sua proprietà, distinti al N.C.T. al Foglio n. 48, Part. n. 805 parte, per una superficie complessiva di circa mq. 572,00, così come delimitati nelle planimetrie del progetto alla presente allegato;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i rapporti tra i lottizzanti ed il Comune di Badesi per l'attuazione del piano di lottizzazione citato in premessa.

La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa e negli strumenti urbanistici vigenti.

Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di Badesi in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

ART.2. DURATA DELLA CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione di lottizzazione è di 10 anni dalla data di entrata in vigore, corrispondente alla sua pubblicazione sul BURAS e potrà essere prorogato solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei alla volontà dei lottizzanti determini un ritardo nella esecuzione dei lavori.

Decorso il termine di cui al comma precedente, la presente convenzione diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

ART.3. ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Formano parte integrante della presente Convenzione i seguenti elaborati e tavole, componenti la variante al piano di lottizzazione in esame:

DOCUMENTI

ALL. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
ALL. B - SCHEMA DI CONVENZIONE;
ALL. C - STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA;
ALL. D - STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA;
ALL. E - STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA;
ALL. F - COMPUTO METRICO SISTEMAZIONE AREA STANDARD.

ELABORATI GRAFICI

TAV.01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO;
TAV.01 α - INQUADRAMENTO ZONA C1 - COMPARTO Sf/12;
TAV.02 - PLANIMETRIA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE Rep. n. 922 del 06.09.2002;
TAV.03 - STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO;
TAV.04 - STATO DI PROGETTO - ZONIZZAZIONE;
TAV.05 - STATO DI PROGETTO - TIPOLOGIE EDILIZIE;
TAV.06 - STATO DI PROGETTO - PROPOSTA DI SISTEMAZIONE AREA STANDARD.

ART.4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano di lottizzazione come risultante dal progetto approvato sono i seguenti:

ZONA C1		PROPRIETA' COMPLESSIVA	
		100,0000%	
CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI			
ST-SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	2.179,00	
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	1,461	
VT-VOLUME TERRITORIALE	mc	3.183,52	
VP-VOLUME PROGETTO	mc	1.823,00	
VPB-VOLUME PUBBLICO (10% Vp)	mc	182,00	
VR-VOLUME MAX RESIDENZIALE (90% Vt)	mc	1.641,00	
NUMERO ABITANTI	n.	18	
SUPERFICIE STANDARD (18 mq/ab)		prevista	minima
S1-Aree istruzione - asili e scuole materne e d'obbligo, 4,50 MQ/AB	mq	81,00	81,00
S2-Attrezzature interesse comune, 2,00 MQ/AB	mq	36,00	36,00
S3-Aree spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport, 9,00 MQ/AB	mq	162,00	162,00
S4-Parcheggi, 2,50 MQ/AB	mq	45,00	45,00
TOTALE SUPERFICIE STANDARD	mq	324,00	324,00
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA	mq	1.855,00	
RIEPILOGO			
		TOTALE	
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	mq	1.855,00	
VOLUME EDIFICABILE TOTALE	mc	1.641,00	
VR-VOLUME MAX RESIDENZIALE	mc	1.641,00	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,88	

ART.5. DISTRIBUZIONE EDIFICATORIA

Il volume complessivamente realizzabile e la superficie fondiaria totale risultano distribuiti secondo la seguente tabella:

LOTTO	SUP. LOTTO mq.	VOL. TOTALE mc.	VOL. PUBL. mc.	VOL. EDIFIC. mc.	IF. mc./mq.
A	1.383,00	660,00	66,00	594,00	1,461
B	572,00	836,00	84,00	752,00	1,461
C	140,00	204,00	20,00	184,00	1,461
D	84,00	123,00	12,00	111,00	1,461
TOTALE	2.179,00	1.823,00	182,00	1.641,00	1,461

ART.6. CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER STANDARDS

I lottizzanti, per standards riguardanti la presente lottizzazione, cedono al Comune gratuitamente e direttamente, sin d'ora, con la firma della convenzione, le aree di seguito indicate, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie:

Foglio _____, mappali _____, per mq. _____ (Area Sa parte : S1+S2+S3+S4);

Foglio _____, mappali _____, per mq. _____ (Area Sb: S1+S2+S3+S4);

Si da atto che le aree complessivamente cedute gratuitamente al Comune, a seguito della stipula della presente convenzione, sono le seguenti:

Foglio _____, mappali _____, per mq. _____ (Area Sa: S1+S2+S3+S4);

Foglio _____, mappali _____, per mq. _____ (Area Sb: S1+S2+S3+S4);

Foglio _____, mappali _____, per mq. _____ (Strade).

Ai fini fiscali la parte cedente dichiara che le aree cedute hanno il valore convenzionale di €.....
La cessione ha effetto immediato; la proprietà delle opere da realizzarsi a cura e spese dei lottizzanti sulle aree ora cedute al Comune, è, pertanto, attribuita automaticamente, sin d'ora, in forma gratuita al Comune, in quanto le stesse opere saranno realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Si allega, sotto la lettera " ", il certificato di destinazione urbanistica relativo a quanto sopra descritto, con una dichiarazione della parte cedente per tutti gli eventuali effetti, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dal tempo di rilascio di detto certificato.

ART.7. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti si impegnano ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria, secondo le approvazioni degli appositi Enti Gestori, così come descritte nell'allegato progetto di variante al Piano di lottizzazione:

- Collegamento alla rete di smaltimento delle acque nere del lotto B;
- Collegamento alla rete di distribuzione idrica del lotto B.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a €. 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)

Entro il termine previsto dall'art. 2, comma 1, deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione succitate.

ART.8. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I lottizzanti si impegnano alla corresponsione della quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune, ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinata in base al costo unitario a mc. stabilito dalle tabelle parametriche contenute nel Decreto Assessoriale 31 gennaio 1978 n. 70.

L'importo di cui al comma precedente dovrà essere corrisposto in sede di rilascio delle singole concessione edilizie.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, come calcolato in funzione delle tabelle parametriche vigenti del Comune, è pari a €.....;

Per quanto riguarda gli standard del lotto B da cedere al Comune, il lottizzante ha intenzione di presentare all'amministrazione comunale istanza per la gestione a propria cura e spese dell'area da trasformare a verde pubblico attrezzato, come rappresentato nell'elaborato grafico (TAV.06) nel computo metrico estimativo (All.F) allegati.

ART.9. GARANZIE FINANZIARIE

I lottizzanti costituiscono, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o fidejussione bancaria per l'ammontare di €....., (polizza n....., emessa da..... in data / /.....).

La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevede l'escussione del fideiussore a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.

L'importo di cui al comma 1 è commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla presente convenzione.

La fidejussione è svincolata su richiesta di lottizzanti dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collaudo delle stesse.

La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere.

ART.10. OBBLIGHI GENERALI DEI LOTTIZZANTI

I lottizzanti assumono gli oneri e gli obblighi previsti dalla convenzione e sono solidalmente responsabili in caso di inadempimento.

I lottizzanti si impegnano ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Settori competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto. I lottizzanti si impegnano a mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, a rispettare quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare a quanto previsto dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, nonché si impegnano a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno

consegnate al Comune di Badesi.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli oneri relativi all'esecuzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 28, comma 5, n. 2, della L. 17 agosto 1942 n. 1150 gravano anche sugli aventi causa dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita. In tal caso le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART.11. MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Durante l'esecuzione delle opere previste nel presente piano di lottizzazione, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale e alla consegna.

In particolare per le aree a verde, i lottizzanti si impegnano a sottoporre a manutenzione le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba, a garantire la cura e la pulizia generale con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito. Nel caso in cui i lottizzanti non provvedano di loro iniziativa l'Amministrazione Comunale procederà a proprie cure addebitando ai lottizzanti le spese sostenute.

Tutti i costi connessi alla manutenzione ordinaria, e straordinaria delle opere sono a totale carico dei lottizzanti, compresi i costi connessi ai consumi di energia elettrica, illuminazione, ecc.;

La libera circolazione sulle aree destinate a opere di urbanizzazione sarà permessa solo dopo il rilascio del certificato di collaudo. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

ART.12. COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONSEGNA

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione sono sottoposte a collaudo finale che sarà eseguito entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi.

In base alle risultanze del collaudo il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi e la ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, l'opera si intende accettata dal Comune.

Le spese di collaudo, ivi compresi gli onorari del professionista, sono a carico della ditta lottizzante.

Qualora la ditta lottizzante intendesse realizzare le opere di urbanizzazione in tempi diversi, ciascuna potrà essere oggetto di collaudo parziale.

Il controllo dei lavori in corso competerà all'ufficio Tecnico Comunale e pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, assaggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione obbligatoria per legge, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

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 dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune.

ART.13. INADEMPIMENTO DEI LOTTIZZANTI

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e/o il collaudatore, se nominato, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione convenzionate, l'Amministrazione Comunale intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa. Il Comune ha, altresì, la facoltà di sospendere il rilascio delle concessioni edilizie per i singoli interventi edilizi previsti nelle zone che riterrà interessate dalle inadempienze, previo avviso da inviarsi a

mezzo raccomandata.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio delle concessioni edilizie.

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.

ART.14. RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione dei lotti è subordinato al rilascio delle concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché all'effettivo inizio dei lavori di realizzazione delle stesse opere. Al momento della richiesta di ciascuna delle concessioni edilizie attuative della presente lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete di smaltimento delle acque bianche, la viabilità, ecc..

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricadenti entro la zona oggetto della convenzione di lottizzazione rimane subordinato al collaudo, ancorché parziale, delle opere di urbanizzazione.

ART.15. FORO COMPETENTE

Ogni controversia relativa alla presente convenzione è rimessa al competente foro di Tempio Pausania.

ART.16. SPESE E BENEFICI FISCALI

Tutte le spese, comprese quelle fiscali, di registrazione e trascrizione, 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 e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare di quelli previsti dalla L. 28 giugno 1943 n. 666 e di quelli richiamati dall'art. 20 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, si dà atto che tutte le cessioni di aree e opere di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Urbanistico comunale.

ART.17. TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e dall'obbligo di iscrizione di ipoteca legale.

* * *

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto, Segretario Comunale a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cognitivi alle parti, ho omesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me Segretario Comunale, in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno di tutti i fogli.

Letto, confermato e sottoscritto, Badesi li _____

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

LOTTIZZANTI

SEGR. GEN.
