

Repertorio n° 104266

Raccolta n° 20764

Convenzione di lottizzazione
denominata "Terra Rubia"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno trenta del mese di marzo, in
Decimomannu, nel palazzo municipale

30 marzo 2004

Dinanzi a me Carlo Mario De Magistris, notaio in Cagliari, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato,

sono presenti i signori:

- ingegner Sergio Garau, nato a Cagliari il giorno 20 aprile 1964, domiciliato per la carica nel palazzo municipale, il quale interviene a quest'atto in qualità di responsabile dell'ufficio tecnico del

"Comune di Decimomannu", codice fiscale 80013450921;

- ingegner Antonella Pili, nata a Villamassargia il giorno 20 novembre 1973, residente in Villamassargia, località Su Murdegu, imprenditrice, che interviene in qualità di socio amministratore della

"Pili Scavi di Pili Gigliola & C. S.n.c.", iscritta nel registro delle imprese di Cagliari col codice fiscale n° 01982480921, con sede legale in Villamassargia, zona industriale, capitale sociale euro 10.329,14, procuratrice speciale del signor

Alfonso Casula, nato a Decimomannu il giorno 28 novembre 1923, residente in Decimomannu, Via Fontana Nuova, civico n° 1, pensionato, codice fiscale CSL LNS 23S28 D259V, autorizzata a quest'atto in forza del mandato speciale con rappresentanza contenuto nell'atto da me autenticato nelle sottoscrizioni in data 14 ottobre 2002 col repertorio n° 97307/18666;

- Giovanni Muroni, nato a Forback (Francia) il giorno 6 giugno 1961, residente in Decimomannu, Via Trieste, civico n° 1, imprenditore, codice fiscale MRN GNN 61H06 Z110N, il quale interviene in rappresentanza dei signori:

Anna Murtas, nata a Decimomannu il giorno 26 giugno 1904, residente in Decimomannu, Via Regina Elena, civico n° 53, pensionata, codice fiscale MRT NNA 04H66 D259D;

Giovanni Mereu, nato a Decimomannu il giorno 23 aprile 1940, residente in Decimomannu, Via Regina Elena, civico n° 18, artigiano, codice fiscale MRE GNN 40D23 D259M;

Fulgenzio Mereu, nato a Decimomannu il giorno 13 luglio 1944, residente in Decimomannu, Via Regina Elena, civico n° 18, pensionato, codice fiscale MRE FGN 44L13 D259G, autorizzato a quest'atto in forza del mandato speciale con rappresentanza contenuto nell'atto da me autenticato nelle sottoscrizioni in data 28 novembre 2002 col repertorio n° 97781/18865.

Le parti, dell'identità personale delle quali sono certo,

Carlo Mario De Magistris
notaio



premettono quanto segue.

A) I signori Alfonso Casula, Anna Murtas, Fulgenzio Mereu e Giovanni Mereu, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche ed integrazioni, hanno presentato al Comune di Decimomannu la domanda, con allegato progetto esecutivo, intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione denominato "Terra Rubia" relativo ai terreni, di proprietà degli stessi richiedenti, in Decimomannu, individuati nel catasto dei terreni nel foglio 13 con le particelle numeri:

di proprietà del signor Alfonso Casula

- 1703, ex 41/a, di are 19 e centiare 62 (strada);
- 1704, ex 41/b, di centiare 54 (residenziale);
- 1705, ex 41/c, di are 1 e centiare 56 (residenziale);
- 1706, ex 41/d, di centiare 35 (parcheggi);
- 1707, ex 41/e, di are 5 e centiare 75 (servizi) concessi alla residenza;
- 1708, ex 41/f, di are 2 e centiare 99 (servizi) concessi alla residenza;
- 1709, ex 41/g, di centiare 39 (cabina Enel);
- 1710, ex 41/h, di are 13 e centiare 36 (verde);
- 1711, ex 41/i, di are 5 e centiare 36 (residenziale);
- 1712, ex 41/l, di are 2 e centiare 55 (residenziale);
- 1713, ex 41/m, di are 6 e centiare 89 (residenziale);
- 1714, ex 41/n, di are 7 e centiare 54 (residenziale);

di proprietà dei signori Anna Murtas, Giovanni Mereu e Fulgenzio Mereu

- 1715, ex 1688/a, di are 1 e centiare 40 (strada);
- 1716, ex 1688/b, di are 9 e centiare 34 (residenziale);
- 1717, ex 1688/c, di are 7 e centiare 15 (residenziale);
- 1718, ex 1688/d, di are 3 e centiare 60 (parcheggi);
- 1719, ex 1688/e, di are 8 e centiare 67 (residenziale);
- 1720, ex 1688/f, di are 3 e centiare 64 (strada).

B) Giusta le intese intervenute tra le parti occorre regolamentare:

- a) la realizzazione da parte degli interessati delle opere pubbliche, nel rispetto del piano di lottizzazione, e dell'utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti;
- b) il trasferimento della piena proprietà al Comune di Decimomannu delle predette opere, anche agli effetti della successiva manutenzione;
- c) la cessione al Comune di Decimomannu delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi generali di quartiere.

Tutto ciò premesso, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2

I lottizzanti assumono l'impegno verso il Comune di Decimomannu, anche per il loro successori ed aventi causa, di at-

tuare la lottizzazione ad uso edificatorio, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, e successive modificazioni ed integrazioni, dei terreni censiti in catasto con le particelle menzionate in premessa, scorporate dalle maggiori particelle numeri 41, di are 64 e centiare 90, e 1688 (derivata dalla particella 42), di are 33 e centiare 80, in forza del tipo di frazionamento in pianta n° 84371 del mod. 8, approvato dall'Ufficio Provinciale di Cagliari dell'Agenzia del Territorio in data 18 marzo 2004, che allego all'atto con la lettera "A", giusta l'apposito piano attuativo sottoposto all'approvazione del responsabile del servizio approvato con deliberazione consiliare n° 46 in data 16 settembre 2003 e le norme del piano urbanistico comunale vigente nel Comune di Decimomannu.

Articolo 3

Prima della eventuale vendita dei lotti edificabili lottizzati il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, per conto dei proprietari dei terreni lottizzandi, procederà a determinare i confini dei lotti stessi, delle strade e degli spazi destinati ad uso pubblico mediante apposizione di picchetti inamovibili come indicato nel tipo di frazionamento allegato.

Articolo 4

Le parti si danno reciprocamente 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 ed a verde pubblico la superficie di mq 4.197 (quattromilacentonovantasette) censita nel catasto dei terreni del Comune di Decimomannu nel foglio 13 con le particelle numeri:

di proprietà del signor Alfonso Casula

- 1703, ex 41/a, di are 19 e centiare 62 (strada);
- 1706, ex 41/d, di centiare 35 (parcheggi);
- 1710, ex 41/h, di are 13 e centiare 36 (verde);

di proprietà dei signori Anna Murtas, Giovanni Mereu e Fulgenzio Mereu

- 1715, ex 1688/a, di are 1 e centiare 40 (strada);
- 1718, ex 1688/d, di are 3 e centiare 60 (parcheggi);
- 1720, ex 1688/f, di are 3 e centiare 64 (strada).

Queste aree, confinanti nell'insieme con altra proprietà dei lottizzanti per più lati, sono con quest'atto trasferite in piena proprietà dai lottizzanti al Comune di Decimomannu, per conto del quale il costituito ingegner Sergio Garau accetta, per il prezzo simbolico di un euro.

La proprietà è ceduta libera da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche.

Per gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria si rimanda a quanto contenuto nel successivo articolo 12.

Articolo 5

Tutte le strade e parcheggi saranno realizzati a cura e spese



dei lottizzanti e dei loro successori ed aventi causa prima della eventuale vendite dei lotti edificabili e del rilascio delle concessioni edilizie, rispettando i tracciati e le larghezze previste dal piano di lottizzazione.

Tali strade dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

- a) formazione di uno strato di fondazione su sottofondo opportunamente sistemato, eseguito con misto arido di fiume e di cava rullato con rullo da 16-18 tonnellate e dello spessore di cm 30 compresso;
- b) massciata bituminosa costituita da tout-venant di fiume o di cava di adatta granulometria impastata a caldo con il 3%-4% in peso di bitume fluido e altrettanto di filler, steso mediante vibrofinitrice meccanica in strato di 7 cm compresso, rullato sino al completo assestamento, eseguito in modo tale da rendere il lavoro compiuto a regola d'arte;
- c) manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso impastata a 140° C di temperatura con il 50% di bitume e filler steso con vibrofinitrice meccanica dello spessore di 3 cm compresso e ancorato alla massciata bituminosa con Kg 0,400 /mq di emulsione;
- d) posa di cordonata di pietra o calcestruzzo della dimensione di cm 15x25 su base di calcestruzzo cementizio lungo le banche laterali;
- e) costruzione e pavimentazione delle banchine pedonali con pietrini di cemento 20x20 su letto di malta bastarda e su sottofondo di calcestruzzo dello spessore di cm 10 steso a sua volta su sottofondo di misto dello spessore di cm 20;
- f) costruzione di pozzetti stradali di raccolta delle acque meteoriche e di sifoni lungo le due cordonate ad una distanza di ml 25 di intervallo, delle dimensioni interne di cm 50x50x50 in calcestruzzo cementizio, mattoni e malta cementizia con griglia superiore in ferro del peso di Kg 50.

Tali pozzetti saranno collegati, mediante tubazione di cemento pressato del diametro di cm 20, ai collettori di fognatura secondo le indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale. La sistemazione di tali strade dovrà avvenire nei termini fissati dall'articolo 3 ed il Comune di Decomimannu, in corrispettivo, ne assumerà l'onere della manutenzione perpetua, rispettandone la destinazione.

Il trasferimento in favore del Comune avverrà nei termini fissati dall'articolo 10 di questa convenzione.

L'amministrazione comunale si riserva comunque di determinare le modifiche al sistema costruttivo qui definito che si dovessero rendere eventualmente necessarie in dipendenza di particolari situazioni strutturali dei terreni, specie per il territorio comunale.

Articolo 6

Gli allacci alla fognatura per lo smaltimento delle acque luride saranno realizzate, a spese e cura dei lottizzanti e dei

loro successori ed aventi causa, prima della eventuale vendita dei lotti edificabili e della costruzione dei fabbricati, rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che sarà proposto di volta in volta dai lottizzanti in relazione alla destinazione del lotto, l'approvazione del quale da parte del Comune e la seguente realizzazione da parte dei lottizzanti è vincolante per la utilizzazione del lotto stesso.

Articolo 7

Gli allacci alla rete idrica dei lotti edificabili e delle aree pubbliche saranno realizzati ad integrali spese dei lottizzanti.

Articolo 8

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione saranno realizzati ad integrali spese dei lottizzanti a seguito di progetto e di accordo tecnico-economico da perfezionarsi preventivamente con il competente ufficio dell'ENEL.

In particolare saranno a carico dei lottizzanti le seguenti apparecchiature ed impianti:

- a) occorrendo, a giudizio dell'ENEL, la costruzione delle cabine di trasformazione, di numero e della potenzialità occorrenti al fabbisogno e la cessione in favore dell'ENEL, a titolo gratuito, dei locali interrati appositamente predisposti;
- b) la costruzione in cavo interrato della rete di distribuzione in MT posta tra le cabine stesse ed il collegamento alla esistente rete urbana;
- c) la costruzione in cavo interrato, entro canaletta, della rete stradale per pubblica illuminazione, da prevedersi con regolazione a due orari notturni di funzionamento;
- d) l'installazione dei diversi punti illuminanti con plafoniera e lampada da 150 Watt montati su pali metallici di sostegno.

Articolo 9

La recinzione delle aree private sarà realizzata a cura e spese dei lottizzanti, dei loro successori ed aventi causa. Le aree destinate a verde pubblico previste dal piano di lottizzazione saranno trasferite in piena proprietà al Comune di Decimomannu che, in corrispettivo, si impegna a provvedere alla loro manutenzione e destinazione.

Articolo 10

Tutte le opere di carattere pubblico quali le strade pubbliche indicate nel progetto di lottizzazione, i collettori principali di scarico delle acque luride (da eseguirsi secondo i grafici del piano di lottizzazione e le norme fissate negli articoli precedenti di questa convenzione, sotto la direzione del direttore dei lavori di lottizzazione e sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale) e gli spazi destinati a pargheggi saranno trasferiti liberi da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, pigno-



ramenti ed ipoteche, in piena proprietà al Comune entro tre giorni dal collaudo che sarà effettuato da un tecnico abilitato incaricato dal Comune, con oneri a carico dei lottizzanti, entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori. Tale data sarà accertata dall'apposito verbale di collaudo redatto, alla presenza del direttore dei lavori, dal collaudatore e da un incaricato dall'ufficio tecnico del Comune di Decimomannu.

Conseguentemente, dalla stessa data, le spese di manutenzione e le modifiche occorrenti alle opere saranno sostenute dal Comune.

L'importo delle opere sopra descritte sarà valutato con apposito computo metrico estimativo redatto in conformità al prezziario regionale e potrà essere portato in detrazione dagli oneri per il rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione pubbliche realizzate dall'amministrazione, qualora quest'ultima intendesse far ricadere tali oneri sui lottizzanti.

E' fatto comunque obbligo ai lottizzanti di provvedere all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nel termine temporale non superiore a tre anni dal rilascio del provvedimento autorizzativo e, comunque, prima del rilascio delle concessioni edilizie.

I lottizzanti, tramite i costituiti procuratori, ai sensi dell'articolo 1708 c.c. al fine di garantire al Comune di Decimomannu l'esecuzione delle obbligazioni che precedono, in data 29 marzo 2004 hanno ottenuto dalla Viscontea Coface S.p.A. per un importo coincidente con quello occorrente presuntivamente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli che precedono, il rilascio della polizza fideiussoria n° 156416 e le stesse parti mi consegnano perchè sia allegata a quest'atto con la lettera "B" una copia fotografica di tale polizza.

L'importo della fideiussione sarà aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT.

Questa convenzione acquista efficacia soltanto dal giorno successivo alla costituzione della cauzione secondo le indicazioni dell'amministrazione, fermo restando il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente capoverso.

I lottizzanti, loro successori o loro aventi causa, si obbligano altresì:

- a) nel caso che il valore della cauzione si rivelasse insufficiente per mutazione del valore reale della moneta in base agli indici ufficiali, ad integrare la medesima cauzione nell'entità necessaria derivante dalla revisione dei prezzi;
- b) qualora la cauzione venisse dal Comune utilizzata a seguito di inadempimenti dei lottizzanti, ad integrarla in tutto o in parte.

La società costituente la cauzione si è impegnata, a semplice

richiesta del Comune di Decimomannu, a soddisfare l'obbligazione con esclusione del beneficio dell'articolo 1944 del codice civile e senza attendere la pronuncia del giudice. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'ultimazione ed al collaudo da parte dell'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti edificandi, collaudo che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. La nomina del tecnico collaudatore sarà effettuata dall'amministrazione comunale con apposito atto. Le spese tecniche relative a tutti gli atti di collaudo sono a carico dei lottizzanti, dei loro successori ed aventi causa. Le parti si danno reciprocamente atto che costituiscono parte integrante del piano di lottizzazione una planimetria catastale indicante tutte le aree cedute al Comune, la descrizione delle opere da eseguire ed i progetti di massima delle singole opere a carico dei proprietari lottizzanti, debitamente corredati dai preventivi di spesa.

Articolo 11

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni saranno approvati, ai sensi delle disposizioni del regolamento edilizio comunale e della legge urbanistica, ed in base all'ubicazione ed alle dimensioni massime previste dal progetto di lottizzazione.

I movimenti di terra e la costruzione di ogni singolo fabbricato non potranno essere iniziati fino a quando un tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio con il titolare delle concessioni edilizie o di un suo delegato, provveduto alla compilazione dei verbali di linee e di quote per i movimenti di terra, per l'impostazione plano-volumetrica dell'edificio e per l'area adiacente al fabbricato stesso, con riferimento a capisaldi inamovibili di facile individuazione.

Articolo 12

I contributi concessori afferenti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura prevista della delibera del consiglio comunale n° 35 dell'anno 1978 sono a carico dei lottizzanti, mentre quelli relativi al costo di costruzione saranno versati dall'avente diritto alle concessioni edilizie e pagati nei modi e nei termini stabiliti.

Al fine di assicurare l'esatto pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria il proprietario, i suoi successori o aventi causa potranno costituire cauzione con fidejussione bancaria o di enti e istituti assicurativi autorizzati a norma delle vigenti disposizioni, con prestazione di congrue garanzie o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'amministrazione comunale, sempre che non abbiano già proceduto al versamento di tali somme prima della stipula di questa convenzione.

Articolo 13

I lottizzanti si impegnano a comunicare entro 30 giorni dalla



data della stipula di questa convenzione le generalità e la residenza del tecnico incaricato della direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, esibendo altresì dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto.

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

Articolo 14

I rappresentanti dei lottizzanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto, rilasciato dal Comune di **Decimomannu** il giorno **30 marzo 2004** che allego a questa convenzione con la lettera "C".

I lottizzanti dichiarano che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici rispetto a quanto indicato nel certificato testè allegato.

Quest'atto dovrà essere da me comunicato al questore di **Cagliari**.

Articolo 15

Le parti dichiarano che da quest'atto non consegue ipoteca legale e confermano di avermi espressamente dispensato dalla lettura degli allegati.

Questa convenzione è subito impegnativa per i lottizzanti o aventi causa mentre lo diventerà per il Comune dopo la registrazione.

Si richiede l'applicazione delle disposizioni tributarie di cui all'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, che richiama l'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n° 601, con conseguente esenzione delle imposte ipotecarie e catastali ed applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, in quanto ricorrono tutte le condizioni previste dalla risoluzione del ministero delle finanze - direzione generale tasse e imposte indirette sugli affari - del 16 dicembre 1986, n° 220210.

Richiesto, ho ricevuto quest'atto che è firmato in fine ed a margine degli altri fogli dalle parti e da me, previa lettura da me datane alle stesse parti che, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro propria volontà.

Consta l'atto di **cinque** fogli in parte da me manoscritti ed in parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime **quindici** facciate e quindici righe.

Sergio Garau

Antonella Pili

Muroni Giovanni

Carlo Mario De Magistris