

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno, il giorno nove del mese di ottobre.

In Cagliari nel mio studio Viale Trieste n. 124.

Avanti a me Dottor MAURIZIO ANNI, Notaio in Cagliari iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, La

nusei e Oristano, non assistito da testimoni per espressa e concorde rinuncia dei componenti,

sono presenti

l'Ing. Garau Sergio nato a Cagliari il 20 aprile 1964 e domiciliato presso il Comune di Decimomannu, il quale interviene a questo atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio, in nome e per conto del "COMUNE DI DECIMOMANNU" con sede in Decimomannu Piazza Municipio n. 1, Codice Fiscale 80013450921, in virtù di nomina con atto del Sindaco n. 3 del 02.07.2001, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A";

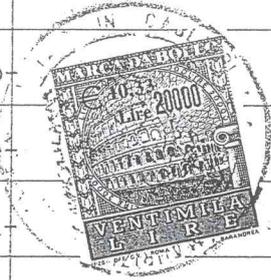
CANCEDDA PEPPINO nato a Villamar il 28 marzo 1934, residente ad Assemini, Via 2 Agosto 1980 n. 8, imprenditore edile, Codice Fiscale CNC PPN 34C28 L9660, titolare dell'omonima impresa edile corrente in Assemini, iscritta al n. 22975 dell'Albo degli Artigiani ed al n. 109643 del Registro ditte presso la C.C.I.A.A. di Cagliari, Partita IVA 00320370927;

premessi

REGISTRATO A CAGLIARI

il 24.10.01  
al N.º 6551 IV  
con L. 750.000

Trascritto all'Ufficio di Cagliari  
il 23.10.2001  
Cas. 41182 Art. 31067



- che il signor Cancedda Peppino, quale lottizzante, ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della L.U. 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ha presentato al Comune di Decimomannu domanda, con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione dei terreni di proprietà dello stesso richiedente posti in Decimomannu, in località "Is Argiolas";

- che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolamentare:

a) la realizzazione da parte degli interessati delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione e alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti;

b) il passaggio in piena proprietà del 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

Il lottizzante assume l'impegno verso il Comune anche per i suoi successori ed aventi causa di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio, anche ai sensi delle disposizioni del-

l'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dei terreni di sua proprietà posti nel Comune di Decimomannu località "Is Argiolas" distinti in Catasto al foglio 13 mappale 97 (parte) giusto l'apposito piano di lottizzazione sottoposto all'approvazione del Sindaco e che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, e con osservanza delle norme P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 1573/U.

#### ARTICOLO 3

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali 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 uso pubblico mediante apposizione di picchetti inamovibili come indicato nel piano parcellare allegato alla lottizzazione allegata al presente atto sotto la lettera "C".

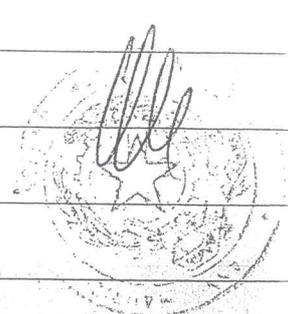
#### ARTICOLO 4

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 ed a verde pubblico la superficie di mq. 583,00.

Dette aree sono contraddistinte in Catasto al foglio 13

- mappale 1312 di are 5.67

- mappale 1323 di are 0.16



e vengono col presente atto trasferite in piena proprietà dal lottizzante al Comune di Decimomannu, unitamente agli altri spazi pubblici, e per esso al Responsabile del Servizio che accetta.

La proprietà viene ceduta libera da vincoli od altro.

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

#### ARTICOLO 5

Tutte le strade, parcheggi, piazzette di disimpegno passaggi pedonali, saranno costruiti a cura e spese dei proprietari, successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili e del rilascio delle concessioni edilizie per la edificazione dei lotti rispettando i tracciati e le larghezze previste dal piano di lottizzazione.

Le predette 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 o di cava rullato con rullo da 16/18 Ton, e dello spessore di cm. 15 compresso;

b) massicciata 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 per dare il lavoro

compiuto a regola d'arte;

c) manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso impastato a 140° C. di temperatura con il 50% di bitume e filler steso con vibrofinitrice meccanica dello spessore di 3 cm. compresso ancorato alla massicciata con Kg 0,400/mq di emulsione;

d) posa di cordonata di pietra o calcestruzzo di dimensione 20x20 cm. su base di calcestruzzo cementizio lungo le banchine 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 6 steso a sua volta su sottofondo di misto dello spessore di cm. 20;

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

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

Il lottizzante cede fin da ora in proprietà al Comune le strade di lottizzazione e gli altri spazi pubblici indicati nel progetto allegato e che sono distinte in Catasto al fo-



glio 13 mappali 1322 di are 2,00 e 1324 di are 5,15 per l'e-

stensione catastale complessiva di mq. 715,00.

La sistemazione di dette strade dovrà avvenire nei termini fissati dall'art. 3 ed il Comune in contropartita ne assumerà l'onere della manutenzione perpetua rispettando la destinazione.

Il passaggio al Comune avverrà nei termini fissati dall'art. 10 della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque 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.

#### ARTICOLO 6

Gli allacci alla fognatura per lo smaltimento delle acque luride saranno realizzati a spese e cura dei signori lottizzanti e successori aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili e della edificazione dei fabbricati rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che verrà proposto di volta in volta dal lottizzante in relazione alla destinazione del lotto, la cui approvazione da parte del comune e la seguente realizzazione da parte dei lottizzanti è vincolata per la utilizzazione del lotto stesso.

#### ARTICOLO 7

Gli allacci alla rete idrica dei lotti edificabili e delle a-

ree pubbliche, saranno realizzati, con spesa interamente a carico del lottizzante.

#### ARTICOLO 8

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato con spesa interamente a carico del lottizzante, a seguito di progetto e di accordo tecnico-economico da perfezionarsi preventivamente con il competente Ufficio dell'ENEL.

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

a) occorrendo a giudizio dell'ENEL la costruzione delle cabine di trasformazione, nel numero e nella 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 MT posta tra le cabine stesse ed in 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) la installazione dei diversi punti illuminanti con plafoniera a lampada da 150 W montati su pali metallici di sostegno.

#### ARTICOLO 9

La recinzione delle aree private sarà realizzata a cura e



spese del lottizzante o dei successori aventi causa o dagli acquirenti dei vari lotti in maniera proporzionale.

Le aree destinate a verde pubblico come dal piano di lottizzazione passeranno in piena proprietà del Comune che come contropartita si impegna di provvedere alla loro manutenzione e destinazione.

#### ARTICOLO 10

Tutte le opere di carattere pubblico e cioè le strade interne indicate nel progetto di lottizzazione, collettori principali di scarico delle acque luride, da eseguirsi secondo i grafici del piano di lottizzazione e le norme fissate negli articoli precedenti della presente convenzione, sotto la direzione del Direttore dei Lavori di lottizzazione e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, le aree di posteggio, passeranno libere da vincoli, oneri ipoteche od altro, 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 1° 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 Comunale del Comune di Decimomannu.

Conseguentemente dalla stessa data, le spese di manutenzione, modifiche occorrenti dalle opere ecc., saranno sostenute dal

Comune.

Visto che al momento si da attuazione al solo stralcio funzionale n. 1 e che la conformazione e consistenza da realizzare non permettono l'esecuzione di opere funzionanti immediatamente, fatta eccezione dell'area a parcheggio da mq. 92,00 che sarà regolarmente realizzata, il lottizzante si impegna a realizzare in sostituzione delle opere indicate nel progetto di lottizzazione i seguenti lavori:

1) Realizzazione di un nuovo marciapiede della larghezza di m. 1.50 lungo la Via Trieste per tratto prospiciente i nuovi lotti;

2) Realizzazione di un nuovo tappettino d'usura dell'intera carreggiata della Via Trieste per tratto prospiciente i nuovi lotti in modo da ripristinare la strada dopo la realizzazione dei nuovi allacci ai lotti;

3) Sistemazione del tratto di strada vicinale Gutturu Is Ladaminis nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Trieste e la nuova strada di lottizzazione prevista dal Piano regolatore, con uno slargo di circa m. 10x15 posto in prossimità dell'area destinata a verde e servizi ceduta dal lottizzante, è prevista la regolarizzazione del piano stradale con l'eventuale ricarica di pietrame e finitura con uno strato di spessore minimo di cm. 7 di conglomerato bituminoso "binder" chiuso.

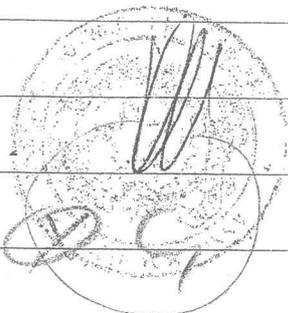
4) Sistemazione dell'area a verde e servizi ceduta dal lot-



(X 1)

(X 2)

(X 3)



tizzante mediante la posa a dimora di alberi radi, la realizzazione di aiuole con fiori ad essenze locali e la fornitura di una altalena.

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 agli oneri per il rilascio delle concessioni edilizie, relativi alle opere di urbanizzazione pubbliche realizzate dall'Amministrazione, nell'eventualità in cui quest'ultima intenda far ricadere tali oneri sul lottizzante.

E' fatto comunque obbligo ai proprietari di provvedere alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria o delle opere da eseguire a parziale sostituzione di esse, prima del rilascio della concessioni edilizie e comunque entro 3 anni dalla data odierna.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proprietari o loro aventi causa, dovranno costituire cauzione sia con fideiussione bancaria o di enti e istituti assicurativi autorizzati a norma delle vigenti disposizioni, sia con prestazione di congrue garanzie o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, in misura pari alla spesa prevista nel piano finanziario, l'importo della fideiussione sarà aggiornato annualmente secondo l'indice I.S.T.A.T.

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 di urbanizzazione, di cui al precedente capoverso.

Il lottizzante, successori, o loro aventi causa, si obbligano altresì:

a) nel caso che il valore della cauzione si rivelasse insufficiente al mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali, integrando nella entità necessaria derivante dalla revisione dei prezzi;

b) qualora la cauzione venisse dal Comune utilizzata per inadempienza, ad integrarla in tutto od in parte;

c) l'Istituto presso il quale verrà costituita la cauzione si impegna a semplice richiesta del Comune, a soddisfare la obbligazione con esclusione del beneficio dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla ultimazione e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi; collaudo che dovrà avvenire nei termini indicati al precedente art. 10.

La nomina del Tecnico collaudatore sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale con apposito atto, mentre le spese tecniche relative a tutti gli atti di collaudo sono a carico del proprietario, successori o aventi causa.



Si da atto che costituisce parte integrante al 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 del proprietario lottizzante debitamente corredato dei preventivi di spesa.

#### ARTICOLO 11

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi, ai sensi delle disposizioni del regolamento edilizio comunale e della legge Urbanistica, dovranno essere redatti osservando l'ubicazione e le dimensioni massime del progetto 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 licenza o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linee e quote sia per i movimenti di terra sia per la impostazione plano-volumetrica dell'edificio e sia dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito ai capisaldi inamovibili di facile individuazione.

#### ARTICOLO 12

I contributi afferenti agli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalla delibera del Consiglio Comunale n.35 del 31.10.1978 sono a carico del lottizzante, mentre quelli relativi al costo di costruzione saranno versati

dall'avente diritto alla concessione edilizia e pagati nei modi e nei tempi stabiliti. Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria il proprietario o suoi aventi causa, potranno costituire cauzione sia con fideiussione bancaria o di enti e istituti assicurativi autorizzati a norma delle vigenti disposizioni, sia con prestazione di congrue garanzie o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione comunale o procedere al versamento di tale somma direttamente prima della firma della presente convenzione.



#### ARTICOLO 13

Il lottizzante si impegna di comunicare entro 30 gg. dalla data della firma della presente 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 della presente convenzione.

#### ARTICOLO 14

Tutte le spese della presente convenzione sono a carico del lottizzante che si avvarrà delle esenzioni ed agevolazioni previste dalle leggi in vigore, in particolare della legge 2.7.1949 n. 408, e D.P.R. 26.10.1972 n. 643.

#### ARTICOLO 15

La presente convenzione è subito impegnativa per il lottiz-

zante o aventi causa, mentre per il Comune lo diventa dopo la registrazione.

Agli effetti del D.P.R. 26.10.1972 n. 643 istitutiva dell'imposta Comunale sull'incremento di valore sugli immobili, si fa riferimento all'esenzione prevista dall'art. 25 della citata Legge, relativamente alle aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico.

#### ARTICOLO 16

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

certificato di destinazione urbanistica rilasciata in data odierna allegato "D".

Io Notaio ho letto questo atto ai componenti che lo approvano e mi dispensano dal leggere gli allegati.

Dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia ed in piccola parte scritto a mano da me Notaio su quattro fogli di cui occupa quattordici facciate questa compresa.

F.to: Sergio Garau - Peppino Cancedda - MAURIZIO ANNI