

Repertorio n. 7325

Raccolta n. 2909



Convenzione di Lottizzazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno nove del mese di luglio in Cagliari, alla Via Alagon civico 1.

9 luglio 2003

Dinanzi a me Avv. Lamberto Corda, Notaio in Iglesias, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato,

sono comparsi i signori:

- Garau ing. Sergio, nato a Cagliari il giorno 20 aprile 1964, domiciliato per la carica presso il Comune di Decimomannu, funzionario, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio e del Procedimento e legale rappresentante del:

- Comune di Decimomannu, con sede legale in Decimomannu Piazza Municipio n.1, codice fiscale 80013450921,

munito dei poteri a lui spettanti in virtù di nomina con decreto del Sindaco del medesimo Comune n. 11 del 29 maggio 2003, che, in copia conforme all'originale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonchè in virtù di deliberazioni del Consiglio Comunale in data 10 giugno 2002

REGISTRATO A IGLESIAS

|| 25/7/2003

N. 1257

Con euro 29,11

n.32 e in data 26 settembre 2002 n.55, pubblicata nel B.U.R. A.S. il 26 novembre 2002, i cui verbali, in copia conforme all'originale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C";

- Loi dott. Alberto, nato a Cagliari il giorno 4 novembre 1951, residente in Cagliari via Turbigio n. 14, medico, codice fiscale LOI LRT 51S04 B354C;

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, Consigliere Delegato e legale rappresentante della società:

- "Nuova Casa di Cura S.r.l.", codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cagliari 01399240926, con sede in Decimomannu via Delle Aie s.n., capitale sociale euro 10.329,14, di seguito denominata il Lottizzante, munito dei poteri a lui spettanti ai sensi di legge, del vigente statuto sociale ed in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2003, il cui verbale, in estratto del relativo libro sociale certificato conforme all'originale da me Notaio in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,



premettono:

- che il Lottizzante, ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della L.U. del 17 aprile 1942 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 via delle Aie.

Che giusta le intese intervenute tra le parti, occorre regolarizzare:

- 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, i comparenti 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 per i suoi successori ed aventi causa di attuare la lottizzazione ad uso

edificatorio, anche ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dei terreni di sua proprietà posti nel Comune di Decimomannu località le Aie, distinti in Catasto al foglio 13 mappali:

- 978 (ex 138a), di ettari 1 are 30 centiare 14;

979 (ex 138b), di are 20 centiare 13;

980 (ex 138c), di are 34 centiare 61;

- 981 (ex 138d), di are 4 centiare 46;

- 982 (ex 138e), di are 8 centiare 46;

- 983 (ex 316a), di ettari 1 are 30 centiare 37;

- 984 (ex 316b), di are 18 centiare 81;

- 985 (ex 316c), di are 24 centiare 13;

- 986 (ex 316d), di are 3 centiare 48;

- 987 (ex 316e), di are 15 centiare 1;

- 988 (ex 317a), di are 64 centiare 61;

- 989 (ex 317b), di are 11 centiare 6;

- 990 (ex 317c), di are 21 centiare 36;

- 991 (ex 317d), di are 1 centiare 87;

No - 1644 (ex 983a), di are 1 centiare 98;

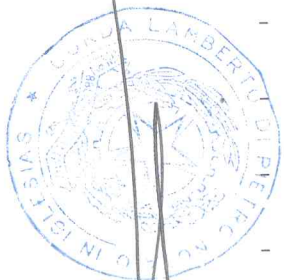
No - 1645 (ex 983b), di are 5 centiare 95;

No - 1647 (ex 318a), di are 1 centiare 7;

No - 1648 (ex 318b), di centiare 45;

- 1649 (ex 318c), di are 11 centiare 68;

No - 1650 (ex 315a), di are 2 centiare 13;





N^o - 1651 (ex 315b), di are 1 centiare 93;

- 1652 (ex 315c), di are 1 centiare 94;

N^o - 1654 (ex 980b), di are 17 centiare 19;

N^o - 1655 (ex 980c), di centiare 67;

giusta l'apposito piano attuativo sottoposto all'approvazione del Responsabile del Servizio che, in copia conforme all'originale, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto rispettivamente:

- sotto la lettera "E" la Relazione illustrativa - Norme di attuazione;

- sotto la lettera "F" la Relazione Geotecnica;

- sotto la lettera "G" il Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

- sotto la lettera "H" lo Schema di Convenzione;

- sotto la lettera "I" la Relazione geologica composta dalle Tavole 1, 2, 3, 3bis, 4 e 5;

per formarne parte integrante e sostanziale e con osservanza delle norme del P.U.C. vigente nel Comune di Decimomannu.

Le parti precisano che i mappali 1644, 1645, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1654 e 1655, sopra meglio descritti, pur facendo parte integrante della lottizzazione, come risulta evidente dalla Planimetria Catastale inserita nella Tavola 1, che costituisce parte della Relazione Geologica allegata al presente atto sotto la lettera "I", per mero errore materiale sono stati omissi dallo schema di convenzione allegato

al presente atto sotto la lettera "H".

Articolo 3

Prima dell'eventuale vendita del lotto edificabile, quale risulta dal piano attuativo, il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione, per conto del proprietario dei terreni lottizzati, procederà a determinare i confini del lotto stesso, delle strade e degli spazi destinati ad uso pubblico mediante apposizione di picchetti inamovibili sulla base dell'estratto di mappa protocollo n. 33780 del Comune di Decimomannu.

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 metri quadrati 3.137 (tremilacentotrentasette) circa, e più precisamente le aree censite nel Catasto dei Terreni come segue:

- foglio 13, mappali:
- 1644, di are 1 centiare 98, reddito dominicale euro 6,50, reddito agrario euro 2,41, confinante con i mappali 1645, 1647 e 1650 di cui infra;
- 1645, di are 5 centiare 95, reddito dominicale euro 19,51, reddito agrario euro 7,22, confinante con il mappale 1648 di cui infra e con altra proprietà stesso lottizzante per due lati;

- 1647, di are 1 centiare 7, reddito dominicale euro 3,51, reddito agrario euro 1,30, confinante con i mappali 1644 e

1645 di cui sopra e con il mappale 1648 di cui infra;

- 1648, di centiare 45, reddito dominicale euro 1,48, reddito agrario euro 0,54, confinante con il mappale 1645 di cui sopra e con altra proprietà stesso lottizzante per due lati;

- 1650, di are 2 centiare 13, reddito dominicale euro 6,99, reddito agrario euro 2,34, confinante con i mappali 1644 e 1645 di cui sopra e con il mappale 1651 di cui infra;

- 1651, di are 1 centiare 93, reddito dominicale euro 6,33, reddito agrario euro 2,35, confinante con il mappale 1651 di cui sopra e con altra proprietà stesso lottizzante per due lati;

- 1654, di are 17 centiare 19, confinante con altra proprietà stesso lottizzante per due lati e con strada;

- 1655, di centiare 67, confinante con con il mappale 1654 di cui sopra per tre lati.

Anche per quanto riguarda i mappali 1644, 1647 e 1650, si richiama quanto sopra precisato nell'ultimo capoverso dell'articolo 2 del presente atto.

Dette aree col presente atto vengono 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 o altro, ivi pure

considerando le ipoteche gravanti sui mappali 1654 e 1655 in favore di Banca CIS S.p.A., iscritte a Cagliari il 12 ottobre 1998 ai numeri 24744/3885 e il 17 marzo 2003 ai numeri 12090/1249, per le quali il creditore ipotecario ha già prestato assenso alla cancellazione con altro atto a mio rogito in data 28 maggio 2003 repertorio 6905/2771, registrato a Iglesias il 6 giugno 2003 al numero 938, in corso di pubblicazione.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il lottizzante mi consegna i certificati di destinazione urbanistica contenenti le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli appezzamenti di terreno da trasferirsi al Comune di Decimomannu, oggetto del presente atto.

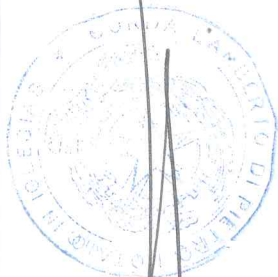
Detti certificati, rilasciati dal Comune di Decimomannu in data 2 aprile 2003 e in data 19 giugno 2003, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "L1" ed "L2".

Il lottizzante, assumendosene la piena responsabilità, dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici rispetto a quanto indicato nei suddetti certificati.

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, della superficie catastale di



complessivi metri quadrati 3.137 (tremilacentotrentasette) saranno costituiti a cura e spese del lottizzante, successori o aventi causa, prima dell'eventuale vendita del lotto edificabile e del rilascio della concessione edilizia per l'edificazione del lotto, 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.30 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 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) mano 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 ancorato alla massicciata bituminosa con Kg. 0,400 /mq. di emulsione;
- d) posa di cordonata di pietra o 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 a una distanza di circa 25 m., delle dimensioni interne di cm. 80x80x80 in calcestruzzo cementizio con griglia superiore in ghisa sferoidale 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 d'ora in proprietà al Comune le strade e gli altri spazi pubblici indicati nel progetto allegato e che sono distinte in Catasto al foglio 13 mappali 1655, 1654, 1651, 1650, 1648, 1647, 1645 e 1644 per l'estensione catastale complessiva di metri quadrati 3.137 (tremilacentotrentasette), sopra meglio descritti.

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.

Si precisa che le opere riguardanti lo svincolo stradale nel mappale 1645 saranno realizzate a cura e spese del lottizzante nei tempi indicati dall'Amministrazione comunale.

Articolo 6

Gli allacci alla fognatura per lo smaltimento delle acque luride saranno realizzate a spese e cura del lottizzante e successori aventi causa, prima dell'eventuale vendita del lotto edificabile e dell'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 del lottizzante è vincolata per la utilizzazione del lotto stesso.

Articolo 7

Gli allacci alla rete idrica dei lotti edificabili e delle aree pubbliche, saranno realizzati, con spese 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 del lottizzante le seguenti apparecchiature ed impianti:

- a) occorrendo, a giudizio dell'ENEL, la costruzione delle cabine di trasformazione, del 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 all'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 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.

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

Articolo 10

Tutte le opere di carattere pubblico e cioè le strade pubbliche 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, nonchè 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 del lottizzante 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 del Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Decimomannu.

Conseguentemente dalla stessa data, le spese di manutenzione, modifiche occorrenti alle opere ecc., 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 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 al Lottizzante di provvedere alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, prima del rilascio delle concessioni edilizie. Le opere saranno collaudate in corso d'opera. Le opere non collaudate saranno oggetto di separata polizza fideiussoria. In deroga a quanto sopra potranno essere rilasciate concessioni edilizie a seguito del collaudo del primo stralcio di opere (parcheggio di via delle Aie).

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il proprietario o aventi causa, dovranno costituire cauzione sia con fideiussione bancaria, o di enti e istituti assicurativi autorizzati a norma delle vigenti disposizioni, sia con prestazioni 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 ISTAT.

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 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, ad integrarla nella entità necessaria derivante dalla revisione dei prezzi.

b) qualora la cauzione venisse dal Comune utilizzata per inadempienza del lottizzante ad integrarla in tutto od in parte.


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

Il rilascio delle Concessioni Edilizie è subordinato all'ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi, collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. La nomina del tecnico collaudatore sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale con apposito atto, mentre le spese tecniche relative al tutti gli atti di collaudo sono a Carico del Lottizzante e successori o aventi causa.

Si dà 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, dovranno essere autorizzati, ai sensi delle disposizioni del regolamento edilizio comunale e della legge Urbanistica, 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 concessione o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linee e quote sia per i movimenti di terra sia per l'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 ottobre 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 aventi causa, potranno costituire cauzione sia fideiussione bancaria o di enti e istituti assicurativi autorizzati a norma delle vi-



genti disposizioni, sia con prestazioni 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 a 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 avvale delle esenzioni ed agevolazioni previste dalle norme in vigore, in particolare dalla legge 2 luglio 1949 n.408, dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643, dall'art.20 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e dall'art.32 secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, in virtù delle quali il presente atto beneficia dell'imposta di registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Articolo 15

La presente convenzione è subito impegnativa per il lottizzante o aventi causa mentre lo diventa per il Comune dopo la

registrazione.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene firmato in fine ed a margine degli altri fogli dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di cinque fogli scritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime diciassette facciate intere e parte della diciottesima facciata.

F.to Sergio Garau

F.to Alberto Loi

F.to Lamberto Corda, Notaio

