

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA G.1.4

Comune di Loiri Porto San Paolo

Committente: GIVIERRE REAL ESTATE S.r.l. via Pietro Nenni, Loiri Porto San Paolo	Ubicazione dell'intervento: Zona G.1.4 Loiri Porto San Paolo (SS)	Dati catastali Foglio 229 Particelle 1294 - 1326 - 1265
---	---	---

progettisti :

Ing. Mario Olla
arch. Pier Paolo Perra

oggetto dell'elaborato:

Schema di convenzione

progetto: Piano di lottizzazione	data: agosto 2022	elaborato n. A06
note /		

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO

Provincia di Sassari

Convenzione tra il Comune di Loiri Porto San Paolo e Givierre Real Estate s.r.l. per la lottizzazione dei del Comparto G.1.4 del Piano Urbanistico Comunale di Loiri Porto San Paolo

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ in Loiri Porto San Paolo, nella Casa Comunale presso gli uffici del Comune, in Viale Dante Alighieri n°28, avanti a me dott. _____, Segretario Generale del Comune di Loiri Porto San Paolo, domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato a rogare nella forma pubblica amministrativa gli atti in cui il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000 senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, si sono costituiti:

- _____, nato a _____ il __/__/__, Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Loiri Porto San Paolo, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene in questo atto, in rappresentanza e per conto del Comune di Loiri Porto San Paolo, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D. Lgs 267/2000 e dell'art. __ del vigente Statuto – C.F. 00336160908, che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità anche "Ente";

e

Casillo Vincenzo Rosario, nato a Vico Equense (NA) il giorno 26 giugno 1988, residente a Olbia, Corso Vittorio Veneto n. 114/2, il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società Givierre Real Estate s.r.l., iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Sassari al numero 215666, con sede in Loiri Porto San Paolo, Via Pietro Nenni snc, capitale sociale Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Sassari n° 02923860908; al presente atto autorizzato in virtù dei poteri spettantigli ai sensi di legge e del vigente statuto sociale. Definito successivamente soggetto lottizzante.

I componenti della cui identità personale, sono certo, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dagli stessi in accordo tra loro e col mio consenso, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- Che la Società Givierre Real Estate s.r.l., soggetto lottizzante di una parte del comparto, ai sensi delle disposizioni di cui all'art.28 della legge 17/08/1942 n°1150, successive modifiche e integrazioni, ha presentato al Comune di Loiri Porto San Paolo istanza con allegato progetto inteso ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione del terreno di sua proprietà sito in Viale Dante Alighieri ricadente nella zona G.1.4.

- Che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare:

a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) la realizzazione da parte del lottizzante e suoi successori o aventi causa delle opere di urbanizzazione primaria;

c) il passaggio in piena disponibilità del Comune di Loiri Porto San Paolo delle opere di urbanizzazione anche agli effetti della successiva manutenzione.

- Che il Piano di Lottizzazione, è costituito dagli elaborati di seguito elencati che, pur non materialmente allegati, costituiscono parte essenziale ed integrante del presente atto e si trovano depositati presso l'Area Urbanistica. Le parti mi dichiarano di aver già sottoscritto gli elaborati per integrale accettazione:

ELENCO ELABORATI

Il presente Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

A) Elaborati tecnico amministrativi

- A01 Relazione tecnico-urbanistica
- A02 Norme di attuazione
- A03 Relazione geologica e di indagine sismica
- A04 Relazione di invarianza idraulica
- A05 Rapporto preliminare – Verifica assoggettabilità V.A.S.
- A06 Schema di Convenzione
- A07 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- A08 Documentazione amministrativa

B) Elaborati grafici

- B01a Inquadramento cartografico territoriale – urbanistico (Stralcio del PUC - planimetria catastale)
- B01b Inquadramento cartografico territoriale – urbanistico (Rilievo topografico con capisaldi di riferimento e piano spiccato singoli edifici) (Ingrandimento catastale con sovrapposizione rilievo)
- B01c Inquadramento cartografico territoriale – urbanistico (Planimetria stato di fatto con individuazione presenze naturalistiche ed ambientali)
- B02 Zonizzazione - planivolumetrico - tipologia insediativa – alberature esistenti e proposte
- B03 Opere di urbanizzazione - Planimetrie e sezioni parcheggio e reti fognarie e acque meteoriche – opere invarianza idraulica
- B04 Zonizzazione lotti (parametri urbanistici)

- Che il lottizzante dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- Che una parte del comparto pari a mq 404 è di proprietà del Comune di Loiri Porto San Paolo

- Che il Piano di Lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. del, approvato dal C.C. con delibera n°..... del, pubblicato sul B.U.R.A.S. n°..... del

- Che le aree oggetto della convenzione hanno una superficie territoriale di 7926,00 mq.

Tutto ciò premesso, tra le parti sopra-costituite si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1.

La premessa fa 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 Loiri Porto San Paolo in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

ARTICOLO 2.

Il soggetto lottizzante assume l'impegno verso il Comune di Loiri Porto San Paolo, anche per i suoi successori o aventi causa, di attuare la lottizzazione dei terreni posti in Loiri Porto San Paolo dell'estensione complessiva di mq 7926,00 distinti in catasto al Foglio 229 particelle n° 1294, 1326 e 1265(parte) sottoposti a lottizzazione, giusta Tavola B02 menzionata nella suindicata delibera del C.C. n°..... nell'osservanza del P.U.C. adottato dal C.C. con delibera n°..... del e pubblicato sul B.U.R.A.S. n°..... del

Per l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione, qualificate come lavori pubblici sotto soglia comunitaria, da realizzarsi da parte del soggetto privato titolare di un permesso di costruire, il soggetto lottizzante si obbliga al rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riferimento all'art. 3 commi 8 e 9 della L.R. n. 5/2007 sui lavori pubblici.

Il soggetto lottizzante, in tal senso, si obbliga ad individuare l'impresa esecutrice dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione tra le ditte in possesso della necessaria qualificazione o certificazione commisurata alla natura ed all'importo delle opere da realizzarsi.

Il soggetto lottizzante si obbliga a presentare al Comune, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la documentazione relativa all'impresa appaltatrice prescelta attestante il possesso dei requisiti di qualificazione di qualificazione previsti dall'art. 24 della Legge Regionale 7 Agosto 2007 n. 5 e s.m.i.

Il soggetto lottizzante si obbliga a trasmettere al Comune copia del verbale di consegna dei lavori.

Il soggetto lottizzante si obbliga ad apportare in corso d'opera quelle modifiche ed integrazioni all'esecuzione dei lavori, purché di carattere non sostanziale, che l'Ufficio Tecnico Comunale ritenesse necessarie.

Il soggetto lottizzante si obbliga ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte dei funzionari dei propri settori competenti, per accettare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti col presente atto.

Nessuna variazione potrà essere apportata al progetto delle opere di urbanizzazione da parte dell'Appaltatore o del soggetto lottizzante, ad eccezione di varianti in corso d'opera, previa approvazione del Comune, sentito il progettista e il direttore dei lavori.

Il soggetto lottizzante si obbliga 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 n°81/2008; si obbliga, altresì, a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi fino a quando le opere non saranno consegnate al Comune di Loiri Porto San Paolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della presente

convenzione, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione gravano anche sugli aventi causa dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie cause di vendita.

Nel caso previsto dal comma precedente, le garanzie già presentate dal soggetto lottizzante 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 garanzie a sostituzione o integrazione.

L'attuazione del Piano di Lottizzazione deve avvenire a cura e spese del soggetto lottizzante nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, delle norme della presente convenzione e degli allegati al Piano di Lottizzazione.

Restano a carico del Comune di Loiri Porto San Paolo le urbanizzazioni relative al lotto di sua proprietà.

ARTICOLO 3.

Si dà atto che il Piano di Lottizzazione prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che siano ceduti al Comune di Loiri Porto San Paolo e destinati a parcheggi pubblici mq 489,30, ad interesse pubblico per la servizi mq 1888,50,00 nonché un lotto di mq 283,50; dette superfici sono distinte in catasto come segue:

per parcheggi: Foglio 229 mappali

ad interesse pubblico per servizi F.229 mappali.....;

per il lotto F.229 mappale.....

Permane di proprietà comunale la restante superficie per servizi di mq xxx di cui al F.229 mappale.....secondo le risultanze del tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n°..... del approvato dall'Ufficio del Territorio di Loiri Porto San Paolo in data al n°....., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Le aree di cui sopra vengono cedute a corpo, dal suddetto soggetto lottizzante al Comune di Loiri Porto San Paolo, che accetta alla firma della presente convenzione.

Il soggetto lottizzante le assicura libere da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come ad oggi possedute ed a loro pervenute in forza dei seguenti titoli.

ARTICOLO 4.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite a cura del soggetto lottizzante e suoi successori o aventi causa secondo le prescrizioni che verranno fissate all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo e che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il soggetto lottizzante si impegna ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- i parcheggi con la rete di smaltimento delle acque bianche e l'impianto di illuminazione pubblica;
- le opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica
- la rete di smaltimento delle acque nere

Considerato anche che le opere necessarie per garantire l'invarianza idraulica ricadono in parte nell'area per parcheggio e in parte all'interno del lotto di proprietà della Società lottizzante, il titolo abilitativo per

l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere rilasciato, nei modi di legge, contestualmente al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Resta inteso che l'agibilità degli edifici sarà subordinata alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione. E' fatto comunque obbligo ai lottizzanti, o loro successori o aventi causa, di provvedere entro un termine non superiore a dieci anni dalla data della firma della presente convenzione, alla ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, previsti nel piano di lottizzazione e nel progetto esecutivo di tali opere.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, così come definito dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione ammonta complessivamente a €

Successivamente alla consegna delle opere, le spese di manutenzione saranno a carico del Comune.

Il soggetto lottizzante si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa e diritto ad assumere tutti gli oneri per le opere necessarie e per le eventuali spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche della lottizzazione (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica) alle reti esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi.

ARTICOLO 5.

Sono a carico dei richiedenti la concessione edilizia per l'edificazione dei singoli lotti, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione per la misura che sarà in vigore all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, nei termini e con le modalità stabilite dalla Amministrazione Comunale in ampliamento del D.P.R. 06/06/2001 n°380 o di future norme edificatorie.

ARTICOLO 6.

A garanzia della corretta esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione provvederà a nominare un collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico del soggetto lottizzante, che opererà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di lavori pubblici. Della nomina verrà data formale comunicazione al soggetto lottizzante.

Il collaudo delle opere avverrà in corso d'opera, a cura del Collaudatore nominato dal Comune di Loiri Porto San Paolo.

Tutte le spese e gli oneri inerenti al collaudo, sono a carico del soggetto lottizzante.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, il lottizzante provvede, a propria cura e spese, ad eseguire i conseguenti interventi correttivi indicati dal Collaudatore entro il termine che verrà fissato dal Comune.

Per il collaudo finale delle opere dovranno essere formalmente trasmesse al Collaudatore, anche per il tramite del Comune di Loiri Porto San Paolo:

- tutti gli atti di natura tecnica ed economica predisposti dalla Direzione dei Lavori, compreso il Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori, sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei lavori stessi;
- le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di legge;

- le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, rese dalle Ditte installatrici ai sensi della vigente normativa;
- i disegni esecutivi delle opere, in formato digitale, aggiornati con le eventuali modifiche apportate in corso d'opera;
- eventuali certificazioni di collaudo delle reti installate rilasciati dagli Enti erogatori/gestori dei pubblici servizi, ove necessario in base a specifiche normative di settore.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione è disciplinato dalla Legge Regionale n. 5 /2007 e dal D. Lgs 163/2006 e ss.mm.ii.

Entro i 30 (trenta) giorni successivi all'emissione del Certificato di Collaudo, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e alla contestuale presa in consegna delle stesse.

Con la presa in consegna delle opere di urbanizzazione viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale dell'esecuzione delle stesse ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo collaudo favorevole.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, il lottizzante provvede, a proprie spese ad eseguire i conseguenti interventi correttivi entro il termine fissato dal Comune.

Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma del presente articolo, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio degli interventi necessari, addebitandone le spese al soggetto lottizzante.

ARTICOLO 7.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il soggetto lottizzante costituisce cauzione mediante fidejussione bancaria o in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, per l'ammontare di € (polizza n°....., emessa da in data), per un importo pari al costo previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti, così come risulta dal computo metrico estimativo di cui al progetto delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico Comunale, maggiorato del 20% così come previsto dalla legge.

La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore 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 sopra è commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria previsti nella presente convenzione all'art. 4. Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di costituire una copertura fideiussoria integrativa, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta da parte del Comune, qualora l'importo di cui al comma 1 si riveli insufficiente per effetto dell'aumento dei costi di costruzione.

La fidejussione è svincolata su richiesta del soggetto lottizzante 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 previsto dall'art. 6. 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, anche eseguito per stralci funzionali precedentemente autorizzati nei modi di legge.

ARTICOLO 8.

Il Lottizzante, come in atto costituita e rappresentata, presta al Comune le più ampie garanzie di legge contro ogni caso di evizione anche parziale, turbative e molestie. Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi per tutte le conseguenze utili ed onerose.

ARTICOLO 9.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore degli immobili ceduti ammonta a €, come determinato dall'Ufficio comunale competente.

ARTICOLO 10.

Si dispensa il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione di ipoteca legale sugli immobili oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 11.

1. In caso di inadempimento o di violazione delle norme della presente convenzione, il Comune notifica al soggetto lottizzante una diffida ad adempiere entro un termine fissato.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Comune ha facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 7 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

3. L'escussione della polizza fideiussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2.

E' esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie che non si fossero potute definire in via amministrativa sarà competente l'autorità giudiziaria presso il Foro di Tempio Pausania

ARTICOLO 12.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge n. 47 del 28.09.1985 e successive modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data __/__/__, prot. xxxx. Il Responsabile dell'Area Urbanistica mi dichiara che da tale data ad oggi non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico.

ARTICOLO 13.

Tutte le spese inerenti la presente convenzione sono a carico del soggetto lottizzante. Ai sensi del D.P.R. n°131 del 26.04.1986, si chiede la registrazione a tassa fissa, in quanto il trasferimento del diritto di proprietà avviene in favore di un Ente Territoriale. Agli effetti fiscali e delle imposte di registro ed ipotecarie si invocano i benefici previsti dall'art.32 del D.P.R. 601/1973.

E richiesto, io Segretario, ho ricevuto il presente atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura, compresi gli allegati, ai comparenti che, su mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Occupa numero intere facciate e parte della sin in qui.

Le parti: