

Comune di Loiri Porto San Paolo. Provincia di Olbia –Tempio.

Piano di Lottizzazione
“Le Vedute di Tavolara”
(legge 1150/42 art. 28 e s.m.i.)

Il Committente: Soc. **“Le Vedute di Tavolara”** s.r.l.

All. 10. Schema di convenzione

I Progettisti: Arch. Andrea G. Antolini
Arch. Antonio Antolini

Repertorio n**Raccolta n.**

CONVENZIONE

Ai sensi dell' art. 28 della Legge n° 1150 del 17/8/1942, modificata dalla legge n° 167 del 22/10/1971, dalla Legge n°765 del 06/08/1967, dalla Legge n° 865 del 22/10/1971, dalla Legge n° 10 del 28/01/1977, dalla legge Regionale n° 17 del 19/05/1981 e successive, relativa al Piano di Lottizzazione per terreni siti in comune di Loiri – Porto San Paolo (SS) , via Tiziano.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in Loiri negli uffici del comune di Loiri – Porto San Paolo, in Viale Dante.

Avanti a me dott. _____ Notaio in _____, iscritto nei Distretti Notarili Riuniti di Sassari Nuoro e Tempio Pausania, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fattavi con il mio assenso dai comparenti infrascritti, sono presenti i signori:

_____, nato a _____ il giorno _____.

CF _____, domiciliato ai fini del presente atto in Loiri, ove in appresso, il quale interviene in questo atto non in proprio ma , nella qualità di _____ dell'Area Urbanistica del "Comune di Loiri Porto San Paolo, con sede in Loiri (OT), Via Dante, cod. fisc. 00336160908, al presente atto autorizzato in forza della deliberazione di Giunta Comunale n°__ del _____, ed in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale n. __ del _____ e n._____, che in copia autentica si allegano al presente atto .

I sigg.ri proprietari delle aree appresso elencate:

Stefano Gaias, nato a Berchidda il 24.11.1961, residente in Olbia , CF. GSASFN61S24A789H, in qualità di amministratore unico della società "le vedute di Tavolara" srl.

I comparenti suddetti, delle cui identità personali io Notaio sono personalmente certo,

PREMESSO CHE

La società "Le vedute di Tavolara s.r.l.", P.IVA: 01987700901 con sede legale in Olbia via Seychelles legalmente rappresentata dall'amministratore Unico Stefano gaias nato a Berchidda il 24.11.1961 e residente ad Olbia in via Sarcidano, C.F.: GSASFN61S24A789H, la quale verrà in seguito indicata nel testo della presente Convenzione come " Lottizzante" risulta essere proprietaria del seguente immobile:

terreno ubicato in Comune di Loiri – Porto San Paolo , via Tiziano, della superficie complessiva di Ha 2.69 (ventiseimilanovecento mq) nell'insieme confinanti con Via Tiziano, proprietà altre.

Quanto sopra, come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Sassari in data ___/___/_____ n. _____ che, previa esposizione e visione datante alle parti, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", figura censito in Catasto Terreni al Foglio 234, mappali: 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390,1391, 1393, 1394, 1395, 1396

- Che le dette aree, classificate dal vigente Strumento Urbanistico del Comune di Loiri – Porto San Paolo in zona C3.20 , costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "Le vedute di Tavolara" .
- Che, in data 26.07.2023 prot. n. 11482, e successive modifiche ed integrazioni, la Ditta lottizzante ha presentato al Comune di Loiri – Porto San Paolo domanda con allegato progetto, redatto dall' Arch. Antonio Antolini, tendente all'autorizzazione al Piano di Lottizzazione su menzionato.
- Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° ____ del ___/___/_____ ha adottato il Piano di lottizzazione con il relativo schema di Convenzione;
- Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° ____ del ___/___/_____ ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione su menzionato.
- Che l'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari (Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione) ha espresso il proprio parere favorevole con nota Prot. n. _____, del ___/___/_____ Pos. _____

- Che l'ufficio competente ha espresso il suo parere sull'assoggettabilità alla VAS;
- Che sono state espletate tutte le procedure previste dalla legge Regionale n° 45/89, art. 20 e 21 per cui l'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, è stata pubblicata per estratto, sul B.U.R.A.S. , parte terza , n°_____ del _____, pag. _____;
- Che il Lottizzante intende procedere all'utilizzazione edificatoria ai sensi del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Loiri – Porto San Paolo, dell'art. 28 della Legge n° 1150 del 17/08/1942, modificata dalla Legge n° 167 del 18/04/1962, dalla Legge n°765 del 06/08/1967, dalla Legge n°865 del 22/10/1971, dalla Legge Regionale n° 17 del 19/05/1981 e successive e delle specifiche deliberazioni non pregiudizievoli dei diritti e delle aspettative legittimamente acquisite con la presente Convenzione, adottate e adottande in merito all' utilizzo, dal Consiglio Comunale di Loiri – Porto San Paolo;
- Che, essendo ora intenzione delle parti disciplinare e concretizzare in apposito atto formale gli impegni e le obbligazioni al Piano di Lottizzazione predetto, di comune accordo,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art.1) Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

Art.2) Il Lottizzante, per la parte che le compete, assume l'impegno per sé e per i suoi successori a qualunque titolo di realizzare le opere di urbanizzazione della lottizzazione, per utilizzare i terreni in premessa con l'osservanza di tutte le norme pure in premessa citate, secondo le prescrizioni della presente convenzione, di adempiere a tutte le obbligazioni e clausole da esse nascenti e in esse previste e secondo il progetto di Lottizzazione approvato dal C.C. di Loiri Porto San Paolo con le delibere in premessa citate.

Detto progetto e composto dai seguenti elaborati;

- All- 1: Relazione illustrativa;
- All., 2: Documentazione fotografica;
- All. 3: Relazione paesaggistica;
- All. 4: Simulazione fotografica;
- All. 5: Norme di attuazione;
- All. 6: Relazione sullo studio di invarianza idraulica;
- All. 7: relazione geologica;
- All. 8: Verifica di assoggettabilità alla VAS- rapporto ambientale preliminare;
- All. 9; Relazione tecnica proposta di miglioramento boschivo
- All. 10: Schema di Convenzione;
- TAV. 1: Planimetrie di inquadramento;
- TAV 2: Estratto del PUC;
- TAV 3: Rilievo e zone trasformabili;
- TAV 4: Zone sottoposte a studi di dettaglio, art. 2 comma 7.4. N.T.A.
- TAV 5: Planivolumetrico;
- TAV 6: Planimetria generale;
- TAV 7: Tipologie edilizia – Tipologia M
- TAV 8: Tipologie edilizia -Tipologia N

in catasto al Foglio -----, mappali-----".

Le aree sopra menzionate vengono cedute gratuitamente al Comune libere da vincoli, oneri, liti pendenti, sequestri conservativi, trascrizioni contro, ostantive e comunque pregiudizievoli e con le più ampie garanzie per l'evizione.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 , si allega, sotto la lettera "_____" per formare parte integrante del presente atto, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Loiri - Porto San Paolo in data ___/___/___ contenente la indicazione delle prescrizioni urbanistiche relative a quanto oggetto del presente atto.

La parte alienante espressamente dichiara che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica suddetto.

Art. 5) Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente Convenzione il Lottizzante dovrà richiedere al Comune uno specifico Permesso di costruire, ed il Direttore dei Lavori che il Lottizzante nominerà dovrà dichiarare nella sua comunicazione di accettazione dell'incarico, di essere a conoscenza dell'esistenza della presente Convenzione con tutti i suoi allegati.

Il Lottizzante, per sé e per i terzi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga alla realizzazione, a regola d'arte ed a sua esclusiva cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto segue :

a) Costruzione della rete stradale (compresi marciapiedi) di lottizzazione secondo il tracciato, le larghezze e le sezioni - tipo indicati negli elaborati allegati alla presente Convenzione, ed in ogni caso realizzata in modo tale da assicurare la sicurezza del traffico veicolare/pedonale ed il corretto deflusso delle acque piovane.

b) Costruzione della rete idrica di distribuzione di acqua per usi civili all'interno della Lottizzazione secondo il tracciato indicato negli elaborati allegati alla presente Convenzione, e suo collegamento alla rete esistente. Il tutto da realizzarsi secondo le modalità che saranno concordate con l'Ente gestore Abbanoa in fase di progettazione esecutiva per l'acquisizione del Permesso di costruire delle Opere di urbanizzazione Primarie

c) Costruzione della rete fognaria e relativi impianti per lo smaltimento delle acque luride della lottizzazione secondo il tracciato indicato negli elaborati progettuali allegati alla presente Convenzione ed in ogni caso realizzata in modo tale da assicurare un corretto allontanamento e smaltimento dei reflui.

c1) Costruzione della rete acque bianche e dei relativi impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche della lottizzazione secondo il tracciato indicato negli elaborati progettuali allegati alla presente Convenzione. Il tutto da realizzarsi secondo le modalità che saranno concordate con l'Ente gestore Abbanoa in fase di progettazione esecutiva per l'acquisizione del Permesso di costruire delle Opere di urbanizzazione Primarie.

d) Costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica dimensionata per il fabbisogno della popolazione insediabile nella lottizzazione. Tracciato e modalità costruttive come da elaborati progettuali allegati alla presente Convenzione. Il tutto da realizzarsi secondo le modalità che saranno concordate con Enel Distribuzione in fase di progettazione esecutiva per l'acquisizione del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione Primarie.

e) Costruzione dell'impianto di illuminazione della viabilità pubblica, secondo il tracciato e le modalità costruttive indicati negli elaborati progettuali allegati alla presente Convenzione. Il tutto da realizzarsi secondo le modalità che saranno concordate con Enel Distribuzione in fase di progettazione esecutiva per l'acquisizione del Permesso di costruire delle Opere di delle Opere di Urbanizzazione Primarie e con la società Engie SPA attuale gestore dell'illuminazione pubblica del Comune di Loiri Porto San Paolo.

g) Costruzione della rete telefonica secondo il tracciato indicato negli elaborati progettuali allegati alla presente Convenzione. Il tutto da realizzarsi secondo le modalità che saranno

concordate con Telecom Italia in fase di progettazione esecutiva per l'acquisizione del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione Primarie.

h) Costruzione della rete antincendio secondo il tracciato e le modalità costruttive indicati negli elaborati progettuali allegati alla presente Convenzione. Il tutto da realizzarsi secondo le modalità che saranno concordate con l'Ente gestore Abbanoa in fase di progettazione esecutiva per l'acquisizione del Permesso di costruire delle Opere di urbanizzazione Primarie.

l) Realizzazione parcheggi pubblici compresa illuminazione.

Art. 6) La quota parte a carico della Ditta lottizzante per le opere di urbanizzazione secondaria è determinata dalle tabelle approvate con deliberazione del C.C. in vigore al momento del rilascio dei Permessi di costruire.

Detta quota verrà versata dalla Ditta lottizzante, direttamente o per tramite dei richiedenti la singola concessione, in relazione alla volumetria da essa consentita e comunque prima del rilascio del singolo permesso di costruire.

Art. 7) Tutte le opere di urbanizzazione primaria eseguite dal Lottizzante, dovranno essere collaudate, anche per singoli comparti.

La nomina del/dei collaudatore/i delle Opere di Urbanizzazione Primarie spetta al Comune. Tale nomina dovrà essere fatta entro trenta giorni dalla fine dei lavori. Tutte le spese riguardanti il collaudo verranno determinate in relazione all'entità delle opere e in base alle tariffe professionali vigenti al momento e saranno interamente a carico del Ditta lottizzante.

Art. 8) Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la viabilità sarà soggetta al regime delle strade private a uso pubblico, come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

La viabilità sarà inoltre gravata, sino al momento della consegna totale o parziale al Comune, da servitù di pubblico transito.

Il Comune avrà il potere e l'obbligo di disciplinare, a norma di legge, la circolazione all'interno della lottizzazione, in tutte le aree e strade pubbliche o soggette a servitù di uso pubblico.

Sulla viabilità dovranno essere realizzate e/o installate, a cura e spese della Ditta lottizzante, le segnalazioni stradali sia orizzontali che verticali secondo le normative in vigore al momento della consegna al Comune.

Art. 9) Il Lottizzante "Le Vedute di Tavolara S.r.l."designa come unico rappresentante verso il Comune per tutti i rapporti e gli atti relativi e conseguenti alla presente Convenzione, al piano di lottizzazione e allo loro attuazione, il proprio rappresentante legale pro – tempore signor Stefano Gaias, nato a Berchidda il 24/11/1961 e residente in Olbia via Sarcidano.

La sostituzione del rappresentante dovrà risultare da dichiarazione notarile notificata al sindaco del Comune di Loiri Porto San Paolo.

Art. 10) Fermo in ogni caso il termine massimo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previsto in DIECI ANNI, tali opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite per gradi contemporaneamente alla costruzione dei fabbricati. Il Comune rilascerà le Concessioni edilizie dopo la firma del presente atto fino ad un massimo pari al 30% della volumetria edificabile residenziale. Successivamente il lottizzante, dimostrato il completamento dei lavori relativi alla rete idrica e fognaria nell'intero comparto, avrà diritto al rilascio di ulteriori concessioni edilizie per volumetrie pari al 40% della volumetria edificabile residenziale. La restante volumetria potrà essere realizzata una volta completate le opere di urbanizzazione primaria previste ad eccezione del tappetino d'usura della strada e della pavimentazione dei marciapiedi.

Ogni singolo lotto edificatorio dovrà essere servito in ogni caso prima del certificato di agibilità da:

- Sede stradale compreso asfalto;
- Rete idrica;
- Rete fognaria con predisposizione degli imbecchi per le singole immissioni;
- Canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica e la/le cabina/e elettrica;

- Allacciamenti alle reti fognarie, idriche ed elettriche;
- Marciapiedi;
- Canalizzazione per la rete telefonica;
- Impianto di illuminazione pubblica completa di lampioni.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno, in ogni caso, risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.

Art. 11) Il Lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento ai terzi (a qualsiasi titolo) di lotti o di costruzioni di sua proprietà, le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione :

a) L' acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di lottizzazione stipulata tra il Lottizzante ed il Comune di Loiri – Porto San Paolo con atto in data _____rogato dal dott. _____notaio in _____ , reg.to a Tempio il _____al n. _____e trascritto il _____cas. _____art. _____, ed accetta tutti gli effetti formali e sostanziali della convenzione e di tutti gli atti ad essa allegati od in essa richiamati .

b) L'acquirente è obbligato in solido con il Lottizzante, in proporzione alla volumetria reale acquistata , all'adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla Ditta lottizzante nei confronti del Comune.

c) L'acquirente prende atto che il Comune non rilascerà i certificati di abitabilità e/o agibilità fino a quando le costruzioni cui essi si riferiscono non siano servite dalle opere di urbanizzazione primaria regolarmente collaudate.

d) L'acquirente si impegna ad osservare , nella edificazione e nella utilizzazione delle costruzioni , tutte le norme di legge , del regolamento edilizio comunale e della Convenzione di lottizzazione coi relativi allegati .

e) L' acquirente si impegna ad inserire tutte le clausole di cui al presente articolo negli eventuali successivi atti di trasferimento degli immobili.

Negli atti di trasferimento dovrà darsi atto che tutte le clausole di cui al presente articolo vengono approvate dall'acquirente anche ai sensi dell' art. 1341 del Codice Civile e che l' acquirente si impegna a chiedere l' approvazione , a norma dello stesso articolo , anche ai suoi eventuali successori .

Art. 12) In caso di inadempienze del Lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione , il Comune , previa diffida ad adempiere , potrà sospendere l' esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di costruire nella zona che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze , nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

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

Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno del Lottizzante, la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo per l'attuazione di quanto ivi previsto , salvi casi di forza maggiore ;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità per progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal comune per il rispetto della convenzione;
- mancata reintegrazione, ogni due anni, della fidejussione di cui all'art. seguente, aggiornata sulla base del prezzario Regionale;
- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione o ad essa conseguenti;

- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della presente Convenzione.

Art. 13) A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione e suoi allegati, il cui costo viene consensualmente determinato in complessive € _____ (_____), come da computo metrico di massima allegato, così come verificato dall'ufficio tecnico comunale, il Lottizzante ha consegnato al Comune di Loiri Porto San Paolo la polizza di fidejussione emessa dal _____ agenzia di _____ in data _____ dell'importo complessivo di € _____, importo pari al 100% delle opere di urbanizzazione primaria, determinato con computo metrico estimativo del predetto costo complessivo. Come risulta dalla polizza fidejussoria, detta garanzia sarà valida finché, realizzate e positivamente collaudate tutte le opere, il Comune non ne abbia autorizzato lo svincolo mediante formale atto deliberatorio da adottarsi entro giorni novanta dal collaudo positivo.

Le parti danno atto che il Comune avrà diritto di richiedere al fidejussore il pagamento delle somme occorrenti (nella misura determinata dall' Ufficio Tecnico del Comune o da altro tecnico incaricato dal Comune) alla realizzazione, in via surrogativa ed in danno della ditta lottizzante, inadempiente nonostante diffida e preavviso delle opere non eseguite o eseguite in difformità (risultante da accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale) rispetto alle previsioni progettuali.

Il fidejussore è obbligato a effettuare il detto pagamento a semplice richiesta del Comune, entro i limiti dell'importo massimo garantito con esclusione espressa dell'applicazione delle norme di cui agli art. 1944, 2 comma, 1955, 1956 e 1957 del C.C., e senza attendere la pronunzia del giudice o degli arbitri o delle eventuali accezioni dei lottizzanti e dei suoi aventi causa a qualunque titolo.

Previo espresso consenso del Comune, la fidejussione potrà essere ridotta in proporzione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria positivamente collaudate, tenendo tuttavia conto del costo, in base a preventivi aggiornati, occorrente alla realizzazione delle opere residue.

Il Lottizzante si obbliga inoltre, per se e per i propri aventi causa:

- ad integrare l'importo della fidejussione, a richiesta del Comune qualora esso diventi insufficiente a garantire il 100% delle opere da realizzare, valutate in base al prezzario regionale delle opere pubbliche;
- a reintegrare la fidejussione, totalmente o parzialmente, in misura corrispondente alle somme utilizzate dal Comune per eseguire le opere direttamente, a seguito di inadempienze del lottizzante;
- ad aggiornare ogni due anni i prezzi delle opere da realizzare, con l'eventuale aggiornamento dell'importo a garanzia tramite integrazione della fidejussoria.

Art. 14) La presente Convenzione scadrà al termine di DIECI ANNI decorrenti dalla data di stipula del presente atto, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per prorogarla o rinnovarla con eventuali modifiche e integrazioni.

Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del territorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente Convenzione, solo se le Opere di Urbanizzazione Primaria saranno, a quella data, ultimate e collaudate. In caso contrario, si dovrà procedere al rinnovo a termine di legge. Nel caso in cui, le opere mancanti, siano realizzate dal Comune in danno del lottizzante, il C.C. potrà eliminare le volumetrie non realizzate.

Art. 15) Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità ed esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria previste e su qualsiasi altro punto della presente Convenzione saranno decise secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile, da un Collegio arbitrale composto da tre arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal Lottizzante ed il terzo dall'accordo fra le parti con funzione di Presidente, in difetto di accordo la scelta sarà operata dal Presidente del Tribunale di Tempio.

Detto Collegio giudicherà anche in via irrituale, secondo le norme stabilite dal Codice Civile.

Art. 16) Le spese del presente atto ed altre conseguenti ed eventuali, sono a carico del Lottizzante che richiede siano applicate tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dall'art. 32 del D.P.R. n° 601 del 29/9/73, in relazione al titolo IV° della legge 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni e integrazioni.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio della polizza assicurativa fidejussoria , sono a carico del Lottizzante, salvo quanto previsto per l'eventuale delle opere di urbanizzazione.

Le spese di tutti gli atti di trasferimento delle opere suddette previsti dal presente atto e loro conseguenti ed eventuali saranno a carico delle Ditta lottizzante o dei suoi aventi causa.

Art. 17) I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato per averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto, io notaio, ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato; l'atto consta di fogli _____ , scritti a macchina da persone di mia fiducia sotto la direzione ed in piccola parte da me notaio a mano, per pagine _____ e parte della presente fin qui.

Li _____

Firma _____