

Ing. Giuseppe Bazzu  
 Via G. D'Annunzio 146, 07020 Olbia (SS)  
 Tel. 3395097333  
 e-mail bazzu.giuseppe@tiscali.it

OGGETTO	<b>Completamento Piano di Lottizzazione “La Pinnetta” di Pattitoni e più – Zona F-1 Tiriddò</b>	
UBICAZIONE	Provincia di Sassari – Comune di Loiri Porto San Paolo – Località La Pinnetta	
COMUNE	LOIRI PORTO SAN PAOLO	
COMMITTENTI	1	Pattitoni Pietruccia _____ Bazzu Paolino _____ Bazzu Daniela _____ Bazzu Giuseppe _____
	2	Pattitoni Pasqualino
	3	Carollo Vittorio
ELABORATO	<b>J – SCHEMA DI CONVENZIONE</b>	
REVISIONE	Maggio 2018	
TECNICO		

## **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

Ai sensi del art.28, 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 località "Tiriddo"

### **SCRITTURA PRIVATA**

Tra i sottoscritti:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente (Responsabile dell'Area Tecnica) ed in rappresentanza del **COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**, Ente Pubblico dotato di Personalità Giuridica, con sede in Loiri Porto San Paolo, alla via Dante, n. 28, codice fiscale 00336160908; Autorizzato in forza di Decreto di Nomina Sindacale n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_; che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

**PATTITONI PIETRUCCIA**, nata a Tempio Pausania il 14 gennaio 1950, residente in Olbia, via Donizetti n. 104, casalinga; C.F.: PTT PRC 50A54 L093N; la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e che dispone di bene personale;

**BAZZU PAOLINO**, nato a Buddusò il 18 febbraio 1950, residente in Padru, via Gallura n. 1, geometra; C.F. BZZPLN50B18B246I; il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che dispone di bene personale;

**BAZZU DANIELA**, nata a Olbia il 12 Novembre 1978, residente in Olbia, via Donizetti n. 104, impiegata; C.F. BZZDNL78S52G015U; la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni;

**BAZZU GIUSEPPE**, nato a Olbia il 18 Ottobre 1981, residente a Olbia, via Donizetti n. 104, ingegnere, C.F. BZZ GPP 81R18 G015L; il quale dichiara di essere in stato civile libero;

**PATTITONI PASQUALINO**, nato a Tempio Pausania l'1 novembre 1961, residente in Loiri Porto San Paolo, località "Tiriddò", imprenditore; C.F.: PTT PQL 61S01 L093U;

il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che dispone di bene personale;

**CAROLLO VITTORIO**, nato a Nove il 28 maggio 1952, ivi residente, via San Marco n.7, architetto, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, C.F.: CRL VTR 52E28F957P;

tale in forza di procura speciale autenticata nella firma dal notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, in data 28 maggio 2003, Rep.n.126.133, che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Procura tuttora valida e mai revocata od estinta come dichiara il comparente;

### **al quale premettono:**

1.) che il Comune di Loiri Porto San Paolo nel corso del presente atto sarà chiamato anche "Comune";

2.) che i signori Pietruccia PATTITONI, Paolino BAZZU, Daniela BAZZU, Giuseppe BAZZU, Pasqualino PATTITONI e Vittorio COROLLO, nel corso del presente atto saranno chiamati anche "Ditta lottizzante";

- che la Ditta lottizzante ha, ai sensi delle disposizioni dell'art.28 della legge urbanistica 17.8.1942 n.1.150, e successive modificazioni e integrazioni, presentato al Comune domanda intesa ad ottenere l'approvazione del progetto di lottizzazione, da realizzarsi in Comune di Loiri Porto San Paolo, località "Tiriddò - La Pinnetta Bruciata", nel terreno distinto in mappae censito in Catasto Terreni al Foglio 233 - numeri:

**In catasto terreni:**

<b>Mapp.</b>	<b>Sup.</b>	<b>Qual.</b>	<b>Classe</b>	<b>R.D. €</b>	<b>R.A. €</b>
<b>Pattitoni - Bazzu</b>					
548	01.69.41	Incolto prod.	1	1.75	0.87
554	00.07.12	Incolto prod.	1	0.07	0.04
622	00.27.00	Incolto prod.	1	0.28	0.14
650	00.00.06	Incolto prod.	1	0.01	0.01
652	00.00.38	Incolto prod.	1	0.01	0.01
653	00.02.59	Incolto prod.	1	0.03	0.01
666	00.03.32	Incolto prod.	1	0.03	0.02
667	00.00.16	Incolto prod.	1	0.01	0.01
669	00.01.53	Incolto prod.	1	0.02	0.01
686	01.07.95	Incolto prod.	1	1.12	0.56
689	00.59.22	Incolto prod.	1	0.61	0.31
710	00.06.23	Incolto prod.	1	0.06	0.03
711	00.03.95	Incolto prod.	1	0.04	0.02
712	00.00.22	Incolto prod.	1	0.01	0.01
713	00.09.76	Incolto prod.	1	0.10	0.05
717	00.03.50	Incolto prod.	1	0.04	0.02
733	03.11.83	Incolto prod.	1	3.22	1.61
760	00.07.24	Incolto prod.	1	0.07	0.04
761	00.00.82	Incolto prod.	1	0.01	0.01
762	00.00.93	Incolto prod.	1	0.01	0.01
763	00.00.04	Incolto prod.	1	0.01	0.01
<b>Pattitoni Pasqualino</b>					
739	00.06.50	Incolto prod.	1	0.07	0.03
747	00.03.00	Incolto prod.	1	0.03	0.02
748	00.01.40	Incolto prod.	1	0.01	0.01
749	00.04.59	Incolto prod.	1	0.05	0.02
750	00.69.28	Incolto prod.	1	0.72	0.36
<b>Carollo Vittorio</b>					
191	00.01.10	Incolto prod.	1	0.01	0.01
752	00.09.59	Incolto prod.	1	0.10	0.05
753	00.02.01	Incolto prod.	1	0.02	0.01
754	00.01.65	Incolto prod.	1	0.02	0.01
757	00.01.34	Incolto prod.	1	0.01	0.01
759	00.02.48	Incolto prod.	1	0.03	0.01

764	00.03.30	Incolto prod.	1	0.03	0.02
766	00.03.57	Incolto prod.	1	0.04	0.02
767	00.01.34	Incolto prod.	1	0.01	0.01
773	00.06.13	Incolto prod.	1	0.06	0.03
774	00.00.65	Incolto prod.	1	0.01	0.01

**In catasto fabbricati**

Particella	Sup.	Cat.	Classe	Vani	Rendita	Note
<b>Pattitoni - Bazzu</b>						
470	588	A/2	2	4.5	673.98	Ceduto atto Notaio Goveani Rep.105941 del 26.02.2010
471	500	A/2	2	3.5	524.20	Ceduto atto Notaio Papaccio Rep.65773 del 29/05/2007
472	801	A/2	2	4.5	673.98	
522	538	A/2	2	4.5	673.98	Ceduto atto Notaio Goveani Rep.111864 del 13.03.2012
529	511	A/2	2	3.5	524.20	Ceduto atto Notaio Goveani Rep.109941 del 28/06/2011
560	688				0	In corso di costruzione
562	872				0	In corso di costruzione
563	690				0	In corso di costruzione
564	561				0	In corso di costruzione
566	713				0	In corso di costruzione
730	6				0	Ente urbano
737	509				0	In corso di costruzione
<b>Pattitoni Pasqualino</b>						
751	550	A/2	2	4	599.09	Ceduto atto Notaio Castelli Rep.154840 del 22/05/2017

dell'estensione complessiva di Ha. 9.16.46 (novantunomila seicentoquarantasei);

formante un sol corpo a' confini: proprietà Luciano, strada Comunale Tiriddò, proprietà Pattitoni su due lati;

3.) che detto appezzamento di terreno, classificato dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Loiri Porto San Paolo, in "Zona F1", costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "La Pinnetta";

4.) che in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, la Ditta lottizzante ha presentato al Comune di Loiri - Porto San Paolo domanda con allegato progetto, redatto

\_\_\_\_\_ , tendente all'autorizzazione della variante a completamento del Piano di Lottizzazione su menzionato;

5.) che la Commissione Edilizia del Comune di Loiri - Porto San Paolo ha espresso al riguardo parere favorevole nella seduta del \_\_\_\_\_ , con verbalen. \_\_\_\_\_ ;

6.) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , ha adottato il Piano di Lottizzazione con il relativo schema di Convenzione, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C";

7.) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successiva deliberazione n. \_\_\_\_\_ , ha approvato definitivamente la variante del Piano di Lottizzazione, deliberazioni che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "D" ed "E";

8.) che l'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari (Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione della Regione Sardegna) ha espresso il proprio parere favorevole con determinazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ , Pos. n.980/00.

9.) che sono state espletate tutte le procedure previste dalla legge Regionale n.45/89, art. 20 e 21 per l'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, in corso di Pubblicazione per estratto, sul Bollettino Ufficiale Regione Sardegna - B.U.R.A.S., n. \_\_\_\_\_ , in data \_\_\_\_\_ , Parte Terza;

10.) che la ditta 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 17.8.1942, modificata dalla Legge n.167 del 18.4.1962, dalla Legge n.765 del 6.8.1967, dalla Legge n.865 del 22.10.1971, dalla Legge Regionale n.17 del 19.5.1981 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;

11.) che, essendo ora intenzione delle parti disciplinare e concretizzare in apposito attoformale gli impegni e le obbligazioni per il Piano di Lottizzazione predetto, di comune accordo;

tutto quanto premesso che è e costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione,

## **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

### **- Art.1 -**

La ditta lottizzante, ciascuna per la parte che le compete (ditta n. 1 Pattitoni-Bazzu, ditta n. 2 Pattitoni Pasqualino, ditta n. 3 Carollo Vittorio), 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 del piano di lottizzazione approvato dal C.C. di Loiri Porto San Paolo con le delibere in premessa citate, composto dai seguenti elaborati che, ancorché materialmente non allegati, fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

- Elaborato A Relazione tecnica illustrativa
- Elaborato B Zonizzazione approvata e di completamento
- Elaborato C Inquadramento urbanistico e catastale
- Elaborato D Certificati catastali
- Elaborato E Proposta di Zonizzazione
- Elaborato F Viabilità
- Elaborato G Opere di urbanizzazione
- Elaborato H Particolari costruttivi
- Elaborato I Tipologie edilizie
- Elaborato J Schema di convenzione
- Elaborato K Norme di attuazione
- Elaborato L Struttura ricettiva turistico – alberghiera
- Elaborato M Sezione trasversale del terreno
- Elaborato N Relazione paesaggistica

### **- Art. 2 -**

Data la classificazione dei terreni nella "Zona F1" (Turistica) dell'art.3 delle Norme di Attuazione del vigente P. di F., le parti convengono di determinare, ai sensi dell' Art. 5 delle suddette Norme, nonché dell'art.\_\_\_\_\_del PUC in itinere, che la superficie del comprensorio, di mq. 91.646 (metri quadrati novantunomilaseicentoquarantasei), con una volumetria suddivisa nel modo seguente secondo la ripartizione d'uso già esaminata ed approvata dal Consiglio Comunale con le Delibere citate in premessa:

- Mc. 7.951 (metri cubi settemilanovecentocinquantuno) per le residenze;

- Mc. 1.590 (metri cubi millecinquecentonovanta) per usi pubblici;

- Mc. 2.185 (metri cubi duemilacentottantacinque) per strutture alberghiere e/o turistiche ricettive,

per un totale di complessivi metri cubi 11.726 (undicimilasettecentoventisei).

a) Aree destinate ai servizi pubblici, attrezzature collettive, verde pubblico, parcheggi pubblici, con una superficie pari a mq. 27.494 (ventisettemila quattrocento novantaquattro);

b) Aree destinate alla viabilità pubblica per mq. 7083 (metri quadrati settemila zero ottantatre).

Le aree suddette sono censite al Catasto al Foglio 233, mappali 191, 470, 471, 472, 522, 529, 548, 554, 560, 562, 563, 564, 566, 622, 650, 652, 653, 666, 667, 669, 686, 689, 710, 711, 712, 713, 717, 730, 733, 737, 739, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 757, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 766, 767, 773, 774.

### **- Art. 3 -**

Col presente atto i lottizzanti, ciascuno con la quota di sua rispettiva proprietà, come sopra indicate, cedono e dismettono a titolo gratuito, a favore del Comune di Loiri - Porto San Paolo che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, le aree destinate all'edificazione pubblica (istruzione e attrezzature di interesse comune), al verde pubblico e a parcheggi pubblici, per una superficie di metri quadrati 27.494 (ventisettemila quattrocento novantaquattro), come dette censite in Catasto al Foglio 233; confinante con proprietà Pattitoni Giovanni, proprietà Luciano, strada vicinale Comunale Tiriddò, salvo altri, libere da vincoli, oneri, liti pendenti, sequestri conservativi, trascrizioni contro, ostative e comunque pregiudizievoli e con le più ampie garanzie per l'evizione.

Col presente atto i lottizzanti, ciascuno con la quota di sua rispettiva proprietà, come sopra indicate, si impegnano a cedere e a dismettere a titolo gratuito, a favore del Comune di Loiri - Porto San Paolo che, come sopra rappresentato, si impegna di accettare ed acquistare, le aree destinate mq. 7083 (metri quadrati settemilaottantatre) per viabilità pubblica e mq. 356 (metri quadrati trecentocinquantasei) per area destinata al depuratore.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega, sotto la lettera "F", per formarne parte integrante e sostanziale, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area del Comune di Loiri - Porto San Paolo in data \_\_\_\_\_, Cert. n. \_\_\_\_\_, contenente le indicazioni delle prescrizioni urbanistiche relative a quanto oggetto del presente atto.

La parte alienante espressamente dichiarata che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici così come indicato nel suddetto certificato.

La destinazione concreta a uso pubblico delle aree suddette, salvo che essa non risulti già specificamente determinata negli elaborati progettuali, sarà stabilita ed attuata dal Comune, in conformità alle norme in vigore e anche in relazione alle esigenze di un più vasto comprensorio e del Piano di Fabbricazione, emanando a sua discrezione in quanto a tempi e modi di attuazione.

Il Comune si riserva la facoltà di dare in concessione a privati l'uso di tutte o di parte di tali aree, ai termini ed alle condizioni da accordarsi per l'attuazione delle eventuali attrezzature collettive, nel rispetto delle previsioni del P. di L., fermo restando il diritto di prelazione, a parità di condizioni, a favore della Ditta lottizzante o ai suoi successori a qualunque titolo.

**Art.4 -**

Prima della vendita dei lotti o della edificazione di essi, la Ditta lottizzante dovrà procedere, con il controllo del Comune, a determinare in sito e mediante l'apposizione di segni inamovibili di confine, le delimitazioni dei lotti, delle strade, delle aree a uso pubblico cedute al Comune come sopra e delle altre aree a diverse destinazioni.

L'utilizzazione delle varie aree avverrà con il rispetto di quanto previsto nella presente Convenzione, negli atti allegati e delle norme tutte citate in premessa.

**Art. 5 -**

Il Comune autorizza la Ditta lottizzante a eseguire i lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree della stessa che verranno cedute a titolo gratuito.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente Convenzione dovrà essere rilasciata dal Comune, a norma del regolamento Edilizio, la Concessione Edilizia e comunicata la nomina del direttore dei Lavori responsabile con la sua dichiarazione della sua accettazione e conoscenza della presente Convenzione e dei suoi allegati.

La Ditta 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 previa dichiarazione di inizio dei lavori, secondo quanto segue:

a.) Costruzione della rete stradale relativa alla lottizzazione secondo il tracciato, le larghezze e le sezioni tipo quali risultano dalle planimetrie di progetto del Piano di Lottizzazione approvato dal C.C. e nel rispetto di quanto disposto dalla determinazione emessa dalla R.A.S. Assessorato alla Pubblica Istruzione, 1652/02/159SS, in data 21 ottobre 2002, Pos. 980/00, in conformità a quanto disposto dal Regolamento Edilizio, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle prescritte approvazioni ed in ogni caso in modotale da assicurare l'agibilità, la sicurezza del traffico veicolare e pedonale ed il deflusso delle acque piovane.

b.) Costruzione della rete idrica di distribuzione di acqua per usi civili all' interno della Lottizzazione e di collegamento della rete stessa con l'acquedotto comunale, qualora, a insindacabile decisione della Amministrazione Comunale o dell'Ente gestore, esista sufficiente disponibilità idrica.

Il diritto di allaccio deve essere concesso in via provvisoria, revocabile, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente Gestore, ogni qual volta i medesimi lo ritengano necessario. Nel caso in cui la disponibilità idrica fosse insufficiente, la Ditta lottizzante dovrà provvedere a sua cura e spese al fabbisogno idrico, previe le autorizzazioni di rito, le caratteristiche di massima ed il percorso della rete idrica risultano nelle tavole di lottizzazione secondo le modalità e le norme tecniche del progetto redatto comunque in modo tale da garantire un idoneo approvvigionamento idrico.

c.) Costruzione della rete fognaria e dei relativi impianti atti ad assicurare un corretto

allontanamento e smaltimento delle acque luride, in conformità alle disposizioni igienico - sanitarie e anti-inquinamento del suolo e delle acque, in particolare della Legge n° 319 del 10/05/1976 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni regionali vigenti o future in materia di regolamentazione degli scarichi.

La Ditta lottizzante si impegna, con spese a totale carico della stessa, ad allacciare le condutture fognarie all'impianto di depurazione previsto nel piano di lottizzazione, dietro la semplice autorizzazione dell' Amministrazione Comunale o dell'Ente Gestore.

La rete fognaria, il suo tracciato, le sue caratteristiche, i suoi raccordi o sbocchi, risultano dalle tavole di progetto secondo le modalità e le norme tecniche del progetto di lottizzazione.

d.) Costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico, comprende la linea a medio e bassa tensione, le cabine di trasformazione e gli allacci alla rete di distribuzione esistente, dimensionata in relazione alla popolazione insediabile nella lottizzazione.

Le caratteristiche della rete, il suo tracciato, le modalità costruttive, i materiali risultano dalle tavole di lottizzazione, secondo le norme tecniche del progetto. In ogni casotale impianto dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni che verranno imposte dall' ENEL e delle disposizioni dello schema generale di elettrificazione che sarà siglato dall' ENEL.

Qualora gli impianti a rete di cui alle precedenti lettere dovranno essere sovra dimensionati rispetto alle esigenze della lottizzazione, in ragione della loro opportuna utilizzazione per zone adiacenti appartenenti a proprietari diversi dalla Ditta lottizzante, questa si impegna a realizzare le suddette opere con le caratteristiche richieste dal Comune, purché i costi non superino le quote di urbanizzazione secondaria disponibili.

Gli oneri derivanti da tale sovradimensionamento saranno detratti dalle quota di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta lottizzante.

e.) Costruzione dell'impianto di illuminazione della viabilità, delle aree di parcheggio e ad uso comune o pubblico, come dalla tavola di lottizzazione, in cui è prevista l' ubicazione dei singoli punti luce, secondo le modalità e le norme tecniche del progetto ed in ogni caso nel rispetto dello schema generale di elettrificazione che sarà siglato dall'ENEL.

f.) Sistemazione degli spazi di sosta indicati nelle tavole di lottizzazione, secondo le caratteristiche di massima, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto.

g.) Predisposizione delle canalizzazioni interrato per la rete telefonica come dalla tavola di lottizzazione, secondo le modalità e le norme tecniche del progetto, realizzato secondo lo schema generale concordato ed approvato dall'Ente Gestore e nel rispetto delle caratteristiche tecniche contenute nelle condizioni generali dell'Ente stesso.

h.) Costruzione della rete degli idranti costituenti gli impianti di innaffiamento e anti incendio delle superfici destinate al verde pubblico, viabilità e proprietà private, come dalle tavole di lottizzazione.

L'impianto dovrà essere conforme alle vigenti e future disposizioni emanate dalla R.A.S. e dal Comune in materia di anti incendio.

#### **- 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 delle concessioni edilizie.

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 entro il termine di validità della singola concessione.

Il Comune si riserva la possibilità di richiedere il pagamento in numerario della quota di urbanizzazione secondaria in un'unica soluzione, nel momento stesso in cui l'Amministrazione Comunale intenda concretamente eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione.

In alternativa a quanto sopra, il Comune si riserva la facoltà di richiedere alla Ditta lottizzante la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, corrispondenti agli oneri specifici a carico della Ditta stessa, con destinazione d'uso e tempi di esecuzione a discrezione dell'Amministrazione.

#### **- Art. 7 -**

Per quanto non sia già previsto dalla presente Convenzione e nei suoi allegati,

l'esecuzione di ogni opera di urbanizzazione secondaria posta a carico della Ditta lottizzante, dovrà essere attuata sulla base di uno specifico progetto esecutivo, redatto a cura e spese della Ditta stessa, con descrizione tecnica esecutiva a computo metrico estimativo, che dovrà essere approvato dal Comune e, per quanto occorra, dagli altri Enti interessati (Ufficio Tutela del Paesaggio, Enel, Telecom, etc.) e realizzata con il diritto, per il Comune, di controllo in corso d'opera.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di realizzare tali opere anche al di fuori delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione.

**Art. 8 -**

Tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite, sia all' interno che all'esterno delle aree del P. di L., siano o non da cedere al Comune, dovranno dallo stesso essere collaudate, anche per singoli comparti.

Gli oneri di collaudo verranno determinati in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione, a norma di tariffe professionali, a spesa della Ditta lottizzante.

**Art. 9 -**

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 e negli spazi di sosta a destinazione sia pubblica che privata dovranno essere realizzate, a cura e spese della Ditta lottizzante, le segnalazioni stradali regolamenti, sia orizzontali che verticali, in vigore al momento della consegna al Comune.

**- Art. 10 -**

La Ditta lottizzante si obbliga ad acconsentire, senza diritto di compenso o di identità, al Comune (o ad altro Ente designato dal Comune) l'allaccio alla rete viaria, idrica, elettrica e fognaria e ciò in qualunque tempo entro il termine di durata della presente Convenzione, fatto salvo l' eventuale consenso, ove necessario, degli Enti erogatori e la corresponsione da parte del Comune e dell' Ente pubblico da esso designato, dell' indennità e/o di altri eventuali oneri richiesti dagli Enti erogatori e salvo che detto allaccio non pregiudichi in alcun modo la funzionalità degli impianti in relazione alle esigenze della lottizzazione.

**- Art. 11 -**

La Ditta lottizzante, o per essa i terzi aventi causa a qualche titolo, si obbliga, anche con la eventuale costituzione di un Consorzio obbligatorio di gestione, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione indicate nellapresente convenzione e nelle tavole di lottizzazione richiamate, fino al momento della loro consegna al Comune o a altro Ente erogatore interessato (per esempio Enel, Telecom, etc. ) salvo diverse successive pattuizioni.

Il predetto obbligo di manutenzione graverà comunque sui lottizzanti e loro aventi causa a qualsiasi titolo per tutta la durata decennale della presente convenzione.

**- Art. 12 -**

La Ditta lottizzante, o per essa i terzi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a trasferire e dismettere in piena e assoluta proprietà, a favore del Comune di Loiri Porto San Paolo, a semplice richiesta dello stesso e senza corrispettivo, anche in più tempi successivi, le opere e gli impianti di urbanizzazione elencati nella presente convenzione e negli allegati ivi richiamati.

Gli atti di trasferimento dovranno avvenire a seguito di regolare deliberazione del C.C. e a richiesta del Comune rivolta alla Ditta lottizzante che si obbliga, per se o suoi aventi causa, ad effettuare detti atti di trasferimento entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

La viabilità, le altre opere e gli impianti devono essere trasferiti previo positivo collaudo e in stato di piena agibilità e efficienza.

L'obbligazione per il trasferimento delle opere e degli impianti di urbanizzazione, viene assunta anche a favore di altri Enti pubblici interessati che, con il consenso del Comune,

avranno diritto di richiedere e ottenere, alla condizione suddetta, il trasferimento di opere e impianti particolari, di loro specifica competenza:

così l'Enel per la rete elettrica, di illuminazione e accessori, la Telecom per la rete telefonica, eventuali altri Enti già esistenti o da costituire per la rete idrica e la fognatura o le strade.

**- Art. 13 -**

Fermo in ogni caso il termine massimo di utilizzazione previsto in anni 4, il Comune subordina il rilascio dei singoli Permessi a Costruire, fino al raggiungimento dell'ottanta per cento (80%) della potenzialità edificatoria del Piano, verifica della completa realizzazione di impianti fognari e di fognatura, impianti idrici, nonché della predisposizione di tutti gli altri sottoservizi (canalizzazioni Telecom Enel, e simili), mentre il rilascio dei successivi Permessi a Costruire, nella misura del restante venti per cento (20%) dei potenziali volumi, sono subordinate alla effettiva esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione con l'eccezione del tappetino di usura e dei marciapiedi che dovranno essere comunque ultimati entro il periodo di validità della convenzione sempre riferiti a ciascun lottizzante"

**- Art 14 -**

Qualora il Lottizzante proceda all'alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti a qualsiasi titolo, gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune, richiamando nell'atto di trasferimento tutte le clausole contenute nella presente Convenzione, che prevede:

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

b.) 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.

E' data facoltà al Comune di sospendere le concessioni edilizie degli edifici qualora, non vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità riportate nell'art. 14) che precede.

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.

La Ditta lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa, a trasmettere al Comune di Loiri - Porto San Paolo (in plico raccomandato) entro novanta giorni dalla stipulazione, copia autentica dell'atto di trasferimento pubblico.

#### **- Art. 15 -**

In caso di inadempienze della Ditta lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione, il Comune, previa diffida a adempiere, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie 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 della Ditta 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;

- mancata 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, nel termine fissato dal comune, della fidejussione di cui al successivo articolo;
- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- mancato inserimento, da parte della ditta lottizzante, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente Art. 15;
- 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. 16 -**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione e suoi allegati, il cui costo viene consensualmente determinato in complessive euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_), come da computo metrico di massima allegato, così come corretto dall'ufficio tecnico comunale, la ditta lottizzante ha consegnato al Comune di Loiri Porto San Paolo la Polizza di fidejussione emessa dalla Compagnia Assicuratrice " \_\_\_\_\_ " Agenzia di \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ e in data \_\_\_\_\_, dell'importo complessivo di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), importo pari al 100% (cento per cento) del costo 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 90 (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 garantito con esclusione espressa dell' applicazione delle norme di cui gli Artt. 1944, 2° comma, 1955, 1956 e 1957 del Codice Civile, e senza attendere la pronuncia del giudice o degli arbitri o degli 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.

A tal fine il Comune rilascerà apposita dichiarazione liberatoria sulle opere effettivamente realizzate, da presentare presso la compagnia assicurativa che ha prestato fideiussione, per l'aggiornamento del premio.

La ditta 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;
- a reintegrare la fidejussione, totalmente o parzialmente, in misura corrispondente alle somme utilizzate dal Comune per eseguire le opere le opere direttamente, a seguito di inadempienze del lottizzante ;
- ad aggiornare ogni due anni prezzi delle opere da realizzare, con la eventuale aggiornamento dell'importo a garanzia tramite integrazione della fideiussoria

**- Art. 17 -**

La presente convenzione scadrà al termine di anni 10 (dieci) 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 urbanizzazioni sono, 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, ed il lottizzante non abbia corrisposto al Comune tali somme, il Comune non rilascerà concessioni edilizie per i volumi ancora da realizzare.

**- Art. 18 -**

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità ed esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione saranno decise secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile, da un Collegio arbitrale composto da tre arbitri di cui nominati rispettivamente dal Comune e dalla Ditta lottizzante ed il terzo sull'accordo fra le parti con funzione di Presidente, in difetto di accordo la scelta sarà operata dal Presidente del Tribunale di Tempio Pausania.

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

**- Art. 19 -**

Le spese del presente atto ed altre conseguenti ed eventuali sono a carico dei lottizzanti, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dall'Art. 32 del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973, 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 della Ditta lottizzante, salvo quanto previsto per l'eventuale delle opere di urbanizzazione.

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

**- Art. 20 -**

La Ditta lottizzante designa quale suo unico rappresentante verso il Comune per tutti i rapporti e gli atti relativi e conseguenti alla presente Convenzione al piano di Lottizzazione, la signora Pattitoni Pietruccia già generalizzata, alla quale col presente atto conferisce i poteri di suo mandatario, il cui operato si avrà da essi fin d'ora per rato et valido.

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

Il presente atto rimarrà depositato negli atti del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni.

IN ORIGINALE FIRMATO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO DOTT. \_\_\_\_\_

PATTITONI PIETRUCCIA \_\_\_\_\_

BAZZU PAOLINO \_\_\_\_\_

BAZZU DANIELA \_\_\_\_\_

BAZZU GIUSEPPE \_\_\_\_\_

PATTITONI PASQUALINO \_\_\_\_\_

CAROLLO VITTORIO \_\_\_\_\_