

COMUNE DI VILLASANPIETRO

Provincia di Cagliari

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO	
PROTOCOLLO GENERALE	
- 4 LUG. 2002	
Prot. N°	3278
Ufficio	U.T.
Cat.	Cl. Fasc.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ai sensi dell'rt.21 dela legge regionale 45/89 e
dell'art.10 comma 1 delle Norme tecniche di Attuazione)

Committenza:

soc. coop. VILLASANPIETRO S.r.l.

COOPERATIVA EDILIZIA a.r.l.

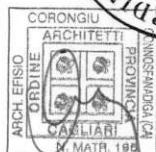
« VILLA SAN PIETRO »

Corso Vittorio Emanuele 55
09010 VILLASANPIETRO
Cod. Fisc. 01639750924

Progettisti incaricati:

Arch. CLAUDIO LANCIONI

Arch. EFISIO CORONGIU



Data:

NOVEMBRE 2001

Scala:

Elaborato:

Bozza di
convenzione

Tav. numero:

E

Schema di convenzione

Convenzione tra il Comune di Villa San Pietro (CA) e la "Villa San Pietro – Società Cooperativa a responsabilità limitata", di seguito denominata "Società lottizzante", iscritta al Registro delle Società dal Tribunale di Cagliari al numero 15886, con sede legale in Villa San Pietro, via Sassari n. 54, codice fiscale 01639750924, per la realizzazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione in zona C2 di espansione (prima saturazione), i cui suoli sono ubicati nel territorio del Comune di Villa San Pietro.

Premessa

L'anno duemilauno, il giorno XX del mese di XX in Villa San Pietro, nel Palazzo Municipale in Piazza, dinanzi a me DR., Segretario Generale del Comune di Villa San Pietro, senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato, si sono costituiti i Signori:

..... (Sindaco)

..... (rappresentante della società lottizzante)

Premesso:

Che la Società lottizzante, ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni ha presentato al Comune di Villa San Pietro domanda, con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione dei terreni di proprietà della stessa richiedente ubicati in Villa San Pietro ed ha ottenuto dal comune di Villa San Piero l'approvazione, con deliberazione del Consiglio comunale n..... del.....;

Che giusta le intese intervenute tra le parti occorre disciplinare convenzionalmente:

le realizzazione ai sensi dell' art.11 della legge 10/77da parte degli interessati delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione ed alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti;

il passaggio in piena proprietà del Comune di Villa San Pietro delle predette opere anche agli effetti della successiva manutenzione;

la cessione al Comune di Villa San Pietro delle aree necessarie per l'applicazione degli standard urbanistici (verde pubblico, servizi pubblici, strade, parcheggi) come vengono individuate nel Piano di lottizzazione approvato dall'Amministrazione comunale;

Che il dimensionamento dei servizi pubblici verrà effettuato esclusivamente sulla base del numero degli insediati previsti nel comparto, così come si desume dai dati tecnici del Piano di lottizzazione approvato dall'Amministrazione comunale;

Tutto ciò premesso, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2

La Società lottizzante assume l'impegno verso il Comune di Villa San Pietro, con il vincolo solidale e indivisibile per i suoi aventi diritto, di attuare la lottizzazione a scopo edificatorio, ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, nonché delle successive modifiche ed integrazioni, dei terreni di sua proprietà posti nel Comune di Villa San Pietro, pervenuti in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio in data 23 marzo 1992, registrato a Cagliari in data 15 aprile 1992 n. 3197, cui risulta allegato il tipo di frazionamento che identifica gli immobili oggetto della lottizzazione come di seguito indicati:

Foglio 16, Mappale 184, Sup. Ha 1.80.10, R.d. 171.095, R.a. 72.040,

Venduti dai proprietari come da atto che si allega in copia per 1000/1000.

Di tale proprietà ricadono in zona C (sottozona C1), così come definita dal Piano Urbanistico Comunale vigente, mq 15.342.

Articolo 3

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali risultano dal Piano di lottizzazione, il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione per conto della società proprietaria dei terreni lottizzati, procederà a determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne alla lottizzazione e degli spazi destinati ad uso pubblico mediante apposizione di termini inamovibili come indicati nel Piano Parcellare allegato alla lottizzazione.

La società lottizzante potrà richiedere successivamente una diversa distribuzione dei lotti al Comune, che si riserva di approvare o no, previa delibera del Consiglio comunale.

Articolo 4

Si dà atto che il Piano di lottizzazione allegato prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che le aree per l'applicazione degli standard urbanistici così come sono state definite nell'allegato (A) della premessa siano destinati mq , di cui mq per strade, mq per parcheggi, mq per servizi e mq per verde pubblico, dando atto che alcune discordanze sulle superfici che si evidenziano tra gli atti del Piano di lottizzazione e la presente convenzione sono dovuti alle risultanze definitive desunte dal tipo di frazionamento (vedi allegato B) redatto ed approvato successivamente alla predisposizione definitiva del Piano di lottizzazione medesimo, discordanze che peraltro non modificano sostanzialmente i risultati di verifica degli standard urbanistici in essa previsti rispetto a quelli stabiliti dal PUC.

La società lottizzante cede in proprietà al Comune di Villa San Pietro, al prezzo ricognitorio di Lire (dicansi lire , pari a Euro ; e per esso Comune accetta il Sindaco, le aree previste nel progetto del Piano di lottizzazione, per l'applicazione degli standard urbanistici, così come sono state definite nell'Allegato (A) della premessa, indicate nel progetto di lottizzazione, che appresso si indicano:

	Foglio	Mappale	Sup. Ha	R.d.	R.a.
--	--------	---------	---------	------	------

Parcheggi	16	184 parte			
Servizi pubblici	16	184 parte			
Verde pubblico	16	184 parte			
Viabilità	16	184 parte			
Totali	16	184 parte			

La proprietà anzidetta, in capo alla società lottizzante, così come risulta dall'atto a rogito del Notaio citato, viene ceduta libera da vincoli od altro (salvo i vincoli di destinazione d'uso).

La cessione è effettuata a corpo e non a misura, sulla scorta della mappe catastali ed i cui mappali risultano distinti in Catasto del Comune di Villa San Pietro e passeranno in pieno possesso al Comune di Villa San Pietro, che in contropartita provvederà alla sua manutenzione perpetua, conservandone la destinazione.

Articolo 5

Per la realizzazione della strada di accesso all'area e per il passaggio dei sottoservizi connessi la società lottizzante ha stipulato con la proprietà confinante un atto pubblico che stabilisce una servitù di passaggio sulla relativa area fino alla stipula della convenzione del secondo stralcio.

Poiché tale area è destinata a viabilità pubblica ricadente in un ulteriore stralcio dello stesso Piano di lottizzazione, all'atto del convenzionamento relativo al secondo stralcio verrà definita la cessione di tale area al Comune di Villa San Pietro.

Articolo 6

Con la presente convenzione, al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi da essa derivanti, la società lottizzante ed i suoi aventi causa costituiscono una cauzione mediante polizza assicurativa o bancaria della compagnia di

Lire (diconsi lire pari a Euro (così come stabilito con deliberazione C.C. n. del) per gli oneri presunti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate entro il termine di dieci anni a decorrere dalla data di efficacia della presente convenzione. (allegato D)

L'entità della cauzione può essere ridotta nell'avvenire in proporzione all'entità dei lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati.

Le concessioni edilizie saranno rilasciate una volta dato inizio i lavori per le opere di urbanizzazione, previa dimostrazione della fidejussione Bancaria o assicurativa pari al volere delle oneri di urbanizzazioni.

Si dà atto che costituiscono parte integrante del Piano di lottizzazione la Planimetria catastale indicante tutte le aree che vengono cedute al Comune, in virtù del tipo di frazionamento, in pianta all'anno Detto tipo di frazionamento sottoscritto come per legge, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dei comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera E, e per le opere da eseguire i progetti esecutivi delle opere, a carico del proprietario lottizzante, o suoi aventi causa, debitamente corredati dei preventivi di spesa che si allegano al presente atto.

(elenco tavole allegate progetto esecutivo).

Tutte le strade, piazzette di disimpegno, passaggi pedonali pubblici, della superficie complessiva di mq , saranno realizzati a spese della Società lottizzante o suoi aventi causa, contemporaneamente alla vendita dei lotti edificabili, rispettando i tracciati e le larghezze previste dal Piano di lottizzazione , e comunque nel rispetto dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche.

Resta a totale carico della Società lottizzante l'onere relativo al raccordo delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, con i sistemi viari e gli allacci alla rete delle infrastrutture principali, da effettuarsi nel rispetto delle direttive impartite dall'Ufficio Tecnico comunale.

Articolo 7

La rete per lo smaltimento delle acque nere sarà realizzata con rispetto delle ubicazioni e dimensioni indicate nel progetto esecutivo del Piano di lottizzazione.

Si dà atto che il suddetto progetto esecutivo costituisce parte essenziale della presente relazione alla quale è allegato.

La rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, la predisposizione per gli allacci di ciascun singolo lotto ed i pozzetti di adduzione (del tipo a sifone), dovranno essere realizzati a cura e spese della Società lottizzante o suoi aventi causa, contemporaneamente alla edificazione dei fabbricati, rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che verrà proposto di volta in volta dal lottizzante in relazione alla utilizzazione del lotto, schema la cui approvazione da parte del Comune di Villa San Pietro e la conseguente realizzazione da parte del lottizzante è vincolante per l'utilizzazione del lotto stesso.

Articolo 8

La rete idrica sarà realizzata a spese e cura della Società lottizzante o suoi aventi causa, in base al progetto esecutivo del Piano di lottizzazione, nel rispetto delle ubicazioni, dimensioni e caratteristiche in esso progetto rappresentate.

L'esecuzione della rete idrica avverrà d'intesa con l'Ufficio Tecnico comunale, e con gli organi competenti in materia.

La proprietà della rete idrica passerà al Comune di Villa San Pietro che dopo il collaudo assumerà l'onere della manutenzione.

Articolo 9

La rete di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche sarà realizzata a spese e cura della Società lottizzante o suoi aventi causa, in base al progetto esecutivo del Piano di lottizzazione, nel rispetto delle ubicazioni, dimensioni e caratteristiche costruttive nello stesso progetto rappresentate.

La rete fognaria per lo smaltimento delle acque dovrà essere realizzata contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati, rilasciando apposita garanzia, secondo lo schema che verrà proposto, di volta in volta, dal lottizzante in relazione all'utilizzazione del lotto, schema la cui approvazione da parte del comune e la conseguente realizzazione da parte del lottizzante è vincolante ai fini dell'utilizzo del lotto medesimo.

Articolo 10

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato a totale carico del proprietario lottizzante o suoi aventi causa e secondo le prescrizioni tecniche dell'ENEL.

La rete telefonica sarà parimenti realizzata a totale carico del proprietario previo accordo tecnico-economico con gli organi della Società di gestione di impianti di telefonia fissa prescelta.

Articolo 11

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà realizzata a totale carico della società lottizzante o suoi aventi causa ed a cura dell'ENEL, che fornirà le indicazioni sui suoi caratteri generali in conformità ai quali la società lottizzante si impegna a realizzarla.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato prevedendo oltre all'illuminazione stradale anche la derivazione per ciascun lotto, secondo il progetto esecutivo allegato e le indicazioni fornite.

Resta a totale carico dei lottizzanti la cessione all'ENEL delle aree occorrenti per la realizzazione della cabina di trasformazione MT/BT e l'espletamento degli atti conseguenti.

Articolo 12

Le aree destinate all'applicazione degli standard urbanistici vengono cedute sin da ora in piena proprietà al Comune di Villa San Pietro e per esso al Sindaco che con la

firma della presente accetta la cessione indicata nel progetto di lottizzazione per complessivi mq al prezzo ricognitorio di lire

Articolo 13

Tutte le opere di carattere pubblico indicate nel progetto di Piano di lottizzazione e cioè le strade interne e i parcheggi, i collettori principali di scarico della acque nere e delle acque bianche (da eseguire secondo i grafici del Piano di lottizzazione e le norme fissate negli articoli precedenti della presente convenzione, sotto la direzione del Direttore dei lavori della lottizzazione, e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale), passeranno libere dai vincoli, oneri ed ipoteche, in piena proprietà del Comune di Villa San Pietro entro trenta giorni dal collaudo, che sarà effettuato a cura del Comune entro il primo semestre dall'ultimazione di lavori.

Tale data sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale di collaudo redatto dal Comune di Villa San Pietro.

Conseguentemente, dalla stessa data le spese di manutenzione, modifiche occorrenti alle opere stesse saranno sostenute dal Comune di Villa San Pietro.

E' fatto comunque obbligo al lottizzante o suoi aventi causa di provvedere, entro il termine di dieci anni, a far data dalla stipula della presente convenzione, all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di lottizzazione.

Le concessioni edilizie saranno rilasciate una volta dato inizio i lavori per le opere di urbanizzazione, previa dimostrazione della fidejussione Bancaria o assicurativa pari al volere delle oneri di urbanizzazioni.

Si dà atto che costituiscono parte integrante i progetti esecutivi che dovranno essere vistati dall'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio della opere di urbanizzazione.

Articolo 14

Si dà atto che il Piano di lottizzazione allegato prevede la superficie di m destinata all'applicazione degli standard urbanistici come sono definiti nell'allegato A della premessa.

Articolo 15

La società lottizzante cede al Comune di Villa San Pietro e per esso accetta il Sindaco le aree indicate nel progetto del Piano di lottizzazione.

Articolo 16

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi, ai sensi delle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale e della Legge urbanistica, osserveranno l'ubicazione e le dimensioni del progetto esecutivo di lottizzazione.

I movimenti di terra e la costruzione di ogni singolo fabbricato non potranno essere iniziati fino a quando un Tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio con il titolare della concessione edilizia o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linee e quote sia per i movimenti di terra sia per l'impostazione planoaltimetrica dell'edificio e dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito a capisaldi inamovibili di facile individuazione.

I certificati di abitabilità degli edifici dei singoli lotti potranno essere rilasciati contemporaneamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti utilizzati secondo lo schema approvato dal Comune di Villa San Pietro come previsto all'articolo 6 della presente convenzione.

Articolo 17

La società lottizzante si impegna a comunicare entro trenta giorni dalla data della firma della presente convenzione, le generalità, il codice fiscale nonché la residenza del Tecnico incaricato della Direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione esibendo altresì la dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto.

Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa visione dell'atto della presente convenzione.

Articolo 18

Le parti convengono di rimettere ad arbitrati rituali le controversie che dovessero derivare dal presente atto. Il collegio arbitrale sarà composto da tre arbitri

rispettivamente nominati dal Comune, dal Concessionario ed il terzo individuato dai primi due di comune accordo. (In caso di mancato accordo fra le parti la stima sarà effettuata da un arbitro nominato dal Tribunale di Cagliari ai sensi dell' art. 810 e ss. del c.p.c.). Le parti si impegnano a sostenere in proprio le spese relative al lodo arbitrale.

Articolo 19

La presente convenzione diverrà esecutiva in data odierna.

Agli effetti del DPR 26.10.1972 n. 643, istitutivo dell'IVA, si fa riferimento all'esenzione prevista dall'art. 25 della citata legge, relativamente alle aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico edifici pubblici, servizi di interesse pubblico.

Letto, confermato e sottoscritto.