



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA ESECUZIONE ~DI UN
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREE
IN ZONA ARTIGIANALE D2.6

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. __ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. __ del _____



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

Fra Immobiliare Ecoricicla di Ledda Riccardo & c.Snc, Garia Maria Cristina, Lampis Angelo, Locci Cinzia, Madau Antonio, Olla Carlo, Zuddas Antonio.

ed il COMUNE DI GONNESA

Per la realizzazione delle opere di carattere pubblico previste nel piano di lottizzazione, in zona classificata "D2.6", ARTIGIANALE, su terreni di proprietà dei predetti Signori e così suddivisi:

| FOGLIO | PARTICELLA | SUPERFICIE [mq] | INTESTATO |
|--------|------------|-----------------|-------------------------------------|
| 15 | 317 | 5080 | Immobiliare Ecoricicla |
| 15 | 1186 | 179 | Madau Antonio |
| 15 | 1187 | 331 | Madau Antonio |
| 15 | 104 | 4720 | Madau Antonio |
| 15 | 103 | 5030 | Immobiliare Ecoricicla |
| 15 | 138 | 4950 | Lampis Angelo Locci Cinzia |
| 15 | 116 | 5040 | Garia M. Cristina Zuddas Antonio |
| 15 | 240 | 80 | Comune di Gonnese |
| 15 | 115 | 4930 | Garia M. Cristina Zuddas Antonio |
| 15 | 1037 | 4678 | Olla Carlo |
| 15 | 1038 | 322 | Olla carlo |

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ (_____), il giorno del mese di in davanti a me Dottor....., Notaio in, iscritto al collegio notarile, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane di comune accordo tra loro e col mio consenso delle parti infrascritte, che hanno i requisiti di legge, sono presenti i Signori:



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

da una parte

il sig.nato ailresidente a
....., viache interviene al presente atto nella sua qualità di
..... del COMUNE DI GONNESA, con domicilio in,
via.....cod.fisc....., in seguito denominato “Comune;
dall’altra parte i signori:

1. Ledda Riccardo, nato a Iglesias (SU) il 31/12/1983, codice fiscale LDDRCR83T31E281F, in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Ecoricicla di Ledda Riccardo Snc, con sede in Domusnovas (SU), località Su Pranu s.n., partita iva 03692580925.
2. Garia Maria Cristina, nata a Iglesias (SU) il 27/08/1947, cod. fisc. GRAMCR47M67E281L;
3. Lampis Angelo, nato a Gonnese (SU) il 11/02/1961, cod. fisc. LMPNGL61B11E086Z;
4. Locci Cinzia, nata a Carbonia (SU) il 20/12/1963, cod. fisc. LCCCNZ63T60B745C
5. Olla Carlo, nato a Gonnese (SU) il 04/11/1957 cod. fisc. LLOCRL57S04E086M
6. Madau Antonio, nato a Gonnese il 02/10/1960, codice fiscale MDANTN60R02E086O;
7. Zuddas Antonio, nato a Carbonia (SU) il 25/05/1940, cod. fisc. ZDDNTN40E25B745L; in seguito denominati “Lottizzanti”.

I comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo,

PREMESSO

1. che i sopraindicati intervenuti proprietari, di seguito denominati “lottizzanti”, hanno presentato una domanda di autorizzazione a lottizzare con i relativi allegati, assunta al Protocollo generale con numero del / /20 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
2. che i lottizzanti, in conformità al Piano Urbanistico Comunale, hanno presentato al Comune il piano di lottizzazione denominato “SU PONTI SU FIXI”, relativo alle aree di proprietà di cui sopra, costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONI E STUDI

- A) RELAZIONE GENERALE
- B) NORME DI ATTUAZIONE
- C) STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- D) STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA-GEOTECNICA
- E) STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- F) RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.
- G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- H) COMPUTI METRICI ESTIMATIVI
 - H1 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO STRALCIO FUNZIONALE “A”
 - H2 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO STRALCIO FUNZIONALE “B”



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

- I) QUADRI ECONOMICI
 - I1 QUADRO ECONOMICO STRALCIO FUNZIONALE "A"
 - I2 QUADRO ECONOMICO STRALCIO FUNZIONALE "B"
- J) SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATI GRAFICI

- 1. PLANIMETRIE D'INQUADRAMENTO
- 2. PERIMETRAZIONE CATASTALE DEI COMPARTI FORMANTI IL P.d.L.
- 3. PIANO QUOTATO E RILIEVO STATO ATTUALE
- 4. ZONIZZAZIONE
- 5. PLANIVOLUMETRICO
- 6. SCHEMI RETI IDRO-FOGNARIE
 - 6.1 PLANIMETRIA RETE DI ADDUZIONE IDRICA
 - 6.2 PLANIMETRIA RETE SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE
- 7. SCHEMA IMPIANTI TECNOLOGICI DI PROGETTO (ENEL TELECOM)
- 8. SEZIONE STRADALE PARCHEGGI E CORSIA DI MANOVRA TIPO
- 9. PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE
- 10. TIPOLOGIE EDILIZIE FABBRICATO ARTIGIANALE -INDUSTRIALE
 - 10.1 TIPOLOGIA EDILIZIA n. 1
 - 10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA n. 2
- 11. TIPOLOGIE EDILIZIE FABBRICATO CASA CUSTODE
 - 11.1 TIPOLOGIA EDILIZIA n. 1
 - 11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA n. 2



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

3. che i lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
4. che il piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. del / / 20 e pubblicata sul B.U.R.A.S. in data / / a cura e spese dei lottizzanti;
5. che il progetto delle opere di urbanizzazione è parte del piano di lottizzazione, come redatto dal tecnico incaricato, Ing. Sandro Suella, con sede in Siliqua, alla via Siotto n.1, nominato e compensato dai lottizzanti;
6. che le aree oggetto della convenzione hanno superficie totale territoriale di mq 35638,00;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Contenuto della convenzione

1. La convenzione regola i rapporti tra i lottizzanti ed il Comune di GONNESA per l'attuazione del piano di lottizzazione citato in premessa.
2. La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante della presente convenzione. Il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati tecnici testuali e gli elaborati grafici componenti il piano di lottizzazione, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa e negli strumenti urbanistici vigenti.
4. Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di GONNESA in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

Art. 2 – Durata della convenzione

1. Il termine di validità della presente convenzione di lottizzazione è di 5 (cinque) anni, a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, prorogabili, a richiesta dei lottizzanti, di altri 5 (cinque) anni, per giustificate e dimostrate cause non dipendenti dalla volontà degli stessi lottizzanti.
2. Decorso il termine di cui al comma 1, la presente convenzione diventa inefficace per la parte in cui non abbia attuazione. In tal caso il Comune potrà provvedere d'ufficio al completamento delle opere di urbanizzazione a spese dei lottizzanti, e per il recupero delle stesse è senz'altro autorizzato dai lottizzanti ad avvalersi della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 10 della presente convenzione, sia a copertura del completamento dei lavori secondo le previsioni di progetto, sia a copertura di eventuali ulteriori oneri, quali direzione lavori, collaudi etc. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano di lottizzazione.



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

Art. 3 – Obblighi dei lottizzanti

1. I lottizzanti assumono gli oneri e gli obblighi previsti dalla convenzione in relazione alle previsioni del Piano di Lottizzazione e sono solidalmente responsabili, ognuno per quanto di propria competenza in relazione agli stralci funzionali di cui al successivo articolo 5 (Opere di urbanizzazione), nel sostenere le garanzie finanziarie specificate al successivo articolo 10 (Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi) per l'attuazione del Piano.
2. L'adempimento degli oneri e degli obblighi convenzionali è attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.
3. I lottizzanti sono obbligati per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4.
4. Nel caso previsto dal precedente comma 3, le garanzie già prestate dai lottizzanti 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 idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. L'attuazione del piano di lottizzazione deve avvenire a cura e spese dei lottizzanti nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, delle norme della presente convenzione, degli elaborati del piano di lottizzazione allegati al presente atto nonché del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 della presente convenzione.

Art. 4 – Termine per gli adempimenti

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione da parte del Comune contenente gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Entro il termine previsto dall'art. 2, comma 1, deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 28, comma 5, n. 2, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.
3. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per l'edificazione dei lotti è subordinato al rilascio del provvedimento edilizio ed all'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
4. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. Entro lo stesso termine di cui al comma 1 i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. La dichiarazione di agibilità potrà essere depositata esclusivamente dopo il positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 9. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione sono divise in due stralci funzionali distinti: il primo, denominato “Stralcio A”, cui concorrono tutti i lottizzanti, concernente l'esecuzione della condotta di adduzione idrica, dal punto di presa individuato dalla società Abbanoa S.p.A. nell'abitato di Bacu Abis, fino al perimetro del lotto n. 6, come individuato nell'allegato elaborato grafico n. 5 “Planivolumetrico”; il secondo stralcio funzionale, distinto quale “Stralcio B”, cui concorrono tutti i lottizzanti eccettuato il sig. Carlo Olla, come identificato tra le parti del presente atto, riguardante le restanti opere previste in progetto, elencate al successivo comma 2.
2. I lottizzanti si impegnano ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria così come previsto nell'allegato progetto facente parte del piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - a) Impianto di distribuzione dell'energia elettrica, interrata; da realizzarsi secondo progetto e accordo tecnico-economico con la società ENEL S.p.A.
 - b) Rete di cavidotti interrati predisposti per il servizio telefonico, completa di pozzetti di derivazione e di allaccio ai singoli lotti; da realizzarsi secondo progetto concordato con la società TELECOM S.p.A.
 - c) Impianto di illuminazione stradale. Completo di quadro elettrico di comando e di controllore elettronico di



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

potenza per la riduzione del flusso luminoso, sistema monofase di potenza non inferiore a quella necessaria desunta dai calcoli illuminotecnici. Con cavi elettrici unipolari tipo FG7OR entro cavidotti in plastica corrugati; pozzetti di derivazione ai pali e di incrocio linee con chiusini in resina rinforzata se nel marciapiede o in ghisa se in carreggiata stradale; pali conici dritti in acciaio, zincati e verniciati, corpo illuminante in classe II di isolamento, ottica cut-off; lampade ai vapori di sodio o agli ioduri metallici o a LED; l'altezza dei pali e la tipologia e potenza dei corpi illuminanti saranno stabilite secondo quanto desunto dagli opportuni calcoli illuminotecnici. Tutto l'impianto sarà rispondente alle "Linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" approvate con delibere G.R. n. 48/31 del 29/11/2007 e n. 60/23 del 5/11/2008.

- d) Rete di adduzione idrica, da realizzarsi secondo progetto concordato con la società Abbanoa.
 - e) Rete di smaltimento delle acque meteoriche con pozzetti-caditoia in ghisa sferoidale classe D400, tubazioni di raccolta in PVC SN-SDR41 di diametro come da progetto, pozzetti di incrocio ed ispezione.
 - f) Sedi stradali, parcheggi ed aree di manovra, larghezze come da progetto, con sovrastruttura costituita da una massiciata in tout-venant di cava o di fiume dello spessore di cm 30, costipato e rullato, con sovrastante manto in toutvenant bitumato (base) dello spessore di cm 10, conglomerato bituminoso (binder) dello spessore di cm 7 e tappeto di usura, in conglomerato bituminoso fine, di cm 3. I marciapiedi saranno delimitati da un cordolo prefabbricato in calcestruzzo e pavimentati con piastrelle di cemento cm 20 x 20 su massetto di calcestruzzo.
3. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa se prevista nel progetto esecutivo;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione di aiuole, spartitraffico o altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
4. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici principali e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.
5. Nel comparto non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
6. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui al comma 1, facente parte del piano di lottizzazione e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal prezzario RAS;

7. Il provvedimento abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, verrà rilasciata dal Comune previa presentazione dei relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati individuati dagli stessi proprietari e a spese di questi ultimi, in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione. I progetti esecutivi, che dovranno essere distinti per lo stralcio funzionale "A" e per lo stralcio funzionale "B", saranno redatti in conformità al D.L.vo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modificazioni e integrazioni.
8. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune nel rispetto delle vigenti direttive regionali SUAPE, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
9. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.
10. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è condizionata all'ordine cronologico per cui quelle riguardanti la condotta di adduzione idrica di pertinenza dello stralcio funzionale "B" potranno essere avviate solo successivamente o contemporaneamente a quelle dello stralcio "A".
11. La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro idoneità all'uso destinato devono essere attestati dal Direttore dei Lavori mediante certificazione rilasciata dal medesimo entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori unitamente alla documentazione contabile compilata ai sensi del D.P.R. 207/2010 ovvero, se vigente, del regolamento di attuazione del D.L.vo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modifiche e integrazioni.
12. L'importo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è stato determinato, in virtù degli elaborati grafici, dal computo metrico estimativo inerenti i singoli stralci funzionali e dei quadri economici allegati al piano di lottizzazione, in € 127.000,00 (euro centoventisettemila/00) per lo stralcio funzionale A, ed in € 370.000,00 per lo stralcio B, entrambi comprensivi di lavori, oneri per l'attuazione del piano di sicurezza e coordinamento e di oneri per la direzione e contabilità dei lavori.
13. Durante l'esecuzione delle opere previste nel presente articolo e fino alla presa in consegna delle stesse



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

da parte del Comune, tutti gli oneri di tenuta, vigilanza, custodia e manutenzione sono a totale ed esclusivo carico dei lottizzanti.

14. In caso di inosservanza del precedente comma 1, il Comune può provvedere d'ufficio a spese dei lottizzanti.

Art. 6 - Opere Estranee Al Regime Convenzionale

1. Sono estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici principali e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

Art. 7 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. I lottizzanti prendono atto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è assoggettata alla disciplina di cui al D.L.vo 18 aprile 2016 n. 50 (Codice degli Appalti) e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a. tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
 - b. le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.S. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c. le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

3. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, condotte idrico / fognario, ecc.) delle infrastrutture a rete.
4. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
5. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività. I soggetti incaricati dell'esecuzione di dette opere devono essere in possesso dei requisiti previsti dal Codice dei contratti. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei lottizzanti.
6. L'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto, è una mera facoltà dei proponenti.
7. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:
 - a. sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune all'inizio dei lavori e il cui onere è a carico dei proponenti;
 - b. sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e ss.mm.ii. e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 8 della presente convenzione.

Art. 8 – Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione

1. I lavori delle opere di urbanizzazione primaria saranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune e i lottizzanti si impegnano, sin d'ora, a consentire ispezioni e visite al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. I lottizzanti prendono atto che l'Ufficio Tecnico Comunale avrà facoltà di contestare, al Direttore dei



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

Lavori di cui all'art. 12, esecuzioni difformi al progetto approvato, di richiederne i relativi adeguamenti e di ordinare, motivando l'inadempimento, la sospensione dei lavori.

3. Saranno eseguite, a carico dei lottizzanti e con la partecipazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, le prove di tenuta delle tubazioni di rete idrica, compresi gli allacci idrici, e di rete fognaria, secondo le modalità del capitolato speciale d'appalto allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Sono fatte salve, fin da ora, tutte le prescrizioni tecniche imposte, richieste o comunque adottate dall'ente gestore del servizio idrico integrato e da applicarsi in sede di progettazione, esecuzione e collaudo degli impianti idrico-fognari.
5. Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria è eseguito da tecnico abilitato libero professionista, approvato dal Comune su proposta dei lottizzanti, che ne assumono i relativi oneri economici, in modo da garantire la presenza di un soggetto terzo.
6. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, contenente la documentazione di cui all'art. 5, comma 10, della presente convenzione, nonché degli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 7 restano sospesi.
7. Il collaudo dovrà essere effettuato entro 45 giorni dalla ricezione della documentazione di cui al punto precedente. Entro i successivi 30 giorni, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e degli atti di collaudo.
8. In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, i lottizzanti provvedono, a proprie spese, ad eseguire i conseguenti interventi correttivi entro il termine assegnato dal Comune.
9. Gli impianti e tutti i servizi (strade, parcheggi, rete di adduzione idrica, fognature di acque bianche, rete di distribuzione energia elettrica e telefonica, pubblica illuminazione stradale) passeranno gratuitamente di proprietà del Comune di GONNESA, liberi da vincoli, oneri e ipoteche; all'uopo verrà redatto, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, apposito “*verbale di cessione degli impianti e servizi*”, che sarà sottoscritto dai lottizzanti o aventi causa e dal Comune, entro 10 giorni dall'emissione del certificato di collaudo finale.
10. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione, a richiesta motivata dei lottizzanti o su iniziativa del Comune; in ogni caso non si potrà procedere a collaudi parziali di ciascuna delle singole reti di servizio idrico o fognario di acque nere o meteoriche, che non siano state ultimate e allacciate alla rete cittadina. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo.



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

Art. 9 – Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione e servizi

1. I lottizzanti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per i servizi riguardanti la presente lottizzazione, cedono al Comune di GONNESA gratuitamente e direttamente, sin d'ora, con la firma della convenzione, le aree di seguito indicate, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie:

- a) Foglio _____, mappali _____ mq _____ (Parcheggi)
- b) Foglio _____, mappali _____ mq _____ (Verde)
- c) Foglio _____, mappali _____ mq _____ (Cabina MT-BT ENEL)
- d) Foglio _____, mappali _____ mq _____ (Strade e marciapiedi)

Gli immobili sopraindicati derivano dal tipo di frazionamento n. _____ approvato in data _____ dall' Agenzia del Territorio di Cagliari, allegato alla presente convenzione.

- 2. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
- 3. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Art. 10 – Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi

- 1. I lottizzanti costituiscono, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o fidejussione bancaria per l'ammontare di € 127.000 (polizza n....., emessa da in data .../.../.....) a copertura delle opere riguardanti la sola adduzione idrica, dal punto di presa sino al perimetro del lotto n. 6 come identificato nell'allegato grafico n. 5 denominato "Planivolumetrico", e polizza assicurativa o fidejussione bancaria per l'ammontare di € 370.000 (polizza n....., emessa da in data .../.../.....) a copertura delle rimanenti opere di urbanizzazione.
- 2. Le polizze di cui al precedente comma escludono il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevedono l'escussione del fidejussore a semplice richiesta scritta del Comune, con il solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.
- 3. Gli importi di cui al comma 1 sono commisurati al costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della presente convenzione, risultanti dai computi metrici estimativi allegato al piano di lottizzazione.



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

4. Fatte salve le singole date di scadenza per il pagamento del premio periodico, la scadenza finale della polizza e' incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione primaria, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. I lottizzanti hanno l'obbligo di costituire una copertura fidejussoria 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.
8. La fidejussione è svincolata a seguito del collaudo previsto dall'art. 7.
9. A richiesta dei lottizzanti, il Comune dispone lo svincolo parziale della fidejussione a seguito di collaudo parziale favorevole e di presa in consegna delle relative opere collaudate, previa verifica e attualizzazione della garanzia residuale a copertura degli adempimenti ancora dovuti.
10. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole.
11. L'importo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al comma 1 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a preventivato, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 11 - Realizzazione degli interventi edilizi

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale.

3. Qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore agli oneri di urbanizzazione, la maggiore somma resta a carico dei lottizzanti, senza dare luogo a possibili richieste di rimborso.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con la condizione - anche implicita - "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 12 – Inadempimento dei lottizzanti

1. In caso di inadempimento o violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, il Comune notifica ai lottizzanti una diffida ad adempiere entro un termine fissato.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e/o il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 10 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.
3. L'escussione della polizza fidejussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2.

Art. 13 – Direzione dei Lavori

1. I lottizzanti si impegnano a comunicare, entro 30 giorni dalla data della firma della presente convenzione, le generalità e la residenza del Tecnico incaricato della Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione, esibendo, altresì, la dichiarazione di accettazione del Tecnico prescelto. Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa d'atto della presente convenzione.

ART. 14 - Varianti

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

- descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con da parte del Comune con l'approvazione di una variante del piano di lottizzazione.
 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 15, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
 5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 15 - Edifici con destinazione diversa

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della pratica edilizia sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente,



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

Art. 16 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 8, comma 7.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed approvato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10, comma 10.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 8, comma 7, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 8, comma 7, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Art. 17 – Spese e benefici fiscali

1. Tutte le spese, comprese quelle fiscali, di pubblicità legale del piano di lottizzazione, di registrazione e trascrizione nonché di collaudo, imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a totale carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.
2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle disposizioni di legge in materia, ed in particolare di quelli previsti dalla Legge 02.07.1949, n. 408 e dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, si dà atto che tutte le cessioni di aree e opere di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Urbanistico Comunale.
3. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.



COMUNE DI GONNESA

Provincia del Sud Sardegna

Art. 18 – Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Sardegna, sede di Cagliari.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 7, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

Art. 19 – Trascrizione

1. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e dall'obbligo di iscrizione di ipoteca legale.

IL COMUNE

I LOTTIZZANTI
