

# COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

## REGIONE "SANTU NICOLAU"

### PIANO ATTUATIVO

QUADRO NORMATIVO QN10/3 SUBZONA 1

## **C** SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPONENTE:

PROGETTAZIONE:

ING. GIUSEPPE FAGGIOLI

ING. GUIDO FAGGIOLI



**studio professionisti associati srl**

piazza garibaldi 4  
i - 09127 cagliari

+39 (0)70 655732 t&f

studio@spacagliari.it  
spacagliari@pec.it  
www.spacagliari.it

DATA: MAGGIO 2018

Repertorio n.

Raccolta n.

Convenzione per la cessione delle aree per viabilità e standard e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dell' Unità Convenzionabile "Santu Nucolau", quadro normativo QN10/3 Subzona 1 del Piano di Lottizzazione "Santu Nucolau".

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno                      il giorno                      del mese di

a Cagliari, viale Trieste angolo via Sauro, nei locali della sede del Comune di Cagliari.

Davanti a me Dott.                      , Notaio in                      ed iscritto

nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di                      , **senza**

**l'assistenza dei testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano,**

si sono costituiti i Signori:

1)                      nato a                      il                      , domiciliato

presso la sede del Comune di Cagliari, via                      n.                      e che

interviene in quest'atto non in proprio ma in nome e per conto del "Comune di

Cagliari" che rappresenta, con sede in Cagliari, via                      n.                      ,

partita IVA                      , codice fiscale                      , nella sua

qualità di                      , ai sensi e per gli effetti degli artt.

50, 107 e 109 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali,

approvato con D. Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, in virtù

dei poteri conferitigli con decreto sindacale prot. n.                      del                      ,

come pure interviene in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.

del                      di adozione definitiva del Piano di Lottizzazione, ed



I componenti, delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo,

PREMETTONO CHE

- per la realizzazione delle opere di carattere pubblico previste nell' Unità Convenzionabile "Santu Nucolau", quadro normativo QN10/3 Subzona 1 ricadenti nei terreni di proprietà dei convenzionanti come meglio sopra generalizzato, questi ultimi, ai sensi delle disposizioni della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche, della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e successive modifiche e dell' articolo 3 delle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione "Santu Nucolau", hanno presentato al Comune di Cagliari domanda, con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione ed il convenzionamento del piano attuativo interessato dai terreni di proprietà dei convenzionanti, posti nel Comune di Cagliari, in località "Santu Nucolau";

- i lottizzanti hanno usufruito della premialità del 30% sulle volumetrie e queste ultime saranno poste sul mercato immobiliare come da normativa vigente e secondo quanto disposto dalla Deliberazione n.21532/629 del 01.06.2017 della Regione Sardegna - Assessorato dei Lavori Pubblici che disciplina la materia

- i lottizzanti adibiscono parte della volumetria a libero mercato a "Social Housing" secondo lo schema seguente:

Ripartizione percentuale unità immobiliari

1. 50% in locazione convenzionata;
2. > 30% vendita convenzionata;
3. < 20% locazione convenzionata con patto di riscatto.

Locazione convenzionata

1. durata del vincolo 18 anni
2. Canone di locazione esclusa IVA 65€/mq\*anno

Vendita convenzionata

1. prezzo di vendita esclusa IVA 1.750,00€/mq
- i lottizzanti adibiscono la restante parte di volumetria a libero mercato a residenziale con tipologia a schiera
  - il Piano attuativo oggetto di intervento è entrato in vigore con la pubblicazione per estratto sul BURAS in data \_\_\_\_\_ ;
  - i convenzionanti hanno già provveduto a fare elaborare a propria cura e spese il progetto generale delle opere di urbanizzazione per quanto di competenza delle unità convenzionabili su indicate e hanno ottenuto la concessione edilizia per l'esecuzione delle relative opere previste;
  - con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il progetto Definitivo generale delle opere di urbanizzazione primaria del Piano attuativo;
  - con atto n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del Direttore dell'Area LL.PP è stato approvato il progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione primaria del Piano attuativo;
  - con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema della presente convenzione;
- secondo le intese intervenute tra le parti occorre disciplinare:
- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) l'assunzione a carico del convenzionante delle quote degli oneri sostenuti per la progettazione del Piano attuativo e per la progettazione, direzione dei

lavori, contabilità e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero piano;

c) l'assunzione a carico dei convenzionanti degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

d) i termini non superiori ai 24 (ventiquattro) mesi entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

e) l'assunzione a carico dei convenzionanti della quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o alle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;

f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

le costituite parti convengono e stipulano quanto segue.

#### Articolo 1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

#### Articolo 2

I lottizzanti assumono impegno verso il Comune di Cagliari, che come sopra rappresentato accetta, anche per i suoi successori ed aventi causa, di attuare l'Unità Convenzionabile ad uso edificatorio, ai sensi delle disposizioni della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, degli immobili di loro proprietà posti nel comune di Cagliari, località "Santu Nocolau", distinti in Catasto come segue:

inserimento dopo successivo frazionamento

in conformità al piano attuativo adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. .... del ..... di approvazione del Piano di attuazione, e con deliberazioni del Consiglio Comunale n. .... del ..... e n. .... del ....., di adozione definitiva (approvazione) dei progetti dell' unità convenzionabile.

Articolo 3

Si dà atto che il piano attuativo del comparto funzionale dell' unità **convenzionabile**, di cui ai tipi di frazionamenti, prevedono la ripartizione delle superfici catastali interessate come segue:

- SUPERFICIE FONDIARIA mq.
- VERDE E SERVIZI PUBBLICI mq.
- VIABILITA' mq.
- TOTALE mq.

Articolo 4

I Lottizzanti, **cedono**, al Comune di Cagliari, in atto rappresentato dal Direttore dell'Area che accetta, le seguenti aree previste nel progetto del piano attuativo del comparto funzionale dell' unità **convenzionabile**

- AREE DESTINATE A SERVIZI E VERDE mq
- AREE DESTINATE A VIABILITA' mq
- TOTALE mq
- AREE DESTINATE A SERVIZI E VERDE mq (Cessione anticipata)
- TOTALE mq

Tali aree intestate al **convenzionante** sono distinte in Catasto come segue:

- CT foglio , mappali:

il tutto come risulta dal seguente frazionamento:

- tipo di frazionamento n.        in data;

I terreni precedentemente elencati per la detta totale superficie di mq. (.....) vengono ceduti gratuitamente al Comune di Cagliari con rinuncia dei cedenti a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

I cedenti garantiscono la proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni, iscrizioni e oneri pregiudizievoli degli immobili ceduti, fatte salve le seguenti formalità presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Cagliari:

Gli immobili vengono trasferiti da oggi nella piena e perfetta proprietà del Comune di Cagliari, con tutti i diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, con le più ampie garanzie di legge per i casi di evizione e molestia e col possesso immediato, fatta eccezione per le aree destinate a strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico per le quali il Comune di Cagliari sarà immesso nel possesso di fatto e di diritto nei termini previsti dall'articolo 11 della presente convenzione.



Il Comune di Cagliari assumerà la manutenzione perpetua delle aree cedute dalla data dell' effettiva immissione in possesso, **rispettandone** la destinazione.

#### Articolo 5

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese del **convenzionante** come segue:

A) entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di registrazione della convenzione tutte le opere di urbanizzazione poste a carico del **convenzionante** con il presente atto dovranno essere ultimate;

B) se alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi le opere di cui al punto A) non saranno realizzate, l'Amministrazione Comunale di Cagliari potrà incamerare la cauzione di cui al successivo articolo 17 nell'intero importo ivi previsto e fare eseguire tutte le opere di urbanizzazione poste a carico del **convenzionante**, provvedendo successivamente al rimborso di eventuali somme eccedenti o alla riscossione delle somme eventualmente ancora necessarie per il loro completamento.

#### Articolo 6

I Lottizzanti si impegnano alla realizzazione delle opere di viabilità come indicati nella Tavola 20 "Accesso ai Lotti" e le opere di urbanizzazione annesse e da contabilizzarsi a scomputo di oneri di urbanizzazione.

#### Articolo 7

Tutte le opere di urbanizzazione poste a carico dei **convenzionanti** dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo generale approvato e alle prescrizioni della concessione edilizia n. del .....

I progetti delle opere, redatti in conformità alla normativa tecnica vigente, alla legislazione vigente sui lavori pubblici nonché in conformità allo

specifico regolamento e capitolato speciale d'appalto eventualmente approvati dall'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni, dovranno essere tempestivamente adeguati ogni qualvolta intervenga una nuova normativa prima della stessa esecuzione delle opere.

#### Articolo 8

Per la realizzazione delle opere previste dal presente atto, i **convenzionanti** hanno presentato il progetto esecutivo per il quale è stata rilasciata la relativa concessione edilizia n.        del        .

I progetti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, entrambi estesi all'intero piano attuativo, sono stati preventivamente concordati in fase di progettazione generale e stralcio, a cura dei progettisti per conto dei **convenzionanti** con l' ENEL.

Sono comunque a carico dei **convenzionanti**, oltre alla quota parte delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero Piano Attuativo, secondo il preventivo di spesa allegato al progetto esecutivo, anche la quota parte delle relative opere di progettazione, direzione lavori, contabilità e collaudo.

#### Articolo 9

I lavori di urbanizzazione primaria di cui al progetto esecutivo dovranno essere eseguiti per comparti funzionali preventivamente concordati con il Comune, come indicato nelle prescrizioni della specifica concessione edilizia.

In conformità all'ultimo comma dell'articolo 9 dello schema di convenzione approvato con delibera del Consiglio Comunale n.        del        , potranno essere presentati i progetti dei fabbricati e rilasciate le relative concessioni edilizie di costruzione anche successivamente al **convenzionamento**, senza vincoli temporali, in quanto i **convenzionanti** si impegnano alla realizzazione di tutte

le opere di urbanizzazione poste a loro carico non oltre ventiquattro mesi dal **convenzionamento, richiedendone**, sempre entro gli stessi termini, il collaudo definitivo.

Il certificato di agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del Testo Unico dell'Edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con successive modifiche ed integrazioni, dei singoli fabbricati è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi poste a carico dei **convenzionanti** nonché al collaudo favorevole ed alla consegna delle stesse al Comune.

#### Articolo 10

I **convenzionanti**, per l'esecuzione delle opere, dovranno rivolgersi a imprese qualificate e/o **qualificabili** ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 34/2000 con successive modifiche ed integrazioni. La verifica della qualificazione dell'impresa deve passare attraverso il nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Trattandosi di concessione (progettazione e costruzione) di opere pubbliche ai sensi del comma 3 art. 187 DPR 554/1999 con successive modifiche ed integrazioni l'Amministrazione dovrà procedere alla nomina di un collaudatore in corso d'opera le cui spese sono a carico dei **convenzionanti**.

#### Articolo 11

Tutte le opere di carattere pubblico di cui al progetto esecutivo e cioè le strade interne indicate nei piani attuativi, gli spazi destinati a parcheggio e verde pubblico, le reti idriche, elettriche e fognarie, da eseguire secondo i grafici dei piani attuativi, del progetto esecutivo delle opere e le norme fissate negli articoli precedenti della presente convenzione, sotto la direzione

del Direttore dei Lavori e sotto la sorveglianza dell' Ufficio Tecnico Comunale (anche per il tramite del collaudatore in corso d'opera), passeranno in pieno possesso del Comune di Cagliari entro 10 (dieci) giorni dal collaudo che sarà completato a cura del Comune entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori. Tale data sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale di collaudo, redatto dal Comune di Cagliari.

Conseguentemente, dalla stessa data, le spese di manutenzione e per le eventuali modifiche occorrenti alle opere stesse saranno sostenute dal Comune di Cagliari. E' fatto comunque obbligo ai **convenzionanti** di provvedere, entro un termine non superiore a 18 mesi dalla data di registrazione della presente convenzione, all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria poste a carico del Piano Attuativo, fatto salvo quanto disposto all'ultimo comma del precedente articolo 9.

#### Articolo 12

In relazione alle volumetrie massime di mc. (.....), per l'unità convenzionabile si dà atto quanto segue:

- I lottizzanti hanno versato nella Tesoreria Comunale le somme di euro (                    virgola                    ), risultante dall'applicazione del costo unitario per oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro/mc. (                    ), posto a loro carico ai sensi della deliberazione consiliare n.                    del                    sulle volumetrie private realizzabili pari a mc. (                    ), in conformità alla determinazione del Direttore dell'area                    del Comune di Cagliari n.                    del                    .

#### Articolo 13

#### Articolo 14

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali risultano dal piano attuativo, il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione, per conto dei **convenzionanti**, procederà a ripristinare i confini dei lotti stessi, delle strade e degli spazi destinati ad uso pubblico già delimitati in fase di progettazione, mediante apposizione di termini inamovibili.

#### Articolo 15

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi ai sensi delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e della Legge Urbanistica, **osservano** l'ubicazione e i tipi edilizi indicati nel piano attuativo.

I movimenti di terra e le costruzioni di ogni singolo fabbricato non potranno essere iniziati fino a quando il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione o un tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio col 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 **plano** altimetrica dell'edificio e dell'area adiacente al fabbricato stesso riferito ai capisaldi inamovibili di facile individuazione, il tutto in conformità alle norme del Regolamento Edilizio vigente.

#### Articolo 16

I **convenzionanti**, suoi successori o aventi causa si impegnano a comunicare entro 30 (trenta) giorni dalla firma della presente convenzione, le generalità e la residenza del Tecnico incaricato della Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione esibendo altresì la dichiarazione del tecnico prescelto.

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

#### Articolo 17

A garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione i **convenzionanti** hanno costituito cauzione con fidejussione per i seguenti importi:

- euro ..... (.....), somma pari al 100% (cento per cento) degli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, poste a carico dei **convenzionanti** con la stipula della presente convenzione, dedotte le spese di **elettrificazione** primaria, e progettazione già sostenute prima d'ora e quietanzate, il cui ammontare complessivo risulta dal computo metrico e dal quadro economico allegati al progetto di cui alla concessione edilizia n. .... del .....

L'importo suindicato è pari alla somma degli oneri di UU.PP in funzione del volume totale.

In caso di mancato inizio dei lavori entro un anno dalla stipula della presente convenzione l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rivalutazione della garanzia prestata..

#### Articolo 18

Tutte le spese relative alla presente convenzione, comprese quelle per la registrazione e trascrizione, sono a carico dei **convenzionanti**.

#### Articolo 19

In caso di trasferimento, anche parziale, degli immobili di cui ai precedenti articoli, il concessionario si impegna a porre a carico ed a far porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti e da trasciversi ai sensi di legge, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall'avente causa ai sensi dell' articolo 1341 del Codice Civile.

Copia autentica della nota di trascrizione degli atti di cui sopra dovrà essere inviata a mezzo lettera raccomandata al Comune di Cagliari.

#### Articolo 20

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con successive modifiche ed integrazioni mi viene consegnato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cagliari in data ..... che si allega al presente atto sotto la lettera "C" e previa dichiarazione fattami che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La presente convenzione è subito impegnativa per le parti.

Agli effetti della registrazione e trascrizione del presente atto si chiedono le agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, della Legge 26 ottobre 1943 n. 666 con successive modifiche ed integrazioni e dalle altre disposizioni vigenti, poiché la presente convenzione ha lo scopo di acquisire al Comune di Cagliari immobili occorrenti per l'esecuzione del piano urbanistico del Comune stesso.

Le spese del presente atto e le altre accessorie sono a carico della parte convenzionante.

**I componenti dichiarano di dispensarmi dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne avuto preventiva conoscenza.**

