

Studio Tecnico Corso Biosa

Via Oristano n° 6

07031 Castelsardo (SS)



Telefono e fax + 39 079 470227
www.gianmartin.it

gianmartin.corso@gmail.com

gianmartin@gmail.com



Comune di Castelsardo

Al dirigente

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Entrata del 17/07/2012
nr. 0042308
Classifica XIV.12.2
04-02-00

976/94

Vedi lettera n. 0002063 del 14 GEN 2013
GRAFICO N. 14
Il presente progetto si compone di n. 20
grafici numerati dall'1 al 20 e contrassegnati
col timbro della Regione Autonoma della Sardegna



Progetto :

Piano di lottizzazione in zona residua del comparto C10-4 in loc. "Pali di Sant'Antoni", frazione di Lu Bagnu, a Castelsardo;



Disegni : Schema di convenzione;



Scala : -;



Data : 03/2002, 04/2010, nuova elaborazione Novembre del 2011;

Il proprietario
Giuseppe Lupino - Antonina Piredda

Al dirigente

Il progettista
Ing. Giampiero Borrielli
Disegni e grafica
Geom. Gian Martin Corso

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Ass.to degli Enti Locali
Serv. Imp. Passaggi per la provincia di Sassari

- 1 FEB, 2012

976/94

PROT. N. 5648 Pos.
Class. N. XIV.12.2

ORDINE INGEGNERI

Dr. Ing. GIAMPIERO BORRIELLI

La riproduzione del presente documento senza esplicito consenso da parte dell'autore è vietata.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per la realizzazione di opere di carattere pubblico previste nei piani di lottizzazione.

Convenzione

- ed il comune di per realizzare le opere di carattere pubblico previste nei piano di lottizzazione in zona classificata nei terreni di proprietà del Sigg. siti in Comune di in località

L'anno il giorno del mese di nel palazzo municipale, dinanzi a me Segretario del Comune, si sono presentati i Sigg.

- 1) Il Sindaco nato a il domiciliato in via N° il quale interviene in questo atto a nome e per conto del Comune di codice fiscale in esecuzione del deliberato del Consiglio Comunale N° del che allega in copia conforme sotto la lettera "A".
- 2) Il Sig. nato a il domiciliato In via n° codice fiscale
- 3) Il Sig. nato a il domiciliato In via n° codice fiscale
- 4) Il Sig. nato a il domiciliato In via n° codice fiscale
- 5) Il Sig. nato a il domiciliato In via n° codice fiscale
- 6) Il Sig. nato a il domiciliato In via n° codice fiscale
- 7) Il Sig. nato a il domiciliato In via n° codice fiscale

si premette:

- che i Sigg. ai sensi delle disposizioni dell'Art. 28 della legge urbanistica 17.08.1942 N° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ha presentato ai Comune di domanda con allegato progetto intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione dei terreni di proprietà degli

stessi richiedenti posti in Comune di e distinti in Catasto al Foglio mappali
.....;

- che Il Sindaco del Comune di si riserva di approvare definitivamente il piano sopra citato allegato al presente atto sotto la lettera " C " allorché verrà stipulata la convenzione qui sotto riportata in forma pubblica;
- che giuste le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare;
 - a) la realizzazione da parte degli interessati delle opere pubbliche inerenti ed afferenti la lottizzazione ed alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti, eventuali spese per opere previste in P. di F. che verranno affrontate dai lottizzanti saranno detratte dalle somme che dovranno a qualsiasi titolo essere versate al Comune (oneri di urbanizzazioni secondarie, Bucalossi, costi di costruzione);
 - b) il passaggio al Comune di delle predette opere anche agli effetti delle successive manutenzioni;
 - c) la cessione al Comune di delle aree necessarie. per la realizzazione dei servizi generali di quartiere.

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

ART.1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

ART.2

I Sigg. assumono l'impegno verso il Comune di anche per i loro successori ed aventi causa di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio, anche ai sensi delle disposizioni dell'Art. 28 della legge urbanistica 17.08.1942 N° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dei terreni di loro proprietà posti nel Comune di distinti in Catasto al Mappali dell'estensione catastale complessiva di mq giusto l'apposito piano di lottizzazione sottoposto all'approvazione del Sindaco e che viene allegato al presente atto sotto la lettera " C " per farne parte integrante e sostanziale e con l'osservanza delle norme del programma di fabbricazione approvato dal Presidente e Giunta Regionale con decreto N° del

ART.3

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali risultano dal piano di lottizzazione, il Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione per conto dei proprietari dei terreni lottizzati, procederà determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne alla lottizzazione e degli spazi destinati ad uso pubblico mediante apposizione di termini inamovibili così come indicato nel piano particellare allegato alla lottizzazione

ART.4

Si da atto che il piano di lottizzazione allegato prevede la ripartizione della superficie territoriale modo tale da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive od a verde pubblico la superficie di mq. ... dette aree sono distinte in Catasto al Foglio Mappali e verranno con successivo atto trasferite in piena proprietà dai lottizzanti al Comune di gratuitamente.

La proprietà viene ceduta libera da vincoli, pesi, ipoteche od altro.

ART.5

Tutte le strade, parcheggi piazzette di disimpegno, passaggi pedonali interni di lottizzazione, esclusi quindi quelli previsti in P. di F., della superficie catastale complessiva di mq. Saranno costruiti a cura e spese dei proprietari o dei loro successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili od almeno contemporaneamente alla vendita di tali lotti, rispettando i tracciati e le larghezze previsti nel piano di lottizzazione.

Le predette strade dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

- a) formazione di uno strato di fondazione, su sottofondo opportunamente sistemato, eseguito con misto arido di fiume o di cava rullato con rullo da 16/18 ton. e dello spessore di cm 12 compresso;
- b) massicciata stradale in conglomerato bituminoso costituito con ghiaia di cava di adatta granulometria, impastata a caldo con il 3-4 % in peso di bitume fluido ed altrettanto di filler, steso mediante vibro finitrice meccanica in strato da cm 10, compiuto a regola d'arte;
- c) manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso impastata a 140 g di temperatura con il 50 % di bitume e filler steso con vibro finitrice meccanica, dello spessore di cm 3 compresso, ancorato alla massicciata con kg 0,400 per mq di emulsione;
- d) posa di cordonata di pietra dura o di cemento pressato su base di calcestruzzo cementizio lungo le

banchine laterali;

e) costruzione della pavimentazione delle banchine con pietrini di cemento 20 x 20 su letto di malta bastarda e su sottofondo di calcestruzzo dello spessore di cm 6 steso a sua volta su terreno opportunamente livellato e costipato;

f) costruzione di pozzetti stradali di raccolta delle acque meteoriche, sifonati, lungo le cordone ad una distanza di m 25 di intervallo, delle dimensioni interne di cm. 50x50x90 in calcestruzzo cementizio e mattoni con griglia superiore in ferro del peso di kg 40. Detti pozzetti saranno collegati mediante tubazione di cemento pressato del diametro di cm 20 ai collettori fognari secondo le indicazioni che saranno date, per iscritto, dall'ufficio Tecnico Comunale.

I Sigg. s'impegnano all'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cessione e di tutte le opere che verranno realizzate per dieci anni a fare data dalla stipula presente convenzione.

La sistemazione di dette opere dovrà avvenire nei termini fissati dall'Art. 3 della presente convenzione.

Il passaggio al Comune delle opere di urbanizzazione, unitamente alle aree previste in P. di F avverrà nei termini fissati dall'Art. 10 della presente convenzione.

L'amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di determinare le modifiche al sistema costruttivo come sopra definito, che si rendano eventualmente necessarie in dipendenza di particolari situazioni strutturali dei terreni, specie per il territorio Comunale.

ART.6

La rete fognaria, interna di lottizzazione per lo smaltimento delle acque luride sarà realizzato a cura e spese dei proprietari, dei successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili od almeno contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che verrà proposto di volta in volta dal lottizzatore in relazione alla destinazione del lotto, schema la cui approvazione da parte del Comune e la conseguente realizzazione da parte del lottizzante è vincolante per la utilizzazione del lotto stesso.

La rete fognaria dovrà garantire lo smaltimento delle acque bianche e nere nei collettori Comunali esistenti nella zona in modo tale da evitare ogni e qualsiasi forma di inquinamento, alle parti inerenti la lottizzazione, secondo le prescrizioni di cui alla legge 10.5.1976 n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.7

La rete idrica, nella misura proporzionata alle esigenze degli insediamenti residenziali, inerenti la residenza e delle aree pubbliche sarà realizzato a cura e spese a carico dei lottizzanti e secondo progetto da sottoporsi all'approvazione dell'E.S.A.F. e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.8

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato a cura dei lottizzanti, a seguito di progetto e di accordo tecnico ed economico da perfezionarsi preventivamente con i competenti uffici dell'ENEL.

Sono da prevedersi in particolare a cura e spese dei lottizzanti le apparecchiature ed impianti relativi all'urbanizzazione primaria (rete MT e cabine di trasformazione) se necessarie,

Sono a carico dei lottizzatori:

- A.) predisposizione del progetto di distribuzione della rete di bassa tensione da presentare all'ENEL per l'approvazione;
- B.) esecuzione delle eventuali opere per la realizzazione della rete di distribuzione in base agli accordi tecnico economici stipulati con l'ENEL;
- C.) costruzione in cavo interrato, entro tubi in PVC (così come previsto dalle norme CEI) della rete stradale per la pubblica illuminazione, da prevedersi con la regolazione di due orari notturni di funzionamento;
- D.) l'installazione dei diversi punti illuminanti con plafoniera e lampada da 250 Watt montata su pali conici di sostegno

ART.9

La sistemazione e la recinzione dei lotti sarà a carico dei proprietari dei singoli lotti, così pure le aree destinate verde pubblico, come da piano di lottizzazione, saranno cedute al Comune spianate, pulite e con i confini ben individuati, le sistemazioni e la recinzioni successive saranno realizzate dal Comune.

ART.10

Tutte le opere di carattere pubblico e cioè le strade interne di lottizzazione, indicate nel progetto di lottizzazione, previste in P. di F., i collettori principali di scarico delle acque chiare e luride, le aree di parcheggio, nonché tutti gli standard previsti in P. di F. ecc. passeranno in piena proprietà del Comune entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato a cura del Comune ma a spese dei lottizzanti entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori.

Tale data sarà accertata a mezzo di apposito verbale di collaudo che sarà redatto in contraddittorio con i lottizzanti e dal Comune di

E' fatto comunque obbligo ai proprietari di provvedere entro un termine non superiore ai 10 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proprietari e loro aventi causa dovranno costituire fideiussione bancaria e/o assicurativa sia con prestazione di congrue garanzie reali od in qualsiasi altra forma ritenuta idonea dall'Amministrazione (versamenti in contanti o titoli presso la tesoreria comunale), per un importo pari agli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

A tale effetto la presente convenzione acquista efficacia soltanto dal giorno successivo alla costituzione della cauzione secondo le indicazioni dell'Amministrazione, tenendo fermo il termine delle opere di urbanizzazione di cui al precedente capoverso.

La cauzione potrà essere ridotta nel tempo in proporzione all'entità dei lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Si da atto che costituisce parte integrante del piano di lottizzazione una planimetria catastale indicante tutte le aree che vengono cedute al Comune e le opere da eseguire, nonché i progetti di massima delle singole opere a carico dei lottizzanti debitamente corredati dei preventivi di spesa.

I successivi progetti esecutivi dovranno essere visti dal Tecnico Comunale prima dell'inizio delle opere di

urbanizzazione

ART.11

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi ai sensi 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 potrà essere iniziata fino a quando un tecnico comunale non avrà; in contraddittorio con il titolare della concessione o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linea e quota sia per i movimenti di terra, sia per l'impostazione piano altimetrica dell'edificio sia dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito ai capisaldi inamovibili di facile individuazione.

ART.12

I Sigg. si impegnano a comunicare entro trenta giorni dalla firma della presente convenzione, generalità del tecnico incaricato della Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione esibendo altresì la dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto.

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

ART.13

I lottizzanti si impegnano a corrispondere, prima della stipula della presente convenzione, ai sensi dell'Art. 4 della legge regionale 28 4.1978 n° 30, gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali.

ART.14

Nel caso in cui il lottizzante non provvederà all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione, il Comune provvederà direttamente incamerando contemporaneamente la fideiussione prevista dall'Art. 10 della presente convenzione.

ART.15

Nel caso in cui i lottizzanti risultino inadempienti ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune

potrà revocare immediatamente l'autorizzazione alla lottizzazione nonché le singole concessioni edilizie all'interno della lottizzazione stessa, riservandosi di adottare provvedimenti più gravosi nel caso in cui l'inadempienza non sia immediatamente eliminata.

ART.16

Nel caso in cui le aree lottizzate vengano alienate saranno a carico dei nuovi proprietari tutti gli oneri e gli obblighi previsti nella presente convenzione.

ART.17

Tutte le spese (registrazioni e trascrizioni) della presente convenzione sono a carico dei lottizzanti delle che si avvarranno delle esenzioni ed agevolazioni previste dalle leggi in vigore, in particolare della legge 2/7/1949 n° 408.

ART.18

La presente convenzione, mentre è immediatamente impegnativa per i lottizzanti od i loro aventi causa, diverrà impegnativa per il Comune dopo che avrà riportato l'approvazione delle autorità superiori.

Agli effetti della legge 5.3.1963 n° 246 istitutiva dell'imposta di incremento di valore sulle aree fabbricabili, si fa riferimento all'esecuzione prevista dalla lettera g) dell'Art. 14 e dell'Art 28 della citata legge relativamente alle aree destinate a strade parcheggi, verde pubblico, edifici pubblici, servizi di interesse pubblico.

ART.19

Il tratto iniziale, ricadente in zona urbanistica B, della strada privata che dalla via Londra collega i lotti E ed F sarà realizzato a spese dei lottizzanti.

ART.20

Sono allegati alla presente convenzione e fanno parte integrante della stessa, la seguente

Documentazione:

- A) deliberazione del Consiglio Comunale di mandato al Sindaco;
- B) domanda di lottizzazione inoltrata dai proprietari;

C) progetto di lottizzazione completo;

D) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne di lottizzazione.