

Repertorio n. ....

Raccolta n. ....

**STRALCIO 2** ATTO DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CAGLIARI E LE  
DITTE PISANO E PIU' PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO  
RELATIVO ALLE AREE TRA SITE L'ASSE MEDIANO, VIA PRIORE FULCO E VIA  
SAN GIULIANO CLASSIFICATA COME SOTTOZONE S3\* E B4 DEL P.U.C.  
VIGENTE.

### **Repubblica Italiana**

L'anno duemilasedici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
Cagliari presso il Palazzo Civico, Dinanzi a me Dr. \_\_\_\_\_ Notaio in Cagliari,  
iscritto nel molo dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di  
testimoni avendovi i comparenti fra loro d'accordo e con il mio consenso espressamente  
rinunciato, sono comparsi:

Il Comune di Cagliari, avanti indicato come "II Comune", codice fiscale  
00147990923, in persona del Sig. Ing. \_\_\_\_\_ nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_, che  
interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e  
Territoriale, Politiche Comunitarie ed, in quanto tale, in rappresentanza dello stesso  
Comune in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale del 00.00.2016 n. 00 e  
del 00.00.2016 n. 00, della Giunta Comunale del 00.00.2016, n. 00, e della Determinazione  
del Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, Politiche  
Comunitarie..... n. .... che, in copia conforme all'originale si allegano al presente  
atto rispettivamente per le lettere "A", "B", "C" e "D";

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in  
\_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_, cod.fisc.n.  
\_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto in qualità di  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_, cod.fisc.n. \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo

### **PREMESSO**

- che le ditte PISANO E PIU' ai sensi delle disposizioni dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, hanno presentato in data 00000000 prot. 00000000, al Comune di Cagliari, istanza, con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Attuativo dei terreni di proprietà delle stesse, posti in Cagliari tra la via San Giuliano, la via Priore Fulco e l'asse mediano di scorrimento, classificata nel PUC vigente per la maggior parte come sottozona S3\* ed in minima parte come sottozona B4, ricadente per la parte classificata S3\* nel Q.N. 10/4 – Unità cartografica 6, disciplinata dall'art. 55 delle Norme di Attuazione del PUC medesimo;

- che ai sensi dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del P.U.C, le ditte lottizzante devono cedere una quantità di aree da destinare a standard, nel caso in oggetto a verde pubblico, viabilità e parcheggio, come indicato nel successivo punto a) n. 1 ;

- che le ditte lottizzanti ha proposto di realizzare a proprie cure e spese il verde pubblico di cui ai successivi punti b), chiedendo di poter scomputare i relativi costi con gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti;

- che il Comune di Cagliari si è riservato di approvare definitivamente il piano sopracitato, già allegato sotto la lettera "A" allorché verrà stipulata la presente convenzione in forma pubblica;

- che la Ditta ..... in qualità di proprietaria del Piano suddetto, ha proposto di realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, parte delle opere a verde relative al piano attuativo in oggetto;

- che giusta le intese convenute tra le parti occorre regolamentare:

a) la cessione gratuita della superficie destinata a standard, di cui ai punti precedenti, in misura pari alle seguenti superfici:

1. 60% della superficie complessiva della zona S3\*, e nella misura di 25 mq/ab per la volumetria residenziale afferente la stessa zona S3\*, interamente destinata a verde pubblico;

b) la realizzazione del verde pubblico di superficie, come individuato ..... di cui all'allegato "...", in una parte delle aree S3 in cessione all'Amministrazione ed in una porzione di area già di proprietà del Comune di Cagliari;

- che con le deliberazioni del Consiglio Comunale del 00.00.2016 n. 00 e del 00.00.2016 n. 00, già allegate al presente atto sotto la lettera "A" e "B", è stato rispettivamente adottato ed approvato in via definitiva il Piano Attuativo in argomento,

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **- Articolo 1 -**

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto, la cui stipulazione costituisce anche approvazione definitiva del Piano Attuativo cui lo stesso si riferisce.

#### **- Articolo 2 -**

Le ditte PISANO E PIU', che in seguito per brevità verranno indicate col termine di "lottizzanti", assumono l'impegno verso il Comune di Cagliari, anche per i loro successori od aventi causa, di realizzare il Piano Attuativo a scopo edificatorio, ai sensi delle disposizioni dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, del terreno di loro proprietà sito in Cagliari, tra la via San Giuliano, la via Priore Fulco e l'asse mediano di scorrimento, classificata nel PUC vigente per la maggior parte come sottozona S3\* ed in minima parte come sottozona B4, ricadente per la parte classificata S3\* nel Q.N. 10/4 – Unità cartografica 6, disciplinata dall'art. 55 delle Norme di Attuazione del PUC medesimo;

detti terreni, distinto nel N.C.T. al foglio 000 mappali n° .... di mq. ...., dell'estensione complessiva di mq. ...., classificata dal PUC come sottozona S3\* (mq. ....), e parte classificata dal PUC come sottozona B4 (mq. ....), giusto apposito piano attuativo, già allegato al presente atto sotto la lettera "A"

**- Articolo 3 –**

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali risultano dal piano attuativo, il Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, per conto delle Ditte lottizzanti proprietarie dei terreni, procederà a determinare i confini dei lotti stessi, degli spazi destinati ad uso pubblico, mediante apposizione di termini inamovibili, come indicato nel piano particellare allegato alla presente convenzione sotto la lettera ".....". Le Ditte lottizzanti potranno richiedere successivamente una diversa distribuzione del lotto al Comune, che si riserva di approvarlo o meno.

**- Articolo 4 –**

Si da atto che il Piano Attuativo allegato prevede una superficie di mq. .... destinata alla realizzazione degli standard a verde pubblico e parcheggi, un'ulteriore area destinata a consentire l'accesso dalla via dei Vittorini .

Le Ditte lottizzanti cedono in proprietà al Comune di Cagliari, che tramite il suo legale rappresentante accetta, le aree di cui al piano attuativo, indicate nel tipo di frazionamento del ....., prot. ...., allegato sotto la lettera " " e nella planimetria allegata, della superficie complessiva di mq. .... così come ripartite:

- fg 20 mappale .... di are .... indicate con il colore verde nella planimetria, allegato D con destinazione S3 verde pubblico di superficie, per una superficie di mq. ....; confinante con .....; detta area viene ceduta al prezzo ricognitorio di € ....., libera da vincoli, oneri di ipoteca od altro, quale cessione di area per standard ex art. 35 delle Norme di Attuazione del P.U.C vigente;

- fg 20 mappale .... di are .... indicate con il colore giallo nella planimetria, allegato D con destinazione parcheggio pubblico della superficie di mq. ....; confinante con .....

- fg 20 mappale .... di are .... indicate con il colore arancio nella planimetria, allegato D con destinazione viabilità di accesso dalla via ....., per una superficie di mq. ....; confinante con .....

le suddetta aree vengono cedute al prezzo ricognitorio di € ....., libere da vincoli, oneri di ipoteca od altro, quale cessione di area per standard ex art. 35 delle Norme di Attuazione del P.U.C vigente ed viabilità di accesso al Piano.

**- Articolo 5 -**

In base alle disposizioni dell'art. 35, undicesimo comma, delle Norme di Attuazione del PUC ed alla richiesta specifica dei lottizzanti, relativamente alla somma di € 0000000000000000 (Euro in lettere) (così calcolati: volumetrie residenziali mc. 00000 x 00000 Euro/mc = Euro ....., dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al Piano Attuativo, le Ditte lottizzanti si impegnano anche per i loro successori ed aventi causa, a realizzare a propria cura e spese, per una somma totale di € 00000000000 (Euro in lettere/00) come da computo metrico estimativo e da progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 00.00.2016, n. 00, già allegata al presente atto sotto la lettera "C", una parte degli spazi S3 di verde pubblico di superficie, compresi tra la via ....., per complessivi mq. .... come indicati nella TAV. .... “.....” nel medesimo allegato “C” .

- area compresa tra la via ..... e la ..... Facente parte del Foglio .... mappale ..... di mq ..... già ceduta al Comune di Cagliari con il presente atto, meglio identificata nella TAV. .... Suddetta;

**- Articolo 6 -**

La sistemazione del terreno da destinarsi dal Comune a verde pubblico, così come individuato nella TAV. .... di cui all'allegato “C”, la recinzione delle aree private, sarà realizzata a cura e spese della Ditta lottizzante, suoi successori od aventi causa. Le aree destinate a verde pubblico previste nel presente articolo ed all'art. 5 verranno consegnate al Comune di Cagliari che si impegna a provvedere alla loro manutenzione e destinazione, dopo il collaudo che avverrà un anno dopo la sistemazione definitiva.

**- Articolo 7 -**

Tutte le opere di carattere pubblico da eseguire secondo i progetti esecutivi allegati al presente atto nonché le norme fissate negli articoli precedenti della presente convenzione, dovranno essere realizzate sotto la direzione lavori della lottizzazione e sotto la sorveglianza della divisione tecnica comunale; le aree destinate a verde pubblico, verranno consegnate, libere da vincoli, oneri di ipoteche e da altro, in piena proprietà al Comune di

Cagliari, entro giorni 3 (tre) dal collaudo che sarà effettuato da un tecnico abilitato incaricato dal Comune, con spese a carico della Ditta lottizzante, entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori. Sarà anche a carico della Ditta lottizzante la necessaria assistenza in fase di collaudo. Tale data sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale di collaudo. Conseguentemente, dalla stessa data, le spese di manutenzione e le modifiche occorrenti alle opere saranno sostenute dal Comune di Cagliari. Le previsioni del piano attuativo sono fatte salve per un periodo di tre anni dalla stipulazione del presente atto; è fatto quindi obbligo ai proprietari di provvedere, entro un termine non superiore ai tre anni dalla predetta data, all'esecuzione di tutte le opere di carattere pubblico previste nel piano attuativo nonché all'attuazione del piano medesimo. Viene espressamente stabilito che, per le costruzioni comprese nel piano attuativo, per le quali la concessione edilizia venga richiesta successivamente alla scadenza sopra indicata, se assentibili in base alla normativa che sarà allora in vigore, dovranno essere corrisposti per intero sia i costi di costruzione che gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio delle relative concessioni. Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la Società lottizzante e suoi successori e aventi causa costituiscono cauzione con fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata dalla ..... in data ..... che si impegna sin d'ora a versare l'importo della cauzione dietro semplice richiesta del beneficiario e senza alcuna riserva, rinunciando altresì al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 del C.C. per un importo di € ..... pari all'ammontare degli oneri presunti per l'esecuzione delle opere pubbliche, determinato secondo i computi metrici dei progetti esecutivi, allegati alla presente convenzione. Detto importo verrà aggiornato in rapporto alla variazione dell'indice ISTAT relativo ai costi di un fabbricato residenziale, verificatosi dalla stipula della presente convenzione. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla stipula della presente convenzione, all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere pubbliche previste nel presente atto. Sì da atto che costituiscono parte integrante del piano attuativo la planimetria ed il frazionamento catastale indicante tutte le aree che vengono cedute al Comune e le opere da eseguire nonché i progetti esecutivi delle singole opere a carico della Ditta lottizzante e suoi successori o aventi causa, debitamente corredati dal preventivo di spesa. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione degli importi garantiti, qualora si verificassero maggiori costi di realizzazione rispetto alle garanzie previste.

### **- Articolo 8 —**

I progetti esecutivi, relativi alle singole costruzioni da autorizzarsi, ai sensi delle disposizioni del regolamento comunale edilizio e della legge urbanistica osserveranno l'ubicazione e le dimensioni indicate nel progetto esecutivo del piano attuativo. I movimenti di terra e la costruzione di ogni singolo fabbricato non potranno essere iniziati sino a quando un tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio con il titolare della concessione o chi per lui, provveduto alla compilazione di verbali di linee e quote, sia per i movimenti di terra, sia per la impostazione piano altimetrica dell'edificio e dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito ai capisaldi inamovibili di facile individuazione.

### **- Articolo 9 –**

La Ditta lottizzante, suoi successori od aventi causa, si impegnano a comunicare, entro trenta giorni dalla data della firma della presente convenzione le generalità e la residenza del tecnico incaricato della direzione lavori delle opere pubbliche esibendo, altresì, la dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto. Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa d'atto della presente convenzione.

### **- Articolo 10-**

Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione sono a carico della Ditta lottizzante, suoi successori od aventi causa dell'intera lottizzazione, che si avvarrà delle esenzioni ed agevolazioni fiscali previste dalle leggi in vigore.