

2025.05

Comune di Assemini
Provincia di Cagliari

**PIANO ATTUATIVO PER L' AMBITO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
RU2c sub.1.**

CONVENZIONE TIPO

Il tecnico:

Ing. Giorgio Mostallino

COMUNE DI ASSEMINI
PROVINCIA DI CAGLIARI

Rep. n.

SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “ RU 2C sub.1”

L'anno duemilaventicinque il giorno del mese di in Assemini nel
palazzo comunale in Piazza Repubblica 1, dinanzi a me Dott. Notaio
si sono costituiti i Sigg.

- **Proprietario 1 ;**
- **Proprietario 2 ;**
- **Il Responsabile dell'Area urbanistica del Comune di Assemini**
autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. del , **Geom.**
Carlo Barletta.

PREMESSO

- che il Proprietario 1, e il Proprietario2, ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni hanno presentato al Comune di Assemini la domanda, con allegato progetto esecutivo, intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione denominata “RU 2C sub.1” inerente i terreni di proprietà degli stessi richiedenti posti in Assemini nella Piano di Comparto RU 2c sub.1 del P.U.C. distinti in Catasto al foglio 24 Mappali 2567, 4422 (parte) e 4419 (parte)- che giusto le intese intervenute tra le parti occorre regolarizzare:

- a) - la realizzazione da parte degli interessati delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione e alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti;
- b) - il passaggio in piena proprietà al Comune di Assemini; delle predette opere anche agli effetti della successiva manutenzione;
- c) - la cessione al Comune di Assemini 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 lottizzanti in rapporto ai rispettivi diritti, assumono l'impegno verso il Comune di Assemini anche per i loro successori ed aventi causa di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio,

anche ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 legge 17/08/1942 n 1150 e successive modificazioni ed integrazioni dei terreni in loro proprietà posti nel Comune di Assemini distinti in Catasto rispettivamente al Fg. 24 Mappali 2567, 4422 (parte) e 4419 (parte) della estensione reale complessiva di mq. 6765 giusto l'apposito piano di lottizzazione "RU 2C sub.1" sottoposto all'approvazione del Responsabile del Servizio e che viene allegato al presente atto sotto la lettera " " per farne parte integrante e sostanziale e con l'osservanza delle norme del piano urbanistico comunale (P.U.C.) vigente nel Comune di Assemini.

Art. 3

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali risultano dal piano di lottizzazione, il Direttore dei Lavori e delle opere di urbanizzazione, per conto dei proprietari dei terreni lottizzati, procederà a determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne alla lottizzazione e degli spazi destinati ad uso pubblico mediante apposizione di picchetti inamovibili come indicato nel tipo di frazionamento n° approvato dall'Agenzia del territorio di Cagliari in data prot. n° allegato alla lottizzazione (allegato " ").

Art. 4

Si dà atto che il piano di lottizzazione allegato prevede la ripartizione della superficie territoriale in modo tale da destinare a: spazi pubblici e riservare alle attività collettive ed a verde pubblico la superficie di mq. 2706
e più precisamente:

- dette aree sono contraddistinte in catasto al fg 24 coi mapp.li (da precisare in sede di frazionamento) vengono col presente atto trasferite in piena proprietà dai lottizzanti al Comune di Assemini, unitamente agli altri spazi pubblici e il Comune accetta.

La proprietà viene ceduta libera da vincoli, od altro.

Per gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria si rimanda a quanto contenuto nel successivo art. 12.

Art. 5

Tutte le strade, parcheggi, piazzette di disimpegno della superficie reale complessiva di mq 2300 contraddistinte in catasto al fg 24 mapp.li (da precisare in sede di frazionamento) saranno costruiti a cura e spese dei proprietari, successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili e del rilascio della concessione edilizia per l'edificazione del lotto, rispettando i tracciati e le larghezze previste dal piano di lottizzazione.

Le predette strade dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

a) – Scavo di sbancamento in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte o bagnate, compresa la roccia dura da mina, per qualsiasi lavoro (formazione ed allargamento del corpo stradale, apertura di visuale, fossi e cassonetti stradali, formazione della sede di cunette ecc.) compreso lo scavo di trovanti di qualsiasi dimensione, il carico, trasporto e scarico in rilevato delle materie idonee a tale scopo nei luoghi indicati dalla D.L., ed a rifiuto a qualsiasi istanza su aree reperite a carico dell'impresa, asportazione dello strato vegetale superficiale per la profondità di cm 30 e di materie di qualità non idonea o esuberante, regolamentazione dei depositi a rifiuto, compresi gli oneri per la regolarizzazione e profilatura di tutti i tagli eseguiti e dei cigli, per disboscamento, tagli di alberi, estirpazioni di ceppaie, di qualunque numero e dimensione, rimozione di siepi anche artificiali, gli aggettamenti sotto qualsiasi battente.

b) – Strato di fondazione della massiciata stradale eseguito con tout-venant di cava, ovvero con idoneo misto di fiume, avente granulometria assortita e dello spessore non inferiore ai cm 20, rispondente alle prescrizioni del capitolato speciale, dimensione minima degli elementi mm 71, con almeno il 25% di sabbione vivo, limite di fluidità non maggiore a 25 ed indice di plasticità non superiore a 6, incluso l'eventuale inumidimento od essiccamento per portarlo all'umidità ottimale ed il costipamento fino a raggiungere il 100% della densità AASHO modificata, misurato a spessore finito dopo il costipamento.

c) – Cunetta alla francese in calcestruzzo cementizio Rck 20 delle dimensioni di cm 40 e spessore 15 cm, o eventualmente in elementi prefabbricati di calcestruzzo vibrocompresso da cm 100x40x15, in opera compreso scavo e sottofondo di tout-venant, comprese le stuccature dei giunti e la frattazzatura delle superfici in vista con malta cementizia dosata a ql 4,5 di cemento.

d) – Fornitura e posa in opera di cordona prefabbricata in conglomerato cementizio vibrato, di sezione 20x25 cm, lisciato nelle parti in vista, in opera compresa fondazione in calcestruzzo cementizio Rck 30 dello spessore di 15 cm, compresa la sigillatura dei giunti con boiaccia di cemento ed ogni altro onere.

e) – Calcestruzzo cementizio Rck 30, in opera per marciapiedi, massetti, sottofondazioni e simili, compreso ogni onere.

f) – Fornitura e posa in opera di pavimentazione marciapiedi con piastrelle di cemento colorate 20x20, con scanalature superficiali e poste in opera a formare motivo di colorazione su indicazione della D.L., compreso sottofondo in calcestruzzo dello spessore di cm 10, stuccatura dei giunti ed ogni altro onere.

g) – Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder) ottenuto con graniglia e pietrischetto della 4. categoria prevista dalle norme CNR, sabbia ed additivo, confezionato a

caldo in idonei impianti con dosaggi e modalità indicati dal capitolato speciale, con bitume di prescritta penetrazione, posto in opera con macchine finitrici e cilindrato con rulli statici da 14 t. od equivalenti rulli vibranti, compresa la pulizia del piano di posa, la spalmatura di kg 1,5 di emulsione bituminosa, compreso nel prezzo ogni materiale, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, anche con eventuale spessore variabile per raggiungere particolari configurazioni superficiali o raccordi alla variabilità ordinaria, in opera dello spessore finito minimo di cm 7 e rispondente ai seguenti requisiti: stabilità Marshall eseguita a 60 gradi centigradi superiore a 700 kg su provini costipati con 50 colpi di maglio per ogni faccia; rigidezza Marshall in rapporto tra stabilità misura in kg e scorrimento in mm e determinata su provini che presentino una percentuale di vuoti residui compresi fra il 3% e 8%.

h) – Formazione di manto stradale di usura in conglomerato bituminoso (tappeto) di cm 3 mediante stesura con macchina vibrofinitrice o a mano e successiva cilindatura; conglomerato bituminoso ottenuto dalla miscelazione a caldo di pietrischetto di adatta granulometria con bitume e filler, nelle proporzioni ambedue del 6%, peso della miscela secca in opera previa pulizia del piano viabile e l'ancoraggio con Kg 0.400 di emulsione bituminosa. Lo spessore minimo dovrà risultare di cm 3. Sono pertanto compresi gli oneri derivanti dal maggiore spessore del conglomerato per avvallamenti esistenti e per formazione o regolarizzazione delle pendenze.

I comparenti come sopra generalizzati, cedono fin da ora in proprietà al Comune di Assemini le strade di lottizzazione e gli altri spazi pubblici indicati nel progetto allegato e che sono distinti in catasto al Fg 24 mapp.li (da definire in sede di frazionamento), per l'estensione reale complessiva di mq 2706.

La sistemazione di dette strade dovrà avvenire nei termini fissati dall'art.3 ed il Comune in contropartita ne assumerà l'onere della manutenzione perpetua rispettandone la destinazione.

Il passaggio al Comune avverrà nei termini fissati dall'art. 14 della presente convenzione.

L'amministrazione Comunale si riserva comunque 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.

Il tutto come meglio definito nel progetto esecutivo da presentare all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 6

Gli allacci alla fognatura per lo smaltimento delle acque luride saranno realizzatati a spese e cura degli stessi lottizzanti e successori aventi causa, prima della eventuale vendita del lotto edificabile e dell'edificazione dei fabbricati, rilasciando apposita garanzia secondo lo schema che verrà proposto di volta in volta dai lottizzanti in relazione alla destinazione del lotto, la cui approvazione da parte dell'ente Abbanoa e la seguente realizzazione da parte dei lottizzanti è vincolata per l' utilizzazione del lotto stesso.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche con la vasca di laminazione e la rete fognaria per lo smaltimento delle acque luride sarà realizzata a cura e spese dei lottizzanti successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili e della edificazione dei fabbricati. Il tutto come meglio definito nel progetto esecutivo da presentare all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 7

Gli allacci alla rete idrica dei lotti edificabili e delle aree pubbliche, saranno realizzati, con spesa interamente a carico dei lottizzanti. La rete idrica, nella misura proporzionale alle esigenze degli insediamenti residenziali e delle aree pubbliche, sarà realizzata, con spesa interamente a carico dei lottizzanti e sotto il controllo dell'ente Abbanoa. Il tutto come meglio definito nel progetto esecutivo da presentare all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzata con spesa interamente a carico dei lottizzanti a seguito di progetto e di accordo tecnico economico da perfezionarsi preventivamente con il competente ufficio dell'ente E-distribuzione.

Sono da prevedersi, in particolare a carico le seguenti apparecchiature ed impianti:

- a) - occorrendo a giudizio dell'ente E-distribuzione la costruzione della cabina di trasformazione, nel numero e nella potenzialità occorrente al fabbisogno e la cessione dell'ente E-distribuzione a titolo gratuito dei locali interrati appositamente predisposti;
- b) - la costruzione in cavo interrato della rete di distribuzione in M.T. posta tra le cabine stesse e in collegamento alla esistente rete urbana:

- c) - la costruzione in cavo interrato, entro canaletta, della rete stradale per la pubblica illuminazione, da prevedersi con regolazione a due orari notturni di funzionamento;
- d) - l'installazione dei diversi punti illuminanti con plafoniera e lampada da 150 watt, montati su pali di sostegno metallici.

L'impianto per la rete telefonica sarà realizzato a spese e cura dei lottizzanti e successori aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili e della edificazione dei fabbricati, sotto il controllo della Telecom Italia S.p.A.

Il tutto come meglio definito nel progetto esecutivo da presentare all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Inoltre per quanto concerne l'impianto di illuminazione pubblica occorre ottenere preventivamente il nullaosta/autorizzazione da parte dell'area servizi tecnologici del Comune di Assemini.

Art. 9

La recinzione delle aree private sarà realizzata a cura e spese dei lottizzanti o loro successori aventi causa.

Le aree destinate a verde pubblico come dal piano di lottizzazione passano in piena proprietà del Comune che, come contropartita si impegna di provvedere alla loro manutenzione e destinazione.

Art. 10

Tutte le cose di carattere pubblico e cioè le strade interne indicate nel progetto di lottizzazione, collettori principali di scarico delle acque luride e delle acque meteoriche, sono da eseguirsi secondo i grafici del piano di lottizzazione e le norme fissate negli articoli precedenti della presente convenzione e nel rispetto di quanto previsto nel progetto relativo alle opere di urbanizzazione, sotto la direzione del direttore dei lavori della lottizzazione e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, le aree di posteggio passeranno libere da vincoli, oneri di ipoteche, ed altre in piena proprietà al Comune entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato a cura del Comune entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori.

Tale data sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale di collaudo redatto alla presenza della D.L., dal collaudatore e da un incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Assemini.

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

L'importo delle opere sopra descritte è valutato con apposito computo metrico estimativo, redatto in conformità al Prezziario Regionale.

È fatto comunque obbligo ai Lottizzanti di provvedere alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprese le opere di avvicinamento eventualmente necessarie al collegamento con reti e impianti pubblici esistenti, nel termine temporale non superiore a tre anni dal rilascio del provvedimento autorizzativo e comunque prima del rilascio delle concessioni edilizie.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proprietari, o loro aventi causa, hanno costituito cauzione con polizza fideiussoria n. ____ del ____ in misura doppia alla spesa prevista nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, al fine di garantire il capitale e le relative sanzioni.

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.

I lottizzanti, successori o loro aventi causa, si obbligano altresì:

- a) - nel caso che il valore della cauzione si rilevasse insufficiente al mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali, ad integrarlo nella entità necessaria derivante dalla revisione dei prezzi.
- b) - qualora la cauzione venisse dal Comune utilizzata per inadempienza ad integrarla in tutto o in parte;
- c) - l'istituto presso il quale viene costituita la cauzione si è impegnato a semplice richiesta del Comune a soddisfare l'obbligazione con esclusione del benefico dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato all'ultimazione e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi, collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro 30 giorni della comunicazione di ultimazione dei lavori. La nomina del tecnico collaudatore sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale con apposito atto, mentre le spese tecniche relative a tutti gli atti di collaudo sono a carico dei Lottizzanti e successori o aventi causa.

Si dà atto che costituiscono parte integrante del piano di lottizzazione una planimetria catastale indicante tutte le aree che vengono cedute al Comune, il frazionamento n. ____ del ____ approvato dall'Ade in data ____ n. ____ del ____ (allegato n. ____) e le opere da eseguire, nonché i progetti di massima delle singole opere a carico dei proprietari lottizzanti, debitamente corredati dai preventivi di spesa.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentato dai lottizzanti dopo la

stipula della presente convenzione mediante istanza del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi del vigente regolamento edilizio.

ART. 11

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni da autorizzarsi, ai sensi delle disposizioni del vigente Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento edilizio Comunale nonché delle leggi urbanistiche nazionali e regionali, osserveranno l'ubicazione e le dimensioni secondo quanto previsto dalle normative di attuazione del progetto di lottizzazione.

I movimenti di terra e la costruzione di ogni singolo fabbricato non potrà essere iniziato fino a quando un tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio con il titolare della licenza o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linea e quote sia per la impostazione planivolumetrica dell'edificio e sia della area adiacente al fabbricato stesso, riferiti ai capisaldi inamovibili di facile individuazione.

ART. 12

I contributi afferenti agli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalla delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 07/09/2022 e il contributo del costo di costruzione saranno versati dall'avente diritto al Permesso di Costruire nei modi e tempi stabiliti.

ART. 13

I Signori comparenti lottizzanti si impegnano di comunicare entro 30 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire, 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 dell'atto della presente convenzione e del Permesso di costruire.

ART. 14

Tutte le spese (registrazione e trascrizione) della presente convenzione sono a carico dei lottizzanti che si avvarranno delle esenzioni ed agevolazioni previste dalle leggi in vigore, in particolare della legge 02/07/1949 n° 408.

ART. 15

La presente convenzione è subito impegnativa per i lottizzanti o loro aventi causa mentre lo diventa per il Comune dopo la registrazione e trascrizione.

Agli effetti del D.P.R. 26/10/1972 n° 643 istitutiva dell'imposta incremento di valore sulle aree fabbricabili, si fa riferimento alla esenzione prevista dall'art. 25 della citata legge relativamente alle aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico e servizi.

ART. 16

Sono allegate alla presente convenzione e fanno parte integrante della stessa la seguente documentazione:

- Tav 1 Inquadramento cartografico;
- Tav 2 Stato di fatto;
- Tav.3 Zonizzazione e piano parcellare;
- Tav.4 Planivolumetrico;
- Tav.5 Illuminazione pubblica e distribuzione elettrica;
- Tav.6 Rete idrica, acque nere, acque bianche;
- Tav.7 Sezioni stradali tipo;
- Tav.8 Rispetto Codice della strada;
- Tav.9 Tipologie edilizie;
- Copia comprovante il titolo di proprietà;
- Copia dei documenti di identità dei richiedenti e del progettista;
- Computo metrico estimativo;
- Norme di attuazione.

Addi, li

IL RESPONSABILE DELL'AREA

LOTTIZZANTI