

CONVENZIONE RELATIVA AD UN INTERVENTO SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI CUI
 ALL'ART. 21 COMMA 1 LETT. B) DELLA L.R. 45/1989 PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
 PER LA PRODUZIONE DI BIOMETANO NELLA STR. 14 EST BIS

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno DUEMILAVENTI, il giorno xxx del mese di xxxxxxxxx (xx.xx.2020), in Arborea nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, xxxxxxxxxxxxxxxx, Segretario del Comune di Arborea, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art 97, comma 4, lett. c, del D. Lgs. n. 267/2000, sono comparsi i signori:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Arborea C.F. 80004550952, P.IVA 00357550953, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico, giusto decreto sindacale n. xxxxxxxxxxxxxxxx;

- il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxxxxxx, nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante della ditta ASSEGNATARI ASSOCIATI ARBOREA SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PER AZIONI con sede in Arborea Strada 14 est bis – partita IVA n. 00029780954;

- il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxxxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della ditta PANETTO SERGIO E FIGLI SOCIETÀ AGRICOLA SOC. SEMPLICE con sede in ARBOREA, Strada 12 ovest bis – partita IVA n. 01093180956;

I sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyy sono di seguito indicati come lottizzanti.

I predetti componenti della cui identità e capacità di agire io segretario rogante mi sono accertato nei modi di legge, dichiarano di essere qui convenuti e costituiti per stipulare il presente contratto.

PREMESSO CHE:

- La ditta Assegnatari Associati Arborea Società Cooperativa agricola per Azioni è proprietaria di

	un area sita nel Territorio del Comune di Arborea in Strada 14 est-bis individuata nel catasto	
	terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al Foglio 23 mappali 1495 e al Foglio 27	
	mappale 539;	
	- La ditta Panetto Sergio e Figli - Società Agricola Soc. Semplice con sede in Arborea è	
	proprietario di un area sita nel Comune di Arborea in Strada 14 Est-bis individuata nel catasto	
	terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al Foglio 23 particella 1496 e al Foglio 27	
	particella 586;	
	- Il Comune di Arborea è proprietario di un area sita nel territorio dello stesso Comune di Arborea	
	in Strada 14 est bis individuata nel catasto terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al	
	Foglio 23 mappali 1498 e al Foglio 27 mappali 540 classificato come relitto stradale;	
	- Tali aree ricadono nella zona urbanistica D sottozona D2.1 del Piano Urbanistico Comunale	
	vigente;	
	- Il Piano Urbanistico Comunale richiede che l'utilizzo dell'area a scopo edificatorio sia subordinato	
	all'approvazione di un piano attuativo;	
	- In data 22.10.2019 con prot. n. 14568 e con aggiornamenti successivi è stata presentata al	
	Comune di Arborea la richiesta di Piano di Lottizzazione relativo alla suddetta area, in forza dei	
	disposti di legge ed in particolare l'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e ss.mm.ii., l'art.	
	16 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 21 comma 1 lett. b) della L.R. 45/1989 e l'art. 21 comma 1 lett.	
	b) della L.R. 45/1989 che consentono la realizzazione dell'intervento edificatorio e delle opere di	
	urbanizzazione previa approvazione del piano di lottizzazione e della successiva autorizzazione	
	edilizia;	
	- Alla richiesta di Piano di Lottizzazione sono allegati gli elaborati di seguito specificati:	
	<i>PARTE EDILIZIA</i>	
	• Relazione Tecnica	
	• Tavola 00 – Comparto	

	<ul style="list-style-type: none"> • Tavola 02 – Catastale 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tavola 02bis – Cessioni 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tavola 03 – Allacci 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tavola 04 – piano volumetrico 	
	<i>PARTE IDRAULICA</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • 01_Studio idrogeologico Parte Idraulica + Invarianza Idraulica_rev03.pdf 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 02_Allegati parte idraulica - Tavole e Simulazioni.pdf 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 03_Studio idrogeologico Parte Frana_rev02.pdf 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 04_Allegati parte frana - Tavole.pdf 	
	- L'intervento proposto ha i requisiti per poter essere realizzato con il Piano di Lottizzazione;	
	- L'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e i lottizzanti;	
	I sopraindicati lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità dei seguenti immobili:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Terreni siti nel territorio del Comune di Arborea individuati nel catasto terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al Foglio 23 particelle 1495, 1496; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Terreni siti nel territorio del Comune di Arborea individuati nel catasto terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al Foglio 27 part. 539 e 586; 	
	L'Ing. Giovanni Paolo Enna, per conto del Comune di Arborea, dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile sito nel territorio dello stesso Comune di Arborea, individuato nel catasto terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al Foglio 23 particella 1498 a al Foglio 27 part. 540 classificati come relitto stradale.	
	Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Arborea n. xx del xx.xx.2020, il Comune ha stabilito di acconsentire alla permuta della particella sopra citata, localizzata in posizione mediana e interclusa rispetto al comparto di lottizzazione, con una particella di nuova formazione in posizione periferica rispetto al comparto di lottizzazione, direttamente accessibile dalla strada pubblica, adiacente alle aree	
	- 3 -	

di cessione da parte dei lottizzanti e avente superficiale analoga a quella comunale. L'estensione di tale particella è da considerarsi estranea ai calcoli plano-volumetrici di lottizzazione.

In tale permuta, di per sé indifferente per l'Ente, il Comune rileva l'interesse pubblico al negozio nella concreta possibilità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico comunale che individua nel comparto in narrativa la destinazione di Area per destinazione artigianale, commerciale e industriale da attuarsi mediante piano di lottizzazione ad iniziativa privata.

Conseguentemente alla approvazione della permuta di cui sopra, i lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Considerato che occorre disciplinare :

- la realizzazione da parte dei lottizzanti di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde – di seguito OPERE DI URBANIZZAZIONE, comprese quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti nel piano di lottizzazione;

- la cessione gratuita al Comune di Arborea, da parte dei lottizzanti, delle aree interessate dalle OPERE DI URBANIZZAZIONE di interesse pubblico;

- il passaggio in piena proprietà al Comune di Arborea delle predette opere, con esclusione di quelle destinate ad uso esclusivo dei lottizzanti, con vincolo di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro intervento necessario alla corretta funzionalità delle stesse, in capo ai lottizzanti.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non materialmente allegati, fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, rimanendo depositati agli atti del Comune.

2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi

delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. Le Parti danno atto che il funzionario comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 2 CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

1. I lottizzanti assumono impegno verso il Comune di Arborea ad attuare gli interventi di urbanizzazione previsti nel Piano di lottizzazione, anche ai sensi delle disposizioni dell'articolo 28 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e ss.mm.ii., dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 21 comma 1 lett. b) della L.R. 45/1989, del terreno ubicato in loc. Strada 14 Est – bis, in territorio del Comune di Arborea individuato in catasto terreni del Comune di Terralba – Sez. di Arborea, al Foglio 23 particelle 1495, 1496 e 1498 e al Foglio 27 particelle 539, 540 e 586.

2. Si da conto che le particella attualmente di proprietà comunale, distinte al Foglio 23 particella 1498 e al Foglio 27 particella 540, seppure rilevanti al fine del "disegno complessivo" dell'intervento, sono da considerarsi esterne alla lottizzazione e non concorrono al dimensionamento della stessa lottizzazione in termini di superfici interessate, cessioni di aree per servizi pubblici, potenzialità edificatorie ecc..

3. Il comparto di lottizzazione ha estensione complessiva di mq 43.295,00, al netto delle superfici dei relitti stradali di proprietà comunale, giusto piano di lottizzazione approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale di Arborea C.C. n. xxx del xx.xx.xxxx che, debitamente sottoscritto, pur facendo

parte integrante e sostanziale del presente atto, non viene materialmente allegato, rimanendo

depositato nel fascicolo del contratto e con l'osservanza delle norme del P.U.C. approvato con delibera

di C.C. n. 10 del 08.02.2011, pubblicato nel BURAS n. 8 parte terza del 19.03.2011 e ss.mm.ii.

4. Si da atto che la corretta quantificazione della superficie interessata alla lottizzazione è stata definita

a seguito di rilievo di dettaglio al fine della correzione delle incongruenze geometriche riportate nelle

mappe e visure catastali.

5. Il piano di lottizzazione prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che

all'urbanizzazione primaria sia destinata una superficie pari al 10% della superficie complessiva di

intervento. Si stabilisce pertanto che una superficie complessiva di mq 4.329,50

(quattromilatrecentoventinove/50) sarà destinata ad area verde, parcheggi pubblici e viabilità di

accesso ai lotti.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE VERDI

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle OPERE DI

URBANIZZAZIONE, così come sopra indicate ed evidenziate sugli elaborati del progetto di piano

attuativo, soprarichiamato. Le OPERE DI URBANIZZAZIONE sono eseguite nel rispetto delle

normative tecniche di settore e nell'osservanza del codice dei contratti, se applicabile.

2. La proprietà delle OPERE DI URBANIZZAZIONE, ad eccezione delle opere a rete ad uso esclusivo

dei lottizzanti, in quanto non necessitanti di allaccio ai pubblici servizi, è pertanto attribuita

automaticamente in forma gratuita al Comune.

3. Le aree per le OPERE DI URBANIZZAZIONE, come sopra descritte, sono cedute in forma gratuita

al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione, come previsto nel

successivo art. 13.

4. Il soggetto attuatore si impegna alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al

Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a

causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

ART. 4 - REALIZZAZIONE STRADE E PARCHEGGI

La realizzazione di strade di accesso, parcheggi e la sistemazione delle altre aree a verde, per la superficie complessiva di mq 4.866,50 (quattromilaottocentosessantasei/50), di cui 4.329,50 mq per cessioni e 537,00 mq a seguito di permuta di terreno già di proprietà comunale, sarà eseguita a cura e spese dei lottizzanti, rispettando i tracciati, come risulta dal piano di lottizzazione. Le predette opere dovranno essere costruite secondo gli schemi grafici della *Tavola 02 - Cessioni* allegata. I lottizzanti ne conservano l'onere della manutenzione e gestione perpetua, rispettandone la destinazione. Il Comune di Arborea, a suo insindacabile giudizio, può deliberare la successiva assunzione degli oneri manutentivi e gestionali a proprio carico.

ART. 5 – REALIZZAZIONE RETE FOGNARIA

La rete fognaria per lo smaltimento delle acque luride sarà realizzata a spese e cura dei lottizzanti secondo lo schema che verrà proposto dal lottizzante in relazione alla destinazione del lotto. Lo schema distributivo viene approvato dal Comune e dall'ente gestore. La realizzazione da parte del lottizzante è vincolante per l'utilizzazione del lotto stesso, e deve essere comunicata all'ente competente alla gestione della rete pubblica o all'autorizzazione della rete privata.

ART. 6 REALIZZAZIONE RETE IDRICA

La rete idrica sarà eseguita a spese e cura dei lottizzanti con l'osservanza delle prescrizioni dell'Area tecnica comunale e dell'ente gestore. La realizzazione da parte del lottizzante è vincolante per l'utilizzazione del lotto stesso, e deve essere comunicata all'ente competente alla gestione della rete pubblica o all'autorizzazione della rete privata.

ART. 7 - REALIZZAZIONE IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Considerata la posizione estremamente periferica del comparto di lottizzazione, non si rileva l'interesse alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica.

Il Comune di Arborea dispone in merito alla monetizzazione delle aree e dei lavori per la realizzazione della pubblica illuminazione, quantificati dall'Area tecnica in € xxxxx.

ART. 8 - REALIZZAZIONE SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATI

La sistemazione del terreno da destinare a verde pubblico e la recinzione delle aree private, saranno realizzate a cura e spese dei lottizzanti. I lottizzanti ne conservano l'onere della manutenzione e gestione perpetua, rispettandone la destinazione. Il Comune di Arborea, a suo insindacabile giudizio, può deliberare la successiva assunzione degli oneri manutentivi e gestionali a proprio carico, senza che i lottizzanti possano su queste vantare diritti a rivalse.

ART. 9 - NOMINA DEL D.L E OBBLIGHI A SUO CARICO

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.

Il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, per conto dei lottizzanti, procederà a determinare i confini dei lotti e degli spazi destinati ad uso pubblico mediante apposizione di termini inamovibili.

I lottizzanti potranno richiedere successivamente una diversa distribuzione dei lotti al Comune, che si riserva di approvare o meno la suddetta nuova distribuzione.

ART 10. MANUTENZIONE DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico dei lottizzanti anche successivamente all'approvazione del collaudo finale. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale o non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

ART. 11- TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E GARANZIE ASSICURATIVE

Ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 il Piano di Lottizzazione ha validità 10 anni e si stabilisce che decorrono dalla data di sottoscrizione della convenzione.

E' fatto obbligo ai lottizzanti di provvedere, entro i termini di validità del Piano di Lottizzazione, all'esecuzione di tutte le OPERE DI URBANIZZAZIONE e di allacciamento ai pubblici servizi, ove previsti nel piano attuativo e nella presente convenzione. Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i lottizzanti hanno costituito le presenti fidejussioni bancarie:

- n. xxxx del xxxxxxxx, dell'importo di € xxxxxxxxxxxx,00 (diconsi euro xxxxxxxxxxxxxxxxxe/00)

nell'interesse della ditta ASSEGNATARI ASSOCIATI ARBOREA SOCIETÀ COOPERATIVA

AGRICOLA PER AZIONI della Banca xxxxxxxxxxxxxx;

- n. xxxx del xxxxxxxx, dell'importo di € xxxxxxxxxxxx,00 (diconsi euro xxxxxxxxxxxxxxxxxe/00)

nell'interesse della ditta PANETTO SERGIO E FIGLI SOCIETÀ AGRICOLA SOC. SEMPLICE

della Banca xxxxxxxxxxxxxx;

per un importo totale complessivo pari agli oneri presenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, determinati in € xxxxxxxxxxxxxx, compresa IVA e spese tecniche.

Il rilascio delle autorizzazioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 12 - REALIZZAZIONE EDIFICAZIONI

I parametri che devono intendersi definitivamente fissati con la presente convenzione e non modificabili riguardano la potenzialità edificatoria del fondo, intendendosi per essa:

- indice di fabbricabilità territoriale: 3,00 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario: 3,33 mc/mq -- volumetria max edificabile: 129.755,12 mc;
- indice di copertura massimo: 0,60 -- superficie coperta max: 23.379,30 mq;
- altezza max dal piano di campagna: 10,00 m;
- distanza dai confini: 6,00 m;

- distanza dei fabbricati dai varchi di accesso 10 ml.

ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE

Al fine di dare esecuzione al piano attuativo e come già previsto nel precedente articolo 3, i proprietari delle aree su cui insisteranno le OPERE DI URBANIZZAZIONE si impegnano a cedere in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione le aree indicate negli elaborati grafici, seppure non ancora frazionate catastalmente, ma individuate nella effettiva consistenza superficiale.

Tutte le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari di Oristano è dispensato dall'iscrivere qualunque ipoteca legale.

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 lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta, con l'unico vincolo del mantenimento dell'uso pubblico delle aree.

I proprietari lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e della 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, si produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile Ufficio Tecnico in data xx.xx.2020 prot. n. xxxxx, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (allegato "A"). Il

Responsabile dell'Ufficio Tecnico dichiara che dalla data di emissione del suddetto certificato fino alla stipula del presente atto non è avvenuta alcuna variazione agli strumenti urbanistici vigenti o adottati,

generali e attuativi.

ART. 14 SPESE

Tutte le spese della presente convenzione (registrazione, trascrizione) saranno a carico dei lottizzanti ove non siano applicabili le esenzioni previste dalle leggi in vigore ed in particolare dalla Legge n. 408/1949 e successive modificazioni ed integrazioni. A tal fine si chiede specificatamente la concessione delle esenzioni previste dal D.P.R. n. 601/1973, art 32, e cioè l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dell'imposta ipotecaria e catastale. Agli effetti del D.P.R. n. 643/1972 istitutiva dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili, le parti faranno riferimento all'esenzione prevista dall'articolo 25 del citato decreto per quanto concerne la cessione delle aree destinate alla costruzione delle opere di carattere pubblico.

ART 15 PRIVACY

Il Comune di Arborea , ai sensi ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (Ue) 2016/679 - GDPR e dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. informa il concessionario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Del presente Atto io segretario ho dato lettura alle parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me Segretario rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.

Questo atto viene redatto in modalità elettronica da me personalmente, consta di n. 15 articoli e si compone di numero dieci intere pagine e la undicesima, senza le firme, fino qui.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per il Comune di Arborea le parti :

Il Segretario Comunale Rogante