

Comune di Domus de Maria

PROVINCIA DI CAGLIARI



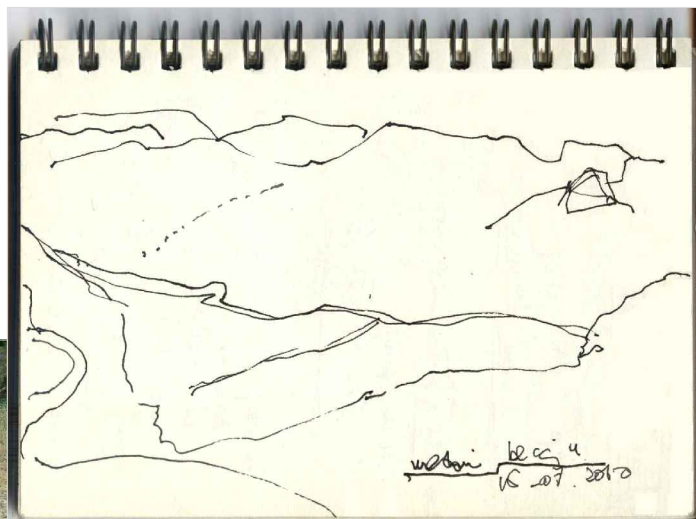
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA F “EDEN ROCK”

RICOGNIZIONE e
ASSESTAMENTO

COMMITTENTI:
Condominio Eden Rock

DATA / VERSIONE

marzo 2018



Elaborato C
Schema di
Convenzione

PROGETTISTI

Arch. Luciana Betocchi
Ing. Pier Luigi Petrucci

Supervisione Tecnica
Ing. Luca Boggio

	Repertorio n. _____	Raccolta n. _____
	CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE	
	(ai sensi dell'art. 28 comma 5, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e	
	successive modificazioni ed integrazioni)	
	relativa agli immobili siti nel Comune di DOMUS DE MARIA, località "Sa Murta Bianca",	
	interessati dal "PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F denominato "EDEN ROCK".	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a	
	me _____, Notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Caglia-	
	ri, Lanusei e Oristano, sono personalmente comparsi:	
	- L'ing. Dott. Gianluca Ambu domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappre-	
	senta, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Respon-	
	sabile dell'Area Tecnica ed in legale rappresentanza del COMUNE DI DOMUS DE MARIA,	
	con sede in Domus de Maria alla via Via Garibaldi, civico n. 2 – 09010– CA codice fiscale	
	_____ Partita Iva _____ a tale carica nominato con il Decreto sindacale n. _____	
	del _____, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a egli attribuiti dall'articolo	
	107 del D.Lgs. 267/2000, dall'articolo _____ dello statuto comunale, nonché in esecu-	
	zione della Delibera della Giunta comunale n. _____ in data _____, il quale COMUNE	
	DI DOMUS DE MARIA interviene al presente atto, giusto quanto infra precisato.	
	- Il signor Luciano Pirastru nato a _____ il _____, domiciliato in Assemini alla Via _____,	
	n. ____ che rappresenta, che interviene non in proprio ma quale amministratore della	
	comunione "VILLAGGIO TURISTICO EDEN ROCK" Partita IVA: _____;	
	- Il signor. _____, nato a _____ il _____, residente a _____, _____ n. __, professione	
	_____, codice fiscale: _____;	
	- 1 -	

	- Il signor. _____, nato a _____ il _____, domiciliato presso la sede della sottoindi-	
	cata società che rappresenta, che interviene non in proprio ma quale amministratore del-	
	la società _____ "_____." con sede in _____, Via _____ n. _____, capitale sociale	
	_____ Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cagliari:	
	_____, al presente atto autorizzata in virtù dei poteri spettantile dai vigenti patti sociali;	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di rice-	
	vere il presente atto, al quale	
	PREMETTONO CHE:	
	a) la comunione, il sig. _____, il sig. _____ il sig. _____, il sig. _____, i sigg. _____	
	(aventi causa CUGIS Antonino) sono titolari della piena e perfetta proprietà, ovvero pro	
	indiviso dei terreni <u>destinati a verde pubblico di cessione dall'originario piano di lottizza-</u>	
	<u>zione "Eden Rock 1"</u> , siti nel comune di DOMUS DE MARIA, e censiti nel catasto terreni	
	del precitato comune al foglio B12 mapp. 2 sub b di mq. catastali 30.220, 4b di mq cata-	
	stali 75.680, 72b di mq catastali 14.100, della complessiva superficie catastale di mq	
	120.000.	
	b) Detti immobili sono pervenuti ai soggetti lottizzanti in virtù dei seguenti titoli:	
	- per la quota di 677,66936 millesimi con atto pubblico Dott. Francesco Vacca in data	
	18.05.71, Art. 3; contro CUGIS Antonino, a favore di MACCIONI Antonio, BIANCHETTI Giu-	
	seppe più 104.	
	- per la quota di 322,33058 millesimi in capo agli aventi causa Cugis Antonino con Atto	
	
	la comunione "VILLAGGIO TURISTICO EDEN ROCK" è titolare della piena e perfetta proprietà dei	
	terreni, <u>destinati a strade e parcheggi</u> , siti nel comune di DOMUS DE MARIA, così censiti	
	nel catasto terreni del precitato comune al foglio B12 mappali 110 di mq 1.120; 131 di mq	
	- 2 -	

	400; 132 di mq 1.900; 137 di mq 656; 169 di mq 1.920; 172 di mq 16.080, 178 di mq	
	5.840; 181 di mq 1.280; 183 di mq 2320; 69a di mq 12.220; 4sub 1 di mq 3.000 della com-	
	plessiva superficie catastale di 52.640 mq;	
	Detti immobili sono pervenuti alla comunione "VILLAGGIO TURISTICO EDEN ROCK" in virtù dei	
	seguenti titoli:	
	- atto pubblico Dott. Francesco Vacca in data 18.05.71, Art. 2; contro CUGIS Antonino, a	
	favore della comunione "VILLAGGIO TURISTICO EDEN ROCK"	
	c) gli odierni istanti: i signori _____, _____, _____ sono titolari (o aventi causa dei	
	primi titolari) della piena e perfetta proprietà dei terreni (destinati a verde pubblico o Vi-	
	abilità) siti nel comune di DOMUS DE MARIA, censiti nel catasto terreni del precitato co-	
	mune al foglio B12 mapp. ____ di mq. catastali ____, mapp. ____ di mq. catastali ____,	
	mapp. ____ di mq. catastali ____, della complessiva superficie catastale di mq ____;	
	d) le suddette aree sono ricomprese all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "E-	
	den Rock 1" approvato dall'Assessore Regionale EE. LL. Ecologia e Urbanistica con decreto	
	n° 518 in data 18 luglio 1974 e utilizzabili, ai fini edificatori a mezzo di rilascio della con-	
	cessione diretta, previa cessione gratuita al Comune delle aree per verde pubblico e della	
	relativa viabilità di accesso così come ribadito nella circolare dall'Assessore Regionale	
	all'Urbanistica con nota prot. 1226/U del 11.04.1984.	
	Il tutto come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, relativo alle stesse aree,	
	rilasciato dal Comune di DOMUS DE MARIA in data _____ che si allega al presente atto	
	sotto la lettera _____.	
	e) Il Piano di lottizzazione "Eden Rock 1" è classificato nel Piano Paesaggistico Regionale	
	(approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09. 2006) fra gli "Insedia-	
	menti Turistici esistenti" e risulta conforme all'art 15 comma 2 delle Norme Tecniche di	
	- 3 -	

	attuazione del P.P.R;	
	f) Che le aree a verde pubblico e viabilità di accesso (ex DA n° 518/74,) furono ceduti a	
	partire dal 1983 con singoli atti unilaterali d’obbligo, da parte dei lottizzanti in via preven-	
	tiva all’edificazione o, in alcuni casi monetizzate secondo il disposto delle circolari inter-	
	pretative al medesimo decreto Assessoriale 518/1974;	
	g) che dall’epoca dei predetti atti di cessione all’attualità la comunione “Villaggio Turistico	
	Eden Rock” ha mantenuto il possesso delle plurinominate aree di cessione e a viabilità	
	curandone annualmente la manutenzione e la messa in sicurezza;	
	h) che a oggi il compendio di Eden Rock 1 è pressoché compiuto. Le opere di urbanizza-	
	zione sono realizzate in massima parte; l’edificazione residenziale è in attesa di comple-	
	tamento secondo quanto previsto nel successivo articolo	
	i) che in data 12.12.2017, con protocollo 12077 (e successive integrazioni in data _____,	
	protocollo _____), i lottizzanti hanno presentato al Comune di DOMUS DE MARIA la do-	
	manda, con allegato progetto di variante non sostanziale denominato: PIANO DI	
	LOTTIZZAZIONE IN ZONA F “EDEN ROCK” – RICOGNIZIONE E ASSESTAMENTO redatto	
	dallo Studio Tecnico di Arch. Luciana Betocchi e Ing. Pierluigi Petrucci, inteso a ottenere	
	l’autorizzazione a lottizzare i terreni in oggetto, composto dai seguenti elaborati:	
	• Tav. A - Relazione Tecnica;	
	• Tav. B – Norme di Attuazione;	
	• Tav. C - Schema di Convenzione;	
	• Tav. D. Computo metrico estimativo;	
	• Tav. E Relazione Geologica e Geotecnica;	
	• Inquadramento:	
	• Tav. 1 – Inquadramento Territoriale e Urbanistico;	
	- 4 -	

	o Tav. 01.1 – Inquadramento Paesaggistico Ambientale;	
	• Stato di Fatto:	
	o Tav. 2. – Rilievo Piano altimetrico;	
	o Tav. 2.1 – Rilievo Impianti;	
	o Tav. 02.2 – Strade - Classificazione, Sezioni, Particolari;	
	o Tav. 02.3 – Profili e Sezioni Stradali;	
	o Tav. 03.1 – Zonizzazione Confronto tra Piano di Lottizzazione approvato e Assetto Attuale;	
	o Tav. 03.2 – Planovolumetrico Confronto tra Piano di Lottizzazione approvato e Assetto At-	
	tuale;	
	o Tav. 03.3 – Verifica dei Volumi Esistenti e Programmati;	
	o Tav. 03.4 – Mappa Catastale, Proprietà Condominiali o in uso al Condominio;	
	• Piano di Assestamento	
	o Tav. 04 – Zonizzazione;	
	o Tav. 04.1 – Zonizzazione - Destinazioni e Superfici;	
	o Tav. 04.2 – Lotti, Accessi e Perimetri Inscrittori – Planovolumetrico;	
	o Tav. 04.3 – Categorie di Intervento;	
	o Tav. 04.4 – Tipologie;	
	o Tav. 05.1 – Impianti;	
	o Tav. 05.2 – Impianti – Particolari;	
	• Studi Geomorfologici:	
	o Tav. 06.1 – Instabilità Potenziale;	
	o Tav. 06.2 – Clinometria;	
	j) la normativa vigente prevede che l'autorizzazione a lottizzare sia subordinata alla stipu-	
	la di una convenzione urbanistica che disciplini, oltre all'assunzione a diretto carico del	

	proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, anche di una quota	
	parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere	
	che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, proporzionale all'entità e alle	
	caratteristiche della lottizzazione;	
	k) il Consiglio Comunale, con propria deliberazione del _____ n. _____ allegata, in co-	
	pia conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera _____ ha approvato defini-	
	tivamente il Piano di Variante, il tutto in conformità alla procedura prescritta dalla vigente	
	normativa in materia urbanistica ed edilizia;	
	l) il provvedimento di approvazione definitiva del Piano di Variante è stato pubblicato sul	
	B.U.R.A.S., Parte III, n. _____ del _____ secondo le disposizioni di cui all'art. 20 e 21	
	della Legge n. 45/1989;	
	m) che le superfici interessate dal progetto di variante sono suddivise secondo le seguenti	
	destinazioni d'uso:	
	• Superfici private mq. 305.661 (trecentocinquemilaseicentosessantuno) pari al 64,34 %	
	della superficie territoriale; di cui:	
	- lotti per insediamenti residenziali: mq. 287.421 (duecentoottantasettemila quattrocen-	
	toventuno) pari al 60,49 % della superficie territoriale;	
	- Viabilità privata mq. 4.879 (quattromilaottocentotrentanove) pari al 1,03 % della su-	
	perficie territoriale	
	- Attrezzature mq. 386 (trecentoottantasei) pari al 0,08 % della superficie territoriale;	
	• Superfici pubbliche mq 169.439 (centosessantanovemilaquattrocentotrentanove), pari	
	al 35,66% della superficie territoriale, di cui:	
	- aree di cessione per verde pubblico (S3) e parcheggi pubblici (S4) mq. 143.949	
	(centoquarantatremilanovecentoquarantanove) pari al 30,30% della superficie territoria-	
	- 6 -	

	le,	
	- aree di cessione per strade pubbliche mq. 25.490 (venticinquemila-	
	quattrocentonovanta), pari al 5,37 % della superficie territoriale;	
	n) che la volumetria complessivamente edificabile in lottizzazione è pari a mc 79.573 di	
	cui:	
	• mc. 58.964 di volumetria residenziale già realizzata;	
	• mc. 20.609 di volumetria residenziale da realizzarsi;	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	essendo intenzione delle parti disciplinare i rispettivi obblighi in apposito formale atto, da	
	trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese della Ditta Lottizzante	
	SI CONVIENE E SI STIPULA	
	quanto segue, con riserva di formale approvazione del presente piano per il Comune, ma	
	in modo definitivo e vincolante per i lottizzanti, i quali dichiarano di obbligarsi per sé, ere-	
	di o loro aventi causa a qualsiasi titolo.	
	ARTICOLO 1	
	VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE	
	La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzio-	
	ne. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa	
	riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia nonché al Codice Civi-	
	le. I sottoscritti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando	
	che:	
	- il Comune di DOMUS DE MARIA , per espressa e concorde volontà di tutti i lottizzanti, è	
	esoneroato dall'assunzione di qualsiasi obbligazione e spesa, derivante dalla presente con-	
	venzione urbanistica,	
	- 7 -	

	- A quanto sopra fanno esclusione le somme già incamerate dall'Amministrazione Comunale a titolo di contributo Oneri di Urbanizzazione (ex Legge 27 gennaio 1977, n. 10);	
	somme quantificate in Euro _____ e che saranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la sistemazione dell'accesso al compendio di Eden Rock come indicato nel progetto.	
	ARTICOLO 2	
	OGGETTO DELLA CONVENZIONE	
	Ai sensi e per gli effetti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, la ditta lottizzante - come in premessa individuata – si obbliga per sé, eredi o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare la Variante al Piano di Lottizzazione “Eden Rock 1” così come esplicitato nelle allegate tavole progettuali “PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F “EDEN ROCK” – RICOGNIZIONE E ASSESTAMENTO (di seguito per brevità denominato “Piano di Riconoscimento”) nei terreni censiti nel catasto terreni del comune di DOMUS DE MARIA al foglio B12, mappali 337 e più della complessiva superficie catastale di 475.100 metri quadrati, ed effettiva di 475.100 metri quadrati, come risulta dalla mappa catastale riportata nell'elaborato di progetto denominato TAV. 03.4 (come integrate dal tipo frazionamento redatto in data _____).	
	I lottizzanti sono obbligati in solido, anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni stabilite nella presente convenzione.	
	Si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli odierni lottizzanti con la presente convenzione si trasferiranno 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 con-	
	- 8 -	

	trattuali. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai lottizzanti non verranno	
	meno e non potranno 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.	
	ARTICOLO 3	
	ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE	
	Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, i lottizzanti potranno presentare le	
	domande per ottenere i permessi di costruire finalizzati:	
	- al completamento delle opere di urbanizzazione primaria;	
	- al completamento dell'edificazione residenziale in conformità ai vigenti strumenti urbanistici ed al "Piano di Ricognizione", con particolare riguardo alle norme di attuazione e	
	nei limiti delle volumetrie indicate nell'elaborato denominato "Tav. 03.3 – Verifica dei Volumi Esistenti e Programmati";	
	Quanto sopra secondo le indicazioni appresso elencate.	
	Ogni intervento sulle proprietà oggetto del presente Piano di Ricognizione, e ogni eventuale opera di urbanizzazione primaria di competenza dei lottizzanti dovrà essere oggetto	
	del preventivo rilascio di formale titolo abilitativo (permesso di costruire), in base a progetto a firma di tecnico abilitato, che dovrà essere presentato a cura e spese degli stessi e	
	che dovrà essere realizzato nei termini stabiliti dalle vigenti leggi urbanistiche ed edilizie e	
	dalla presente convenzione. Tutte le varianti ai progetti delle opere di urbanizzazione saranno anch'esse assentite con formali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.	
	ARTICOLO 4	
	CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	I lottizzanti (persone fisiche e giuridiche), come sopra generalizzati, si obbligano, sin d'ora,	
	- 9 -	

	a cedere gratuitamente al Comune di DOMUS DE MARIA che, a mezzo del suo legale rap-	
	presentate, ne accetta la piena e perfetta proprietà, le aree necessarie per la realizzazio-	
	ne e il completamento delle opere di urbanizzazione primaria interessanti la lottizzazione	
	stessa, quali individuate nella Tav. 04 del progetto di Piano di Ricognizione allegato alla	
	presente convenzione, per una complessiva superficie di mq. 169.439 (centosessantano-	
	vemila quattrocentotrentanove), quali censite nel catasto terreni al foglio B12 ai mappali	
	_____.	
	Dette aree sono da destinare a:	
	- aree di cessione per verde pubblico (S3) e parcheggi pubblici (S4) mq. 143.949	
	(centoquarantatremilanovecentoquarantanove) pari al 30,30% della superficie territoria-	
	le;	
	- aree di cessione per strade pubbliche mq. 25.490 (venticinquemila-	
	quattrocentonovanta), pari al 5,37 % della superficie territoriale;	
	La cessione definitiva di dette aree, le cui spese di frazionamento, tecniche e notarili si	
	intendono a totale carico dei lottizzanti, persone fisiche o giuridiche private, dovrà avve-	
	nire ad iniziativa dei lottizzanti stessi entro tre mesi dal positivo collaudo (anche in corso	
	d'opera) delle opere di urbanizzazione e previa presentazione delle certificazioni previste	
	dalle normative di riferimento.	
	Fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune delle opere e delle	
	relative aree, agli indicati lottizzanti privati farà carico ogni profilo di responsabilità civile	
	per danni od altro. I profili tecnico-operativi del collaudo e della presa in carico di aree ed	
	opere risultano meglio precisati ai successivi articoli cui si fa rinvio. La cessione verrà ef-	
	fettuata con rinuncia espressa dei lottizzanti cedenti al diritto di iscrizione di ipoteca lega-	
	le nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.	

	I lottizzanti cedenti garantiscono, per quanto sopra, la piena e perfetta proprietà, la di-	
	sponibilità, la libertà da pesi e vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche,	
	volendo nel caso contrario risponderne per legge.	
	Il passaggio di proprietà delle opere al Comune, che dovrà essere oggetto di apposita	
	specificata richiesta, trasferirà allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e stra-	
	ordinaria. Fino a quanto ciò non sarà avvenuto, la Ditta Lottizzante è obbligata ad assicu-	
	rare, a proprie cure e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree,	
	delle opere, degli impianti e servizi, ed a collocare agli imbocchi delle nuove strade, tenu-	
	te aperte, appositi segnali e tabelle con l'indicazione di "Strada privata".	
	ARTICOLO 5	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELLE AREE DI CESSIONE	
	La ditta lottizzante per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, si impegna a rea-	
	lizzare sulle aree di cui al precedente articolo 5 a propria cura e spese le opere di urbaniz-	
	zazione primaria di seguito descritte, nel termine massimo di anni dieci decorrenti dalla	
	stipula della presente convenzione. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o	
	da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbli-	
	che dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regola-	
	mento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono	
	eseguite e dirette, a loro cure e spese, dai soggetti concessionari già competenti in via e-	
	sclusiva. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano	
	necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori ac-	
	cessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti e assolti con le stesse mo-	
	dalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA OBBLIGATORIE:	
	- 11 -	

	<ul style="list-style-type: none"> • manutenzione straordinaria della rete stradale veicolare pubblica relativamente all'interno comprensorio lottizzato; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • adeguamento della rete di distribuzione dell'acqua potabile e della rete antincendio secondo le direttive del gestore del servizio idrico integrato Abbanoa S.p.A.; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di un sistema puntuale di smaltimento delle acque fecali mediante la realizzazione di impianti di depurazione ad ossidazione totale, a servizio di uno o più lotti, siti all'interno di aree private o pubbliche (previa acquisizione del parere favorevole dell'A.C. e del competente Settore Ecologia, Ufficio Acque della Città metropolitana di Cagliari per lo scarico nei corpi idrici al di fuori della pubblica fognatura, nonché dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna (ARPAS); 	
	<ul style="list-style-type: none"> • manutenzione straordinaria della rete di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione notturna (limitato alle intersezioni viarie in funzione della sicurezza di marcia), comprensivo di allacciamento autonomo con punto di consegna, nel rispetto delle linee guida del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) di DOMUS DE MARIA ; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • messa in sicurezza della rete di distribuzione di energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici e impianti, ove necessarie, secondo le direttive dell'ENEL spa, previa acquisizione del parere favorevole dello stesso ente; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • manutenzione straordinaria di tutte le derivazioni d'utenza ai servizi pubblici. 	
	I lottizzanti come sopra indicati, inoltre, assumono a proprio totale carico gli oneri per la	
	esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:	
	- 12 -	

	a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria insediata o da insediarsi di competenza di ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;	
	b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;	
	d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.	
	ARTICOLO 6	
	PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	Per l'esecuzione dei lavori di realizzazione e manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, dovrà essere ottenuto regolare Permesso di costruire, presentando un progetto esecutivo con relativi calcoli di stabilità, da realizzare in conformità al Piano di Ricognizione approvato.	
	Il progetto da produrre costituisce l'ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare facendo espressamente richiamo al computo metrico del Piano di Ricognizione, che si allega in copia conforme all'originale sotto la lettera " ____ ".	
	Pertanto i lottizzanti privati si obbligano alla presentazione - entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione – al fine dell'ottenimento della permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i seguenti elaborati progettuali minimi:	
	• relazione illustrativa generale del progetto	
	• relazioni specialistiche necessarie per la definizione del progetto; in particolare, le rela-	
	- 13 -	

	zioni geologica, geotecnica, idrologica e idraulica illustrano tutte le problematiche esami-	
	nate e le verifiche analitiche effettuate in sede di progettazione;	
	• calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti, nell'osservanza delle rispettive normati-	
	ve vigenti, accompagnati da una relazione illustrativa dei criteri e delle modalità di calco-	
	lo. In allegato ai calcoli devono essere compresi gli elaborati grafici di insieme (carpente-	
	rie, profili e sezioni etc.) e di dettaglio in scala in scala adeguata;	
	• Piano di Manutenzione;	
	• Piano di Sicurezza e Coordinamento;	
	• cronoprogramma delle lavorazioni;	
	• elenco prezzi unitari e relative analisi ove necessarie;	
	• computo metrico estimativo;	
	• elaborati grafici che devono comprendere:	
	a) stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'a-	
	rea interessata all'intervento;	
	b) planimetria d'insieme dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, con le indica-	
	zioni delle curve di livello dell'area interessata all'intervento, delle strade, della posizione,	
	sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti;	
	c) planimetria d'insieme degli interventi progettuali, in scala non inferiore a 1:500, ripor-	
	tante il planivolumetrico approvato del Piano di Ricognizione., con le indicazioni delle	
	strade, dei parcheggi e delle area a verde pubblico ;	
	d) planimetrie, in scala adeguata, delle strade con indicazione di tutte le quote plano-	
	altimetriche relative sia al piano di campagna originario sia alla sistemazione del terreno	
	dopo la realizzazione dell'intervento;	
	e) profili longitudinali delle strade, in scala non inferiore a 1:200 per le altezze e 1:2.000	
	- 14 -	

	per le lunghezze, comprese le più significative sezioni trasversali per il calcolo dei volumi	
	di scavo e riporto;	
	f) planimetrie, in scala adeguata, della segnaletica orizzontale e verticale da porre nelle	
	strade con indicazione di tutte le quote planoaltimetriche reputate necessarie;	
	g) planimetrie, in scala adeguata, degli impianti fognari con indicazione dei sensi di flusso	
	gravitazionali e di tutte le quote plano-altimetriche relative sia al piano di campagna ori-	
	ginario sia alla sistemazione del terreno dopo la realizzazione dell'intervento;	
	h) profili longitudinali degli impianti fognari pluviali con riferimento alle strade, in scala	
	non inferiore a 1:200 per le altezze e 1:2.000 per le lunghezze;	
	i) planimetrie, in scala adeguata, dell'impianto di distribuzione idrica, con indicazione di	
	tutte le quote plano-altimetriche;	
	j) planimetrie, in scala adeguata, dell'impianto di illuminazione pubblica, con indicazione	
	di tutte le quote plano-altimetriche;	
	k) planimetrie, in scala adeguata, dell'impianto di distribuzione Energia Elettrica e Rete	
	Telefonica, con indicazione di tutte le quote planoaltimetriche (detti elaborati dovranno	
	riportare il preventivo visto di competenza delle aziende distributrici del servizio);	
	l) planimetrie d'insieme, in scala adeguata, sulla distribuzione del verde pubblico;	
	m)schemi funzionali e dimensionamento dei singoli impianti, idrici e dell'illuminazione	
	pubblica, in adeguate scale;	
	n) particolari costruttivi, sezioni e prospetti di tutte le opere di urbanizzazione con esatta	
	individuazione degli impianti tecnologici, in adeguate scale.	
	Come espressamente sopra previsto per il rilascio del Permesso di costruire, il progetto	
	delle opere di urbanizzazione dovrà acquisire preventivamente il parere favorevole di tut-	
	ti i competenti enti gestori dei servizi pubblici nonché quello degli enti pubblici interessa-	
	- 15 -	

	ti.	
	Nessuna variante quantitativa e qualitativa, sia pur minima, potrà essere attuata se non	
	sia stata autorizzata dal Comune, previa presentazione di regolare domanda e relativa	
	documentazione.	
	ARTICOLO 7	
	TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO	
	AI SERVIZI GENERALI.	
	Le opere di urbanizzazione primaria compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi ed alla	
	viabilità generale, dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni oggetto	
	dei permessi di costruire da rilasciarsi per i singoli lotti, in modo comunque da assicurare	
	agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità dei servizi indi-	
	spensabili.	
	In tal caso i lottizzanti potranno iniziare a costruire, o a completare, i fabbricati contem-	
	poraneamente alle urbanizzazioni primarie, come previsto dall'art. 31, comma 5, della	
	Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, attenendosi rigoro-	
	samente alla seguente disciplina:	
	1. le istanze di Permesso di costruire per la costruzione di fabbricati non possono essere	
	presentate anteriormente all'istanza di Permesso di costruire per la realizzazione delle	
	opere di urbanizzazione primaria;	
	2. il Permesso di costruire relativo ai fabbricati i cui lotti non risultino ancora serviti da	
	viabilità potrà essere rilasciato anteriormente a quello per le opere di urbanizzazione	
	primaria;	
	3. l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati, a esclusione dei movimenti di terra e del-	
	le opere di fondazione nonché di quelle in elevazione (opere strutturali e di tamponatu-	
	- 16 -	

	ra), è vincolato all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione: sottoservizi (rete	
	idrica, fognaria (acque meteoriche), predisposizione per impianti di energia elettrica);	
	Per detto motivo, tutti i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno es-	
	sere comunque completati nel termine massimo di dieci anni dalla data di stipula della	
	convenzione.	
	In difetto l'Amministrazione comunale è autorizzata fin d'ora all'escussione della polizza	
	fidejussoria prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria-	
	ARTICOLO 8	
	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria la ditta lottizzante s'impegna a	
	provvedere tempestivamente, e comunque entro centoventi giorni dalla sottoscrizione	
	della convenzione, a richiedere l'apposito permesso di costruire.	
	A seguito dell'ottenimento del Permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori la ditta	
	lottizzante ha l'obbligo di:	
	• comunicare al Comune i nomi dell'Impresa costruttrice e del Direttore dei lavori incari-	
	cato; eventuali sostituzioni o integrazioni degli stessi nel corso dei lavori dovranno essere	
	immediatamente denunciate.	
	• richiedere al Settore Urbanistico - Manutentivo la determinazione e la fissazione sul ter-	
	reno degli allineamenti, delle quote di livello e ogni chiarimento necessario per la perfetta	
	realizzazione delle opere previste;	
	• comunicare la data dell'inizio dei lavori almeno 10 giorni prima dell'effettivo inizio, me-	
	diate trasmissione di lettera raccomandata A.R;	
	• apporre all'interno dell'area del Piano di Ricognizione. almeno due cartelli delle dimen-	
	sioni di 2,50x1,50 m indicati i lavori da eseguirsi, gli estremi dei permessi di costruire, i	
	- 17 -	

	nominativi dei tecnici incaricati della progettazione e D.L., del coordinamento della sicu-	
	rezza, dell'impresa esecutrice dei lavori e dell'ufficio comunale competente.	
	Il Settore Urbanistico - Manutentivo dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio	
	dei lavori e del loro progressivo andamento.	
	Al Settore Urbanistico - Manutentivo competerà il controllo dei lavori in corso d'opera e,	
	pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e	
	mezzi per l'esecuzione di prove, saggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della	
	buona esecuzione dei lavori stessi, fermo restando che entro 30 giorni dalla registrazione	
	dell'atto di convenzione comunicherà i nominativi dei tecnici comunali incaricati del supe-	
	riore controllo.	
	ARTICOLO 9	
	COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI	
	URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE.	
	Le opere di urbanizzazione primaria e le opere di allacciamento ai pubblici servizi e alla	
	viabilità generale, sono soggette a collaudi in corso, ai sensi del d.Lgs. 18 aprile 2016, n.	
	50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione	
	dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti	
	erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per	
	il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e	
	forniture" nonché dell'art. 215 e seguenti del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 per quanto	
	applicabile, intendendosi che tutte le spese da sostenersi ivi inclusa quella per il collauda-	
	tore sono interamente a carico della ditta lottizzante esclusivamente per la parte inerente	
	le opere di urbanizzazione primaria.	
	Ad intervenuto completamento delle singole opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante,	
	- 18 -	

	è tenuta a produrre i certificati degli impianti, le schede tecniche dei materiali installati, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi, da consegnare al tecnico incaricato del collaudo.	
	Il collaudo finale deve essere effettuato entro e non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori. Il Settore Urbanistico - Manutentivo provvederà a nominare l'organo di collaudo secondo le caratteristiche dei lavori, riservandosi la nomina anche durante il corso dell'opera.	
	I relativi oneri di collaudo comprese le spese tecniche saranno a completo carico della Ditta Lottizzante la quale s'impegna fin d'ora a versare il corrispettivo, richiesto con nota scritta AR del Settore Gestione del Territorio, entro e non oltre dieci giorni dal ricevimento della predetta nota, come meglio disciplinato nel successivo art. 12 della presente convenzione.	
	Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine. Il decorso dei suddetti termini, per il compimento delle operazioni di collaudo, ferme restando le responsabilità eventualmente accertate a carico dell'appaltatore dal collaudo stesso, determina l'estinzione di diritto delle garanzie fidejussorie. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del Codice civile, l'appaltatore comunque risponde per la difformità e i vizi dell'opera. Sono da intendersi ad esclusivo carico della ditta lottizzante le spese di visita del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica, per accertare la intervenuta eliminazione delle mancanze riscontrate dall'organo di collaudo ovvero per le ulteriori operazioni di collaudo resa necessaria dai difetti o dalle stesse mancanze.	
	- 19 -	

	Il trasferimento della piena e perfetta proprietà al Comune di DOMUS DE MARIA delle	
	opere di urbanizzazione avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di col-	
	laudo definitivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica, trasferendo	
	di fatto e diritto a manutenzione ordinaria e straordinaria all'amministrazione comunale.	
	L'approvazione del certificato di collaudo definitivo, da parte dell'Ufficio Tecnico Comuna-	
	le Settore Urbanistica, determina l'estinzione di diritto delle garanzie fideiussorie prestate	
	a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione. Resta inteso che il cer-	
	tificato di abitabilità per le nuove abitazioni verrà emesso ad approvazione del certificato	
	di collaudo delle opere di urbanizzazione del Piano di Ricognizione e delle opere di allac-	
	ciamento ai pubblici servizi.	
	ARTICOLO 10	
	VALIDITÀ DELLA LOTTIZZAZIONE.	
	Con riferimento e per gli altri effetti dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150, il termine	
	entro cui potranno essere rilasciati i permessi di costruire, per l'attuazione di tutte le ope-	
	re previste dal presente Piano Attuativo, è fissato in anni 10 dalla data di approvazione	
	definitiva del piano stesso.	
	La validità della lottizzazione viene pertanto fissata in anni dieci decorrenti dalla data del-	
	la presente convenzione ed entro tale termine dovranno essere portate a termine tutte le	
	opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi.	
	ARTICOLO 11	
	ULTERIORE ESTENSIONE DELLE RETI DI EROGAZIONE DEI SERVIZI	
	I lottizzanti si impegnano ad eseguire a loro completo carico e spesa, secondo le modalità	
	e le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e secondo le modalità dagli stessi	
	stabilite, tutti gli interventi di estensione delle reti esistenti dei servizi che risultano ne-	
	- 20 -	

	cessari per l'allacciamento delle opere previste nella lottizzazione, atte a garantire la loro	
	completa funzionalità.	
	ARTICOLO 12	
	CESSIONE DI AREE PER SODDISFACIMENTO STANDARDS URBANISTICI	
	Si dà atto che i lottizzanti, come indicato nelle premesse, cedono gratuitamente al Comu-	
	ne di DOMUS DE MARIA le aree da destinarsi a standard urbanistici, per una superficie	
	complessiva di mq. 143.949 (centoquarantatremila/949), non inferiore a quella stabilita	
	dalla normativa urbanistica. La cessione di dette aree dovrà avvenire entro 3 mesi	
	dall'accertamento della regolare esecuzione di eventuali opere inerenti l'area stessa.	
	ARTICOLO 13	
	ALTRE SPESE	
	I lottizzanti riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli	
	standards urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o	
	per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono com-	
	prensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori	
	dei servizi di competenza, che comunque restano a completo carico dei lottizzanti stessi.	
	ARTICOLO 14	
	CORRESPONSIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16 DEL D.P.R. N.	
	380/2001	
	Ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 il costo di costruzione dovrà essere interamen-	
	te corrisposto al Comune, secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti	
	alla data di presentazione del titolo abilitativo, in sede di rilascio dei permessi di costruire.	
	ARTICOLO 15	
	INADEMPIENZE	
	- 21 -	

	In caso di inadempienze ad una o più clausole della presente convenzione da parte della	
	Ditta Lottizzante il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione	
	dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della Ditta Lottizzante e a spese della	
	medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dai successivi commi del presente articolo, quan-	
	do essa non abbia provveduto tempestivamente e sia stata messa in mora con preavviso	
	non inferiore a 6 (sei) mesi.	
	ARTICOLO 16	
	CLAUSOLA COMPROMISSORIA	
	Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre ar-	
	bitri nominati: uno dal Comune, uno dai lottizzanti ed uno concordemente tra le parti o,	
	in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Cagliari. Il collegio deciderà secondo	
	diritto ed equità ed il risultato del lodo sarà inappellabile. Sarà riconosciuta la facoltà di	
	adire, in alternativa, al giudice ordinario.	
	ARTICOLO 17	
	SPESE CONTRATTUALI	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché il previsto stipu-	
	lando atto di cessione gratuita delle aree, si convengono a carico dei lottizzanti privati	
	proprietari. Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla Legge 28.06.1943	
	n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente, ivi comprese quelle richia-	
	mate all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.	
	I proponenti si impegnano inoltre a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di	
	quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.	
	ARTICOLO 18	
	DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI.	
	- 22 -	

	La convenzione è strettamente personale ed è valida per la sola Ditta Lottizzante a cui	
	viene intestata. Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori, il nuovo inte-	
	ressato ha l'obbligo di richiedere, con urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.	
	In ogni caso, la Ditta Lottizzante, i successori ed aventi causa, restano solidamente re-	
	sponsabili verso il Comune di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. La	
	Ditta Lottizzante, per quanto concerne l'edificazione del terreno prevista dalla presente	
	convenzione, è soggetta all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in	
	vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.	
	L'Amministrazione declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che	
	dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione. Gli obblighi derivanti alla	
	Ditta Lottizzante per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dalla stessa	
	per sé, successori ed aventi causa. Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero	
	compendio di aree, sarà sin d'ora trascritto dal Comune presso la Conservatoria dei Regi-	
	stri Immobiliari di Cagliari. Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di	
	ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione e all'uopo	
	solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le	
	spese di registrazione del presente atto, come quelle future inerenti alla cessione al Co-	
	mune delle strade e dei relativi servizi pubblici, sono a totale carico della Ditta Lottizzan-	
	te, successori ed aventi causa, richiedendosi però per tali spese le agevolazioni fiscali pre-	
	viste per le norme vigenti, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.	
	Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve es-	
	sere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi	
	successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i	
	danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.	
	- 23 -	