

Repertorio n. Fascicolo n.

**BOZZA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

Relativo all'area in Porto Torres nel Piano Particolareggiato del Comparto

"B" nella Zona "C3" del P.R.G.C., fra il COMUNE DI PORTO TORRES e la Società

Immobiliare S. P. A. M. s.r.l..

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in

\_\_\_\_\_, avanti a me \_\_\_\_\_ sono

comparsi i Signori:

GARAU Marcello nato a Sassari il 06.04.1970, domiciliato a Porto Torres, il quale

dichiara di agire nella sua esclusiva qualità di Dirigente ad Interim del Comune di

PORTO TORRES nominato con decreto n. 9 del 30/08/19, avente il numero di

codice fiscale 00252040902, in rappresentanza del Comune medesimo, in virtù dei

poteri conferitigli dallo Statuto dell'Ente ed in esecuzione della deliberazione del

Consiglio Comunale n. ---del ----, che, in copia certificata conforme all'originale, si

allega al presente atto sotto la lettera ----

VIRDIS dott. Gian Michele, nato a Ittiri il 1° settembre 1942, residente a Sassari, che

dichiara di agire nella sua esclusiva qualità di Amministratore Delegato della Società

a responsabilità limitata "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l.", con sede in Sassari, via

Pasella n°36, avente il numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle

Imprese di Sassari 01555180908, in rappresentanza della medesima Società, in virtù

dei poteri conferitigli dagli atti sociali.

Detti comparenti, delle cui identità personale io \_\_\_\_\_ sono certo, mi hanno

richiesto di stipulare il presente atto:

PREMESSO :

- che con deliberazione del consiglio Comunale n. 20 del 07 marzo 1997, resa esecutiva, è stato approvato definitivamente il Piano Particolareggiato per la Zona C3 del Piano Regolatore Generale Comunale, individuando cinque (5) Comparti edificatori, ai sensi dell'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, contraddistinti con le lettere A, B, C, D ed E relativi ad altrettante proprietà, la cui utilizzazione è assoggettata alla preventiva stipula con l'Amministrazione Comunale di una apposita convenzione;

- che con atto ricevuto dal Notaio Mario Faedda in data 22 dicembre 2000, repertorio n. 60187/23449, registrato a Sassari il giorno 11 gennaio 2001 al n. 97, e trascritto a Sassari l'8 gennaio 2001 al n. 357 del Registro Generale e al n. 314 del Registro Particolare, fra il COMUNE DI PORTO TORRES e la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." è stata stipulata, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e delle Leggi Regionali Sarde n. 45 del 22 dicembre 1989 e n. 23 dell'11 ottobre 1985 (e loro successive modificazioni ed integrazioni), la Convenzione relativa al Piano Particolareggiato dell'area costituente il Comparto "B" della Zona "C3" del P.R.G.C. e già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Porto Torres al foglio 8 con i mappali 41, 134 e 2793 (quest'ultimo derivato dal mappale 73);

- che l'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del suindicato Piano Particolareggiato prevede la possibilità, per i proprietari, di presentare eventuali soluzioni migliorative per l'utilizzazione urbanistico - edilizia dei Comparti, in considerazione del carattere indicativo della tipologia edilizia prevista dal Piano stesso;

- che, in considerazione di tali norme, la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." in data 28 luglio 2004 ha presentato una proposta di utilizzo (successivamente integrata) modificativa rispetto a quella per la quale è stata stipulata la Convenzione,

	al fine di rendere maggiormente omogenea l'utilizzazione dell'area in argomento	
	(tanto per quanto attiene alle aree edificabili quanto per quelle di uso pubblico);	
	- che il Comune di Porto Torres, con deliberazione del commissario Straordinario n.	
	43 del 6 aprile 2005 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 9	
	dicembre 2005, ha approvato tanto la proposta di utilizzo urbanistico - edilizio del	
	Comparto quanto il nuovo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie;	
	- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 15 marzo 2006 è stato	
	approvato l'atto aggiuntivo di convenzione conseguente all'approvazione del nuovo	
	piano di utilizzo sopra citato;	
	- che con atto ricevuto dal Notaio Luigi Maniga in data 18 aprile 2006, repertorio n.	
	224529, registrato a Sassari il 04 maggio 2006 al n. 1448 , e trascritto a Sassari il 04	
	maggio 2006 casella 8192, articolo 1539, casella 8193, articolo 5208 e casella 8194,	
	articolo 5209, fra il COMUNE DI PORTO TORRES e la Società "IMMOBILIARE	
	S.P.A.M. s.r.l." è stata stipulata, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e delle	
	Leggi Regionali Sarde n. 45 del 22 dicembre 1989 e n. 23 dell'11 ottobre 1985 (e	
	loro successive modificazioni ed integrazioni), l'atto aggiuntivo di convenzione	
	relativa al Piano Particolareggiato dell'area costituente il Comparto "B" della Zona	
	"C3" del P.R.G.C. e già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Porto Torres al	
	foglio 8 con i mappali 41, 134 e 2793 (quest'ultimo derivato dal mappale 73);	
	- che con deliberazioni del consiglio Comunale n. 26 del 25 marzo 2010 e n. 99 del	
	17 dicembre 2010 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata definitivamente	
	una variante al piano particolareggiato della zona omogenea C3, relativamente al	
	comparto B, che modifica la viabilità e gli standard dell'originario piano medesimo;	
	- che il 22 dicembre 2010 è scaduta la convenzione sottoscritta tra il Comune e la	
	società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." per il decorso termine decennale di validità	
		3/12

della stessa, in assenza parziale delle opere di urbanizzazione primarie;

- che, in considerazione di quanto esposto, si è reso necessario la ripresentazione da parte della società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." del Piano di Utilizzo e del progetto delle opere di urbanizzazione primaria ancora da eseguire. e per l'attuazione edilizia del comparto, piano approvato dal consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 19 aprile 2012

- che valutata la consistente dimensione del comparto B in relazione alla attuale stagnazione dell'edilizia, la società "Immobiliare Spam s.r.l. ha chiesto, ed ottenuto con delibera approvata dal Consiglio Comunale al n. 12 dell'8 marzo 2013, di attuare gli interventi di urbanizzazione primaria in 4 stralci funzionali al fine di dare attuazione progressiva a dette opere con conseguente rimodulazione delle fidejussioni di garanzia da rapportare ai costi dei singoli stralci.

- che con atto ricevuto dal Notaio Luigi Maniga in data 11 settembre 2013, repertorio n. 257366, registrato a Sassari il 18 settembre 2013 al n. 6404 , e trascritto pure a Sassari il 18 settembre 2013 al Reg. Gen. 12110 al reg. part. 9004, al Reg. Gen. 12111 al reg. part. 9005 ed al Reg. Gen. 12112 al reg. part. 9006 fra il COMUNE DI PORTO TORRES e la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." è stata stipulata, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e delle Leggi Regionali Sarde n. 45 del 22 dicembre 1989 e n. 23 dell'11 ottobre 1985 (e loro successive modificazioni ed integrazioni), la convenzione di lottizzazione relativa al piano particolareggiato del comparto "B" della zona "C3" del P.R.G.C del comune di Porto Torres.

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 24.07.2018 è stata approvata la Variante semplice al piano di utilizzo del comparto "B" del piano particolareggiato della zona omogenea C3 del PRGC che prevede la modifica della percentuale di distribuzione dei volumi connessi con la residenza e i volumi

residenziali e redistribuzione dei volumi

- che la società "Immobiliare Spam s.r.l. ha chiesto in data 01.03.2018 prot.n.8497 la retrocessione delle aree destinate a viabilità interne al lotto 16 per una superficie complessiva di mq 1160 distinti catastalmente al Fg. 8 ai mapp.li 4353, 4359, 4360, 4364, 4368 e 4373; richiesta approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n \_\_\_\_ del \_\_\_\_

che in considerazione di quanto esposto si rende necessario procedere alla stipula di una variante al piano particolareggiato del comparto "B" della Zona "C3"

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione è redatta al fine di consentire la retrocessione delle aree destinate a viabilità interne al lotto 16 per una superficie complessiva di mq 1160 distinti catastalmente al Fg.8 con i mappali 4353 (sup. 337 mq), 4359 (sup. 228 mq), 4360 (sup. 305 mq), 4364 (sup. 99 mq), 4368 (sup. 111 mq) e 4373 (sup. 80 mq); richiesta approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n \_\_\_\_ del \_\_\_\_

La convenzione comprende l'assunzione, da parte della società lottizzante del comparto, degli oneri e degli obblighi necessari per realizzare le previsioni del Piano Particolareggiato sulle aree citate in premessa ed oggetto della convenzione ultima in data 11 settembre 2013, repertorio n. 257366, registrata a Sassari il 18 settembre 2013 al n. 6404 , e trascritto a Sassari il 18 settembre 2013 al Reg. Gen. 12110 al reg. part. 9004, al Reg. Gen. 12111 al reg. part. 9005 ed al Reg. Gen. 12112 al reg. part. 9006. ad esclusione delle aree oggetto di retrocessione che resteranno nella disponibilità della Società Lottizzante

**Art. 2) CESSIONE E SDEMANIALIZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A**

**VIABILITA' LOTTO 16**

In esecuzione della deliberazione del consiglio Comunale n. del relativa alla variante al piano particolareggiato del comparto B della zona omogenea C3, che modifica la viabilità della lottizzazione in corrispondenza del Lotto 16 si rende necessario adeguare la titolarità delle proprietà delle aree a destinazione privata previste dal piano così come modificato, con le sotto indicate cessioni:

Il Comune di Porto Torres come sopra rappresentato, in attuazione dell'avvenuta sdeманIALIZZAZIONE delle aree destinate a viabilità operate con la deliberazione del Consiglio Comunale sopraindicata

**cede**

e da oggi trasferisce e dismette in piena ed assoluta proprietà, alla società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." che come sopra rappresentata, accetta: le porzioni di area destinate a viabilità interne al lotto 16 aventi superficie complessiva di mq. 1160, in Porto Torres, tra la via Rosario Livatino e la via Falcone e Borsellino e che, con riferimento alle risultanze catastali, risultano identificate al foglio 8 con i mappali 4353 (sup. 337 mq), 4359 (sup. 228 mq), 4360 (sup. 305 mq), 4364 (sup. 99 mq), 4368 (sup. 111 mq) e 4373 (sup. 80 mq).

**Art. 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l.", come sopra rappresentata, si obbliga per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno del comparto:

a) strade interne al Piano Particolareggiato e parcheggi, come da progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n°24 del 19 aprile 2012;

b) rete idrica da realizzarsi in base ai tracciati e ai materiali indicati nel progetto

esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione del Consiglio

Comunale n° 24 del 19 aprile 2012 ivi compresi gli allacci alla rete urbana esistente;

c) rete fognaria per le acque bianche e nere, da realizzarsi in base ai tracciati e ai

materiali indicati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n n°24 del 19 aprile 2012 ivi compresi gli

allacci alla rete urbana esistente;

d) rete elettrica, ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione, secondo le

modalità e le prescrizioni tecniche fornite dall'ENEL;

e) impianto di illuminazione pubblica da realizzarsi secondo le norme CEI;

f) spazi di verde attrezzato, esclusi gli impianti sportivi.

In ogni caso la costruzione delle opere è soggetta al rilascio della concessione

edilizia ed alle eventuali autorizzazioni di altri organi e pertanto, per ogni opera,

dovranno essere presentati al Comune, per l'approvazione, i relativi progetti

esecutivi con le norme tecniche e i dati necessari per il controllo in corso d'opera

della corrispondenza dei medesimi.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli organi tecnici del Comune o dai

tecnici designati dallo stesso Comune.

Le opere saranno altresì soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo

a totale spesa della società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l.".

La società lottizzante del comparto "B", come sopra rappresentata, si obbliga altresì

per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere ai proprietari dei

comparti che eseguono le opere per importi eccedenti la quota spesa che compete

loro ai sensi dell'articolo 8 bis delle norme tecniche di attuazione del Piano

Particolareggiato, l'eventuale conguaglio conseguente la ripartizione dei costi dell'intera urbanizzazione della zona omogenea sulla base della congruità dei prezzi accertata dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 4) CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**

La società lottizzante del comparto "B", come sopra rappresentata, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380, gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.

Il contributo di cui sopra sarà dovuto all'atto del rilascio delle concessioni edilizie per la costruzione dei singoli fabbricati, nei termini e secondo le modalità stabilite dalla Legge.

A eventuale detrazione parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, la società lottizzante del comparto "B", come sopra rappresentata, si obbliga all'esecuzione dei lavori necessari per l'allacciamento.

**Art. 5) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Il contributo sul costo di costruzione, determinato ai sensi degli articoli dell'art. 16 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380, dovrà essere corrisposto secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

**Art. 6) TEMPO MASSIMO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

La società lottizzante del comparto "B", come sopra rappresentata, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni e, in ogni caso, entro il limite di 10 (dieci) anni dalla data della convenzione stipulata con atto ricevuto dal Notaio Luigi Maniga in data 11 settembre 2013, repertorio n. 257366,

registrato a Sassari il 18 settembre 2013 al n. 6404 , e trascritto pure a Sassari il 18

settembre 2013 al Reg. Gen. 12110 al reg. part. 9004, al Reg. Gen. 12111 al reg.

part. 9005 ed al Reg. Gen. 12112 al reg. part. 9006 fra il COMUNE DI PORTO

TORRES e la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l.

La società lottizzante del Comparto "B" si impegna ad eseguire gli interventi

all'interno del comparto in quattro fasi temporali. Le fasi verranno realizzate secondo

la tavola grafica allegata seguendo l'ordine temporale da B1 a B4.

Le opere di urbanizzazione dovranno assicurare sempre i relativi servizi ai fabbricati

costruiti e alle aree pubbliche, in ogni caso, la richiesta ed il rilascio di concessione

edilizia, a favore della società lottizzante del comparto e/o agli aventi titolo

nell'ambito di comparti o di singoli lotti, comporta l'impegno della contemporanea

esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici

servizi, impegno che la lottizzante assume fin d'ora con la sottoscrizione della

presente concessione.

Resta stabilito, comunque, che il Comune non rilascerà alcuna concessione edilizia

prima della dimostrazione da parte della società lottizzante del comparto, di aver

provveduto agli adempimenti previsti al successivo articolo 7 né alcun certificato di

abitabilità o di agibilità dei locali fino a quando la società lottizzante del comparto "B",

o chi per essa, non abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle

opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento alle reti esistenti relative ai lotti

interessati dalle costruzioni, fatta eccezione per le sole opere di pavimentazione

delle sedi stradali e di piantumazione.

#### **Art. 7) TRACCIAMENTI E ALLINEAMENTI.**

La società lottizzante del comparto "B" si obbliga a tracciare a proprie cure e spese

le strade, la delimitazione degli isolati e degli spazi pubblici con l'apposizione sul

terreno di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme con appositi riferimenti planimetrici e altimetrici da trasmettere al Comune prima del rilascio delle concessioni edilizie relative alle costruzioni.

**Art. 8) COLLAUDO E CESSIONE AL COMUNE DEGLI IMPIANTI E SERVIZI PUBBLICI.**

Gli impianti e i servizi (strade, rete idrica, rete fognaria, illuminazione pubblica) citati all'articolo 3 della presente convenzione, saranno presi in carico dal Comune di Porto Torres entro sessanta (60) giorni dall'esito favorevole del collaudo definitivo di controllo della rispondenza al progetto delle opere eseguite che sarà effettuato entro centoventi (120) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori, dal tecnico incaricato dal comune a spese della società lottizzante del comparto "B".

Con la presa in carico degli impianti e delle opere sarà trasferito al comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 9) INTERVENTI SOSTITUTIVI DEL COMUNE.**

La società lottizzante del comparto "B" autorizza fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il Comune ad immettersi nei terreni oggetto del Piano Particolareggiato per provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione qualora gli stessi non vengano eseguiti nei termini previsti al precedente articolo 6, previa diffida a preavviso del Comune a ripetere le maggiori spese qualora le somme garantite risultassero insufficienti.

**Art. 10) GARANZIA.**

La società lottizzante del comparto "B", in ottemperanza a quanto disposto in proposito dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, considerato quanto disposto dall'Art. 6, ove si stabilisce l'impegno ad eseguire gli interventi all'interno del comparto in

quattro fasi temporali, ha costituito garanzia fideiussoria con Atto di fidejussione n°32011308 del 1° agosto 2013 della società SIGNUM FINANZE s.p.a. per l'importo di €.567.529,82 (cinquecentosessantasettemilacinquecentoventinove virgola ottantadue), pari all'integrale somma necessaria all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria della fase B1, risultante dal computo metrico estimativo redatto dalla società lottizzante del comparto "B" e approvato dall'amministrazione con delibera C.C. n.24 , del 19 aprile 2012.

Allo svincolo totale o parziale della/e predetta/e cauzione sarà provveduto, a richiesta e spese della società lottizzante del comparto, non appena sia documentata la costruzione e l'idoneità delle opere attraverso il collaudo disposto a norma dell'articolo 8 della presente convenzione.

La società lottizzante del comparto "B", come sopra rappresentata, per sé e per i suoi successori a qualunque titolo, si impegna ad aggiornare, anno per anno, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, l'importo garantito sulla base delle variazioni ISTAT, adeguando la garanzia fideiussoria alle somme necessarie alla esecuzione delle successive fasi relative agli stralci funzionali come da prospetto che si allega alla lettera "\*".

#### **Art. 11) AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.**

La società lottizzante del comparto "B", come sopra rappresentata, per sé e aventi causa, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 23/85 e successive modificazioni e integrazioni, costituisce la quota di riserva da destinare ad edilizia residenziale pubblica per una volumetria pari a .800 mc, da realizzarsi su una superficie di 1000 mq, secondo quanto contenuto negli elaborati del Piano di Utilizzo allegato meglio identificato come lotto n. 20 costituito dal mapp.le 2855.

Detti volumi saranno eseguiti direttamente dai proprietari delle aree e le unità

immobiliari conseguite saranno cedute agli aventi titolo secondo il seguente

programma:

a - pubblicizzazione, a cura e spese della società lottizzante, di apposito bando pubblico per la cessione degli alloggi agli aventi titolo;

b - trasmissione al Comune delle domande di cui al punto precedente pervenute alla società lottizzante;

c - verifica da parte del Comune del possesso dei requisiti di Legge da parte degli acquirenti e conseguente ritrasmissione alla società lottizzante dell'elenco degli aventi titolo.

La società lottizzante si impegna a dare priorità nelle cessioni degli alloggi agli aventi titolo residenti nel Comune di Porto Torres.

Il prezzo di vendita degli alloggi costruiti sulle aree oggetto di riserva sarà determinato in base ai vigenti limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata stabiliti con Decreto dell'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici.

**Art 12) SPESE.**

Tutte le spese derivanti dal presente atto sono a totale carico della società lottizzante del comparto "B".