

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

L'anno duemilaeventitre, il giorno _____, del mese di _____ avanti a me, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi:

La società

proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune di Sestu al foglio 37 mappali 562-563-564-567-568-569-572-576-577-578-579-580-581-874-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936; di seguito definiti come "soggetto Attuatore";

e _____ il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Sestu, nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____ in virtù dell'incarico conferito dal Sindaco ai, sensi del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali del 18 agosto 2000 n. 267, giusto Decreto Sindacale n. _____ del _____ che in copia si allega sotto la lettera " _____ " e in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio n. _____ del giorno _____ di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato che si allega alla presente sotto la lettera " _____ ".

PREMESSO

1. che il soggetto attuatore è proprietario di un'area, sita nel Comune di Sestu strada EX S.S.131 Km 9.5, della superficie complessiva di mq 14.488 ~~13.125~~ area meglio individuata al Catasto del Comune di Sestu, al foglio 37

mappale 562 Ha 3.76	R.D.	R.A.
mappale 563 Ha 3.40	R.D.	R.A.
mappale 564 Ha 2.60	R.D.	R.A.
mappale 567 Ha 581	R.D.	R.A.
mappale 568 Ha 1940	R.D.	R.A.
mappale 569 Ha 9.00	R.D.	R.A.
mappale 572 Ha 0.07	R.D.	R.A.

mappale 576 Ha 9.15	R.D.	R.A.
mappale 577 Ha 5.85	R.D.	R.A.
mappale 578 Ha 4.75	R.D.	R.A.
mappale 579 Ha 2.80	R.D.	R.A.
mappale 580 Ha 14.05	R.D.	R.A.
mappale 581 Ha 1.85	R.D.	R.A.
mappale 874 Ha 24.43	R.D.	R.A.
mappale 924 Ha 3.37	R.D.	R.A.
mappale 925 Ha 3.33	R.D.	R.A.
mappale 926 Ha 2.22	R.D.	R.A.
mappale 927 Ha 2.48	R.D.	R.A.
mappale 928 Ha 0.78	R.D.	R.A.
mappale 929 Ha 4.55	R.D.	R.A.
mappale 930 Ha 0.38	R.D.	R.A.
mappale 931 Ha 0.45	R.D.	R.A.
mappale 932 Ha 1.70	R.D.	R.A.
mappale 933 Ha 0.01	R.D.	R.A.
mappale 934 Ha 0.23	R.D.	R.A.
mappale 935 Ha 11.56	R.D.	R.A.
mappale 936 Ha 6.90	R.D.	R.A.

2. che tale area è inclusa nella zona G1* del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Commissario ad acta N. 1 del 02/02/2009, che assoggetta l'intervento alla preventiva approvazione di un piano attuativo;

3. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;

4. che il PCC è sottoposto allo studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica ai sensi dell'art. 8, comma 2 ed artt. 24 e 25 delle N.A. del Piano di Assetto Idrogeologico vigente (P.A.I.)

5. che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

6. che in data 25-05-2023 è stata presentata allo SUAPE la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato contraddistinta col Codice univoco 01904610902-30052023-1518.627931 composta dalla seguente documentazione digitale:

- Tav 01 inquadramento generale;
- Tav 02 verifica cessioni;
- Tav 03 standard commerciali;
- Tav 04 impianto illuminazione esterna;
- Tav 05 impianto smaltimento acque;
- Tav 06 viabilità;
- Tav 07 progetto architettonico tipologia edilizia;
- Tav 08 schema verifica legge 13/89;
- Tav 09 insegne di esercizio MSV;
- Tav 10 impianto elettrico MSV;
- Tav 11 impianto CDZ MSV;
- Tav VF01 prevenzione incendi MSV;
- Tav VF02 rete idranti;
- Tav VF03 schema impianto rivelazione fumi;
- Tav VF 04 impianto SEEFC;
- R01 relazione tecnico descrittiva;
- R02 relazione legge 13-89
- R03 relazione trasportistica a livello puntuale MSV;
- Relazione tecnica A25 requisiti acustici passivi;
- Allegato I A25;
- RVF01 relazione di prevenzione incendi;
- RVF02 relazione carico d'incendio;
- RVF03 relazione impianto SEEFC;
- Allegato I.A Relazione ex art 8 comma 2;
- Allegato I.B Stima dell'invarianza idraulica;
- Planimetria indagini;
- Relazione indagini;
- Relazione geologica;
- Relazione geotecnica;
- Relazione sismica di base.
- Computo metrico opere di costruzione;
- Prospetto oneri costo di costruzione e urbanizzazione;
- Schema di convenzione Pcc

che è avvenuta pubblicazione e deposito del PCC, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

7. che con deliberazione esecutiva del Consiglio comunale n. ____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione del PCC de quo;

8. che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del PCC, con il contestuale invito a stipulare la convenzione;

9. che nel piano attuativo è prevista la realizzazione dei seguenti interventi:

- cessione all'Amministrazione Comunale di aree per verde pubblico per una superficie pari almeno al 40% del lotto urbanistico per un totale di mq 5.251;
- cessione all'Amministrazione Comunale di aree per viabilità pubblica per una superficie pari almeno al 10% del lotto urbanistico per un totale di mq 1.414;

- realizzazione della volumetria massima di mc 15.907.50 mc complessivamente costituita da una Media Struttura di Vendita.

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trasciversi a cura del (soggetto/i attuatore/i) quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per l'intervento edilizio di realizzazione di una MSV non alimentare.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti

deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

Le Parti danno atto che il Dirigente 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. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il soggetto Attuatore.

Il soggetto attuatore è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq 6.458,00 circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

la destinazione d'uso commerciale di vendita al dettaglio;

la volumetria massima edificabile, pari a mc 39375;

la superficie lorda di pavimento di progetto, pari a mq 3030; la superficie coperta massima, pari a mq 3229;

l'altezza massima dei fabbricati, pari a m 10;

l'indice di permeabilità minimo, pari al 10% della superficie fondiaria d'intervento;

Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di Piano urbanistico e di Regolamento edilizio vigenti:

la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;

la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;

i materiali di finitura;

il numero e la dimensione degli accessi carrabili e pedonali;

tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

terziario-commerciale: SLP mq 3.030

L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di aree a standards commerciali, secondo quanto previsto dal DGR 55/108, complessivamente pari a 2.663, così determinato:

terziario-direzionale-commerciale non alimentare in rapporto di 1:1

Il progetto di PCC convenzionato individua aree a standards commerciali, per le complessivamente pari a mq 3.144, per una SV pari a 2.225,00 mq così ripartite:

parcheggi: mq 2663;

aree per movimentazione merci: mq 481;

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento, non individua ulteriori aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Si dà atto che le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, messe a disposizione dal soggetto attuatore sono dimensionate (o eccedono) in base alle norme tecniche di attuazione delle zone G1*ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

Il soggetto attuatore procederà a determinare i confini del lotto, delle strade e del verde pubblico mediante apposizione di termini inamovibili con indicato nel piano parcellare tipo di frazionamento che si allega al presente atto sotto la lettera " _____ " per farne parte integrante.

Il soggetto attuatore cede gratuitamente sin d'ora, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, in piena proprietà al Comune di Sestu che a mezzo del legale rappresentante accetta, le aree previste a standard ed in particolare per:

Verde pubblico pari a mq 5.251.

Dette aree sono distinte al Catasto Terreni al Foglio 37:

mappale XXXX Ha XXXX R.D. R.A.

mappale XXXX Ha XXXX R.D. R.A.

mappale XXXX Ha XXXX R.D. R.A.

Viabilità pubblica pari a mq 1.414

Dette aree sono distinte al Catasto Terreni al Foglio 37:

mappale XXXX Ha XXXX R.D. R.A.

mappale XXXX Ha XXXX R.D. R.A.

mappale XXXX Ha XXXX R.D. R.A.

L'area è individuata sulla Tav 02 verifica cessioni di PCC allegata alla presente convenzione sotto la lettera "_____".

L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

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

Il soggetto attuatore si riserva - previa verifica da parte del Comune di Sestu – la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le strade, i parcheggi e i marciapiedi della superficie catastale di mq. 2438, verranno costruiti a cura e spese del titolare i proprietari lottizzanti e loro successori o aventi causa, prima dell'utilizzazione dei lotti o almeno contemporaneamente a tale utilizzazione, rispettando i tracciati previsti dal piano di lottizzazione e comunque nel rispetto del quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 115C e successive modificazioni.

Le predette strade dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

a) RETE STRADALE

La strada dovrà essere realizzata, per quanto attiene alla tipologia, alla larghezza, alle opere accessorie, alle cunette e quant'altro, con le indicazioni generali del Regolamento Edilizio e del PUC.

In particolare la rete stradale veicolare deve garantire traffico agile e sicuro, un rapido smaltimento delle acque meteoriche ed un'idonea sistemazione, in adeguata sede, dei servizi a carattere pubblico.

La costruzione della rete stradale e degli spazi veicolari e pedonale deve avvenire sotto la sorveglianza degli organi tecnici del Comune, i rappresentanti de quale avranno libero accesso al cantiere.

La data di inizio dei lavori, deve essere comunicata al Comune almeno 10 (dieci) giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi mediante lettera.

Le opere, gli impianti, i manufatti e quant'altro, potranno essere soggetti a collaudo in corso d'opera da parte degli organi di controllo del Comune e quali procederanno anche al collaudo definitivo da effettuarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori che deve risultare dal verbale della Direzione dei Lavori.

Fino alla consegna totale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di traffico pubblico come previsto dalle disposizioni legislative vigenti.

La lottizzante si impegna a consentire, eventualmente, il passaggio di pubblici trasporti, di mezzi di soccorso, di assistenza pubblica, etc. sulla rete veicolare prima della cessione della stessa al Comune senza alcun obbligo da parte di quest'ultimo al pagamento di contributi, compensi e indennizzi di sorta.

Sulla rete stradale veicolare dovranno essere realizzate a cura e spese della titolare del PCC, le segnalazioni stradali regolamentari, sia orizzontali che verticali, sia di qualunque altro tipo prescritto e in vigore al momento della cessione delle opere ai Comune.

Le modalità costruttive saranno le seguenti:

- 1) formazione di uno strato di fondazione, su sottofondo opportunamente rullato, eseguito con misto naturale dello spessore di cm. 30 (trenta) compreso;
- 2) posa in opera di telo geotensile non tessuto;
- 3) conglomerato bituminoso (Binder) per strato di collegamento costituito da pietrisco 5 (cinque) - 15 (quindici) mm. sabbia, impastato a caldo con il 3 (tre) - 4 (quattro) per cento in peso di bitume fluido, steso mediante vibrofinitrice meccanica in strato di cm. 7 (sette) compreso, rullato sino a completo assestamento per dare il lavoro compiuto a regola d'arte;
- 4) manto d'usura (tappeto) in conglomerato bituminoso impastato a 140 (centoquaranta) gradi di temperatura con 50% (cinquanta per cento) di bitume e filler esteso con vibrofinitrice meccanica, dello spessore di cm. 3 (tre) compreso ed ancorato alla massicciata con kg. 0,400 (zero virgola quattrocento) di emulsione.

Le banchine pedonali, ove potranno essere ubicati degli spazi per il verde, dovranno realizzarsi:

- con cordatura in cls prefabbricato e sottostante fondazione e massetto sempre in cls da centimetri dieci ricoperto da tappetino in conglomerato bituminoso da centimetri tre.

Su dette strade e marciapiedi dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque piovane con modalità da concordarsi all'atto esecutivo con L'Ufficio Tecnico del Comune.

La sistemazione di dette strade dovrà avvenire nei termini fissati dal presente articolo, il Comune, a passaggio di proprietà avvenuto, assumerà in contropartita l'onere della manutenzione perpetua rispettando la destinazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di determinare le modifiche al sistema costruttivo di cui sopra che si rendono eventualmente necessarie in dipendenza di particolari situazioni dei terreni.

La rete fognaria per lo smaltimento delle acque luride sarà realizzata con tubazioni per fognatura stradale, con pezzi speciali per gli allacci ai lotti. I pozzetti di allaccio saranno realizzati a cura e spese del titolare del PCC o aventi causa.

Gli impianti di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica e quello telefonico, saranno realizzati a totale carico del titolare del PCC o aventi causa, secondo progetto che dovrà ottenere la preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico del Comune e degli altri Enti competenti. L'elettrificazione dell'area oggetto di intervento sarà realizzata direttamente dall'ENEL a totale carico del lottizzante.

Le aree destinate a verde Pubblico previste in mq. 5.251 rimarranno fin d'ora in piena proprietà del Comune, il titolare del PCC o aventi causa ne curerà la manutenzione fintanto che con atto bilaterale non siano disposti diversi accordi.

ART.9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente PCC è esente dal collaudo delle opere di urbanizzazione in quanto non presenti.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Non sono richieste garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per quanto indicato al precedente art 8 .

ART. 11 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di “realizzazione di una Msv non alimentare”, redatto in conformità alle norme di legge dall' ing. Alessandro Angius iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Sassari al n.1148, è costituito dai seguenti elaborati:

1. Tav 01 inquadramento generale;
2. Tav 02 verifica cessioni;
3. Tav 03 standard commerciali;
4. Tav 04 impianto illuminazione esterna;
5. Tav 05 impianto smaltimento acque;
6. Tav 06 viabilità;
7. Tav 07 progetto architettonico tipologia edilizia;
8. Tav 08 schema verifica legge 13/89;
9. Tav 09 insegne di esercizio MSV;
- 10.Tav 10 impianto elettrico MSV;
- 11.Tav 11 impianto CDZ MSV;
- 12.Tav VF01 prevenzione incendi MSV;
- 13.Tav VF02 rete idranti;
- 14.Tav VF03 schema impianto rivelazione fumi;
- 15.Tav VF 04 impianto SEEFC;
- 16.R01 relazione tecnico descrittiva;
- 17.R02 relazione legge 13-89
- 18.R03 relazione trasportistica a livello puntuale MSV;
- 19.Relazione tecnica A25 requisiti acustici passivi;
- 20.Allegato I A25;
- 21.RVF01 relazione di prevenzione incendi;
- 22.RVF02 relazione carico d'incendio;

23. RVF03 relazione impianto SEEFC;
24. Allegato I.A Relazione ex art 8 comma 2;
25. Allegato I.B Stima dell'invarianza idraulica;
26. Planimetria indagini;
27. Relazione indagini;
28. Relazione geologica;
29. Relazione geotecnica;
30. Relazione sismica di base.
31. Computo metrico opere di costruzione;
32. Prospetto oneri costo di costruzione e urbanizzazione;
33. Schema di convenzione Pcc.

Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 12 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha validità di 5 anni, decorrenti dalla data dell'Avviso di rilascio del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

Letto, approvato e sottoscritto.

La proprietà

IL COMUNE DI SESTU

Il Responsabile del Settore