



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 45 del 27.12.2023

ORIGINALE

Oggetto: Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una struttura prefabbricata da destinarsi a MSV non alimentare, da edificarsi in un lotto urbanistico sito in Sestu ex s.s. 131.

L'anno duemilaventitre il giorno ventisette del mese di dicembre, nella sede comunale, alle ore 18:55, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SECCI MARIA PAOLA	P	MELONI VALENTINA	P
ARGIOLAS ANTONIO	A	MURA MICHELA	A
ARGIOLAS FRANCESCO	P	PICCIAU GIUSEPPE	P
ARGIOLAS GIULIA	P	PIERETTI RICCARDO	A
COLLU VALENTINA	P	PILI ALBERTO	P
CORONA ILARIO	P	PISU FABIO	P
CRISPONI ANNETTA	P	PITZIANI SILVIA	P
LEDDA IGNAZIA	P	PORCU FEDERICO	P
LOI ANTONIO	P	SECHI ROSALIA SIMONA GIO'	P
MANCA ANTONIO	P	SERRA FRANCESCO	P
MELONI MAURIZIO	P		

Totale Presenti: 18

Totali Assenti: 3

Il Presidente MANCA ANTONIO, assume la presidenza.

Partecipa MARCELLO MARCO nella sua qualifica di Segretario Generale.

Risultano presenti gli assessori: BULLITA MASSIMILIANO, TACCORI MATTEO, MELONI EMANUELE, SERRAU MARIO ALBERTO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che da parte della Società Sorgente Solare Costruzioni s.r.l. è stata inoltrata una pratica SUAPEE col codice univoco 627931 per il conseguimento del Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di una struttura prefabbricata da destinarsi a Media Struttura di Vendita non alimentare, da edificarsi in un lotto urbanistico sito in Sestu ex s.s. 131 in località Cortexandra in un tassello di zona urbanistica G1* contenente tra gli altri i seguenti elaborati:

- *Schema di convenzione Permesso Costruzione Convenzionato*
- *R01_Relazione tecnica descrittiva*
- *R02_Relazione Legge 13/89*
- *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*

Visto l'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. che stabilisce nel caso in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata la possibilità di rilascio di un permesso di costruire convenzionato;

Visto l'art. 21 comma 2-quinquies della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii. che stabilisce nel caso in cui ricorra la condizione che l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato;

Visto l'art. 21 comma 2-octies della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii. che stabilisce la procedura da attuare per il rilascio del permesso di costruire convenzionato facendolo precedere da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta;

Viste le Direttive in materia di sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia adottate ai sensi dell'art. 29 comma 4 della L.R. n. 24/2016 all'articolo 18, che riconosce al Permesso di Costruire Convenzionato lo stato di "procedimento speciale" dettando la specifica procedura da adottare per raccordare il procedimento SUAPEE alla norma settoriale (nel caso di specie alla L.R. n. 45/1989) specificando: *"in caso di richiesta di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 21, commi 2-quinquies e seguenti, della legge regionale n. 45/1989, si applica la procedura della conferenza di servizi fatte salve le precisazioni seguenti. Il SUAPEE ricevuta la richiesta di permesso di costruire convenzionato, la inoltra al competente ufficio tecnico, che attiva le procedure previste dall'articolo 21 della legge regionale n. 45/1989 fino alla approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale; a seguito della positiva deliberazione consiliare viene attivata la procedura della conferenza di servizi per l'acquisizione dei vari pareri previsti; il SUAPEE attende la stipula della convenzione e la conclusione della conferenza di servizi prima dell'emissione del provvedimento unico conclusivo del procedimento;"*;

Dato atto che è stata attuata la fase di condivisione pubblica provvedendo alla pubblicazione dell'avviso nel proprio sito internet istituzionale e nell'albo pretorio on line per un periodo di giorni trenta dal 28/07/2023 al 27/08/2023;

Considerato che nel periodo di pubblicazione non sono intervenute osservazioni.

Dato Atto che è stata avviata e conclusa la procedura per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica con l'adozione della Determinazione del Dirigente del Settore 1 - Pianificazione e Sviluppo Locale della Città Metropolitana di Cagliari n. 3374 del 26/10/2023 che ha disposto "di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il "Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita non alimentare denominata Maury's" nel Comune di Sestu".

Dato atto che nella proposta sono individuati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

L'intervento in oggetto propone i seguenti parametri:

<i>Superficie territoriale originaria intero tassello G1*</i>			<i>18.615,00 mq.</i>
<i>Superficie coperta fabbricato esistente</i>			<i>2.059,00 mq.</i>
<i>Volume fabbricato esistente</i>			<i>16.465,00 mc</i>
<i>Superficie territoriale per garantire la liceità del fabbricato esistente</i>			<i>5.489,00 mq.</i>
<i>Superficie residuale territoriale in zona G1*</i>			<i>13.126,00 mq.</i>
<i>Superficie per verde pubblico (40%)= 5.250,00 mq.</i>	<i>proposta</i>	<i><</i>	<i>5.251,00 mq.</i>
<i>Superficie per viabilità pubblica (10%)= 1.312,50 mq.</i>	<i>proposta</i>	<i><</i>	<i>1.414,00 mq.</i>
<i>Superficie fondiaria del lotto</i>			<i>6.461,00 mq.</i>
<i>Superficie coperta</i>			<i>3.030,00 mq.</i>
<i>Volume</i>			<i>15.907,50 mc.</i>
<i>Distanza tra fabbricati > 10,00 m.</i>	<i>minima</i>		<i>20,32 m.</i>
<i>Distanze dal confine > 8,00 m.</i>	<i>mediamente</i>		<i>15,50 m.</i>
<i>Distanza dal confine stradale</i>			<i>56,40 m.</i>

Visto lo schema di convenzione contenente gli obblighi posti in capo al richiedente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree adibite a viabilità e verde pubblico al comune;

Dato Atto che l'ufficio competente ha istruito l'istanza esprimendo parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;

Preso atto che nella seduta del 18 Dicembre 2023 è stato conseguito il parere della Commissione Consiliare disciplina del Territorio e Tutela Ambiente, con decisione favorevole, come discende dal verbale di seduta;

Visti:

- il vigente piano urbanistico comunale PUC;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. n. 23 del 11/10/1985
- la Legge Regionale 22.12.1989, n. 45;
- il Decreto Legislativo n° 267 del 18 agosto del 2000;
- il D.A. 2266/U del 20/12/1983
- la Delibera Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108

- la L.R. 18 maggio 2006 n. 5;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Illustra il punto all'ordine del giorno l'assessore Massimiliano Bullita;

Interviene la consigliera Valentina Meloni, chiede, anche a favore dei cittadini che ci seguono da casa, di avere maggiori informazioni sulla convenzione che si sta' andando ad approvare (costi, cessioni ecc.);

Risponde l'assessore Bullita, chiarisce che i costi sono a carico della ditta proponente e che le cessioni rispettano gli stessi standard degli anni scorsi. Sottolinea, inoltre, che i costi di manutenzione delle aree verdi saranno a carico del concessionario.

Gli interventi completi vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

Non essendoci altri interventi e dichiarazioni di voto il presidente del Consiglio, Antonio Manca, pone quindi ai voti la proposta di cui all'oggetto ed il Consiglio comunale con la seguente votazione palese, espressa per appello nominale, presenti n. **18**, voti favorevoli: **11** (Secci Maria Paola, Argiolas Francesco, Argiolas Giulia, Corona Ilario, Ledda Ignazia, Loi Antonio, Meloni Maurizio, Pili Alberto, Pitzianti Silvia, Porcu Federico e Sechi Rosalia Simona) e Astenuti : **07** (Manca Antonio, Collu Valentina, Crisponi Annetta, Meloni Valentina, Picciau Giuseppe, Pisu Fabio e Serra Francesco)

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di approvare lo schema di convenzione proposto della Società Sorgente Solare Costruzioni s.r.l. contenente gli obblighi posti in capo al richiedente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree adibite a viabilità e verde pubblico al comune, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che tutti gli oneri derivanti dall'approvazione del presente atto, comprese le spese notarili per la stipula della convenzione e quant'altro occorrente, sono a carico del richiedente;
- 4) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata di stipulare, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la suddetta convenzione, autorizzando lo stesso e gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

Successivamente

con n. **12** voti favorevoli (Secci Maria Paola, Manca Antonio, Argiolas Francesco, Argiolas Giulia, Corona Ilario, Ledda Ignazia, Loi Antonio, Meloni Maurizio, Pili Alberto, Pitzianti Silvia, Porcu Federico e Sechi Rosalia Simona) e Astenuti: **06** (Collu Valentina, Crisponi Annetta, Meloni Valentina, Picciau Giuseppe, Pisu Fabio e Serra Francesco)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.



COMUNE DI SESTU

Oggetto proposta di delibera:

Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una struttura prefabbricata da destinarsi a MSV non alimentare, da edificarsi in un lotto urbanistico sito in Sestu ex s.s. 131.

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Sestu, 07.12.2023

IL RESPONSABILE

Antonio FADDA



COMUNE DI SESTU

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 45 del 27/12/2023

OGGETTO:

Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una struttura prefabbricata da destinarsi a MSV non alimentare, da edificarsi in un lotto urbanistico sito in Sestu ex s.s. 131.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO
IL PRESIDENTE
MANCA ANTONIO**

**FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
MARCELLO MARCO**

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 duemilaeventi____, il giorno_____del mese di_____avanti a me, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di_____, con residenza in_____sono comparsi:

La società EFFEPI 3 Srl, nella persona del legale rappresentante Stefano Pisano, con sede in Via Primo Maggio n. 37 a Selargius, cod. fisc./partita iva 03973230927, 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 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:

Schema di convenzione Permesso Costruzione Convenzionato
R01_Relazione tecnica descrittiva

R02_Relazione Legge 13/89
R03_Relazione trasportistica a livello puntuale
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
TAV 10 Impianto elettrico MSV
TAV 11 Impianto CDZ
TAV VF01 Prevenzione incendi
TAV VF02 Rete idranti protezione interna
TAV VF03 Schema impianto rivelazione fumi
TAV VF04 Impianto SEFFC.
RVF01 Relazione prevenzione incendi
RVF02 Relazione carico incendio
RVF03 Relazione impianto SEFFC
PE_GEO_1 Planimetria indagini
PE_GEO_2 Relazione indagini
PE_GEO_3 Relazione sismica
PE_GEO_4 Relazione geologica
PE_GEO_5 Relazione geotecnica

Prospetto oneri costruzione e urbanizzazione

Computo metrico opere di costruzione MSV

7. che è avvenuta pubblicazione e deposito del PCC, nelle forme di legge, dal 28 luglio 2023 al 27 agosto 2023, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

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

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

10. 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 non alimentare.

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

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del (soggetto/i attuatore/i) quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per l'intervento edilizio di realizzazione di una Media Struttura di Vendita 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 ;

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 2.400 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'adeguata 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 al 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) compresso;

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) compresso, 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) compresso 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

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PCC.

Il collaudo potrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

Il soggetto attuatore si impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo:

i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo

s'intende reso in senso favorevole.

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

A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 9, il soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € _____ (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'IVA), con fideiussione bancaria o polizza assicurativa di primaria compagnia in data _____, emessa da _____, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura.

Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso il soggetto attuatore è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento

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:

Schema di convenzione Permesso Costruzione Convenzionato

R01_Relazione tecnica descrittiva

R02_Relazione Legge 13/89

R03_Relazione trasportistica a livello puntuale

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
TAV 10 Impianto elettrico MSV
TAV 11 Impianto CDZ
TAV VF01 Prevenzione incendi
TAV VF02 Rete idranti protezione interna
TAV VF03 Schema impianto rivelazione fumi
TAV VF04 Impianto SEFFC.
RVF01 Relazione prevenzione incendi
RVF02 Relazione carico incendio
RVF03 Relazione impianto SEFFC
PE_GEO_1 Planimetria indagini
PE_GEO_2 Relazione indagini
PE_GEO_3 Relazione sismica
PE_GEO_4 Relazione geologica
PE_GEO_5 Relazione geotecnica
Prospetto oneri costruzione e urbanizzazione
Computo metrico opere di costruzione MSV
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.