

# COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

## Città Metropolitana di Cagliari

### STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S\* - RESIDENZIALE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008

### VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE PER STRALCI FUNZIONALI CONVENZIONABILI SEPARATAMENTE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024

### RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO N.01

LOTTE COMPRESI TRA LE VIE D'AZEGLIO,  
PIEMONTE, ORSINI, ROMANIA, FRANCIA

Fg. 33 mapp. 2392/2394 e altri - Fg. 53 mapp. 3956/2376 e altri

|                         |            |                     |                |
|-------------------------|------------|---------------------|----------------|
| TAVOLA N.<br>Allegato F | SCALA<br>- | DATA<br>Aprile 2026 | Aggiornamenti: |
|-------------------------|------------|---------------------|----------------|

OGGETTO:

### SCHEMA CONVENZIONE TIPO

PROGETTAZIONE A CURA DI:

**Dott. Ing. Corrado Dessi**  
Piazza Giovanni XXIII 70, 09128 - Cagliari (CA)

IL COMMITTENTE:

**Finvit S.R.L.**  
Via L. Pierobon 46, 35010 - Limena (PD)

Repertorio n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/ 2026

Raccolta n. \_\_\_\_\_

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

relativa allo STRALCIO N. 1 della variante al piano attuativo esteso all'area B/S\*, tra  
la Via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania e la Via Francia nel Comune  
di Quartu Sant'Elena, approvato con DCC n. 5 del 31/01/2008.

L'anno duemilaventi\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,

via \_\_\_\_\_, avanti a me Dr. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano

**SONO PRESENTI**

l'Ing.\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

domiciliato per la sua carica presso il Comune di Quartu Sant'Elena, codice fiscale

\_\_\_\_\_, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di

Dirigente del Settore 11 - Pianificazione Urbanistica e Strategica – Fondi U.E. –

Paesaggio in rappresentanza del:

**Comune di Quartu Sant'Elena**, codice fiscale 00288630924, con sede in Quartu

Sant'Elena, via E. Porcu, 141;

ed autorizzata al presente atto in virtù del disposto dell'articolo 107, comma 3, lettera

c), del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.

Lgs. N.267 del 18 agosto 2000, nonché in esecuzione del decreto del Sindaco del

Comune di Quartu Sant'Elena n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, prot. gen. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

nonché in forza dell'art. 102, comma 7 del vigente Statuto Comunale e in

esecuzione della Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che si allega al presente

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | atto con la lettera “ ____ ”,                                                               |  |
|  | <b>E</b>                                                                                    |  |
|  | il _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____,                                      |  |
|  | _____ , residente per la carica in _____                                                    |  |
|  | _____ , il quale interviene al presente atto in rappresentanza della                        |  |
|  | società FINVIT SRL con sede in Limena (Padova), via Luigi Pierobon n.46, P. Iva             |  |
|  | n.00331340281                                                                               |  |
|  | <b>PREMESSO CHE</b>                                                                         |  |
|  | 1. la società Finvit srl, che nel proseguo per brevità viene indicata come <b>Ditta</b>     |  |
|  | <b>Lottizzante</b> , ha la proprietà esclusiva e disponibilità delle aree situate in Comune |  |
|  | di Quartu Sant'Elena incluse nel comparto in Zona B/S* residenziale sito tra la             |  |
|  | Via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania e la Via Francia, superficie           |  |
|  | complessiva di mq 4.851, censite al catasto terreni al Foglio 33, mappali 2392 e            |  |
|  | 2394 e al Foglio 53, mappali 3956 (parte) e 2376;                                           |  |
|  | 2. le aree oggetto di convenzione ricadono al confine tra le zone B e le zone C**, ex       |  |
|  | C1, individuata da un ambito di zone ex “S” e di reliquati di zone C del PdF. Tale          |  |
|  | sottozona, identificata come B/S* dal PUC comunale, disciplinata dall'art. 8 delle          |  |
|  | NTA a norma del quale nelle zone B sono previsti gli strumenti di intervento                |  |
|  | relativi a concessione edilizia, i Piani attuativi e i Comparti edificatori;                |  |
|  | 3. le aree ricadono all'interno dell'Ambito di Paesaggio n. 1 del P.P.R. vigente, la cui    |  |
|  | disciplina transitoria è dettata dall'art. 15 c. 1 delle NTA di attuazione a norma del      |  |
|  | quale sono realizzabili gli interventi edilizi in zone A e B dei centri abitati e frazioni; |  |
|  | il combinato con l'art. 19 c.3 stabilisce inoltre l'esclusione delle zone A e B dalla       |  |
|  | disciplina relativa alla fascia costiera;                                                   |  |
|  | 4. il comparto BS* ricompreso tra via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via              |  |
|  | - 2/18 -                                                                                    |  |

|  |                                                                                        |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | Romania e Via Francia è stato oggetto di piano Attuativo approvato con                 |  |
|  | Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008 e pubblicato sul               |  |
|  | BURAS n. 12 del 22/04/2008;                                                            |  |
|  | 5. il mancato raggiungimento di accordo tra i proprietari delle aree ha determinato    |  |
|  | che non si arrivasse alla stipula della convenzione urbanistica;                       |  |
|  | 6. con prot. gen. n. 38770 del 11/06/2020, la Ditta Lottizzante, ha presentato istanza |  |
|  | di variante al piano attuativo esteso all'intera area BS* con richiesta di attuazione  |  |
|  | dello stralcio 1 e progetto a firma dell'Ing. Corrado Dessì;                           |  |
|  | 7. su richiesta della Ditta Lottizzante il procedimento di cui al punto precedente è   |  |
|  | stato sospeso ripetutamente; in particolare, con nota prot. gen. n. 15135 del          |  |
|  | 24/02/2023, con la motivazione di dover ottenere la propedeutica autorizzazione        |  |
|  | all'attuazione per stralci funzionali ex art. 3 della L.R. n.20/91;                    |  |
|  | 8. con prot. gen. n. 51973 del 12/06/2024 la Ditta Lottizzante ha presentato pertanto  |  |
|  | istanza ex art. 3 della L.R. n. 20/1991, con progetto sempre a firma dell'Ing.         |  |
|  | Corrado Dessì, che il Consiglio comunale ha accolto e autorizzato, giusta              |  |
|  | deliberazione n. 83 del 08/10/2024;                                                    |  |
|  | 9. con prot. gen. 50760 del 20/05/2025 la Ditta Lottizzante ha presentato istanza di   |  |
|  | riavvio del procedimento di cui al punto 6, con progetto a firma del tecnico           |  |
|  | incaricato;                                                                            |  |
|  | 10. il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. _____ del _____, che si        |  |
|  | allega al presente atto sotto la lettera "___", ha adottato lo Stralcio n. 1 della     |  |
|  | Variante al piano attuativo esteso all'intera area BS* tra la Via D'Azeglio, Via       |  |
|  | Piemonte, Via Orsini, Via Romania e la Via Francia di cui alla deliberazione CC n.     |  |
|  | 5 del 31/01/2008;                                                                      |  |
|  | 11. il successivo procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione           |  |
|  | - 3/18 -                                                                               |  |

|  |                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                              |  |
|  | Ambientale Strategica ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ha dato esito              |  |
|  | _____;                                                                                       |  |
|  | 12. sono pervenuti i seguenti ulteriori pareri: _____                                        |  |
|  | 13. il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. ____ del _____, che si               |  |
|  | allega al presente atto sotto la lettera “___”, ha approvato in via definitiva lo            |  |
|  | Stralcio n. 1 della Variante al piano attuativo esteso all'intera area BS* tra la Via        |  |
|  | D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania e la Via Francia di cui alla                |  |
|  | deliberazione CC n. 5 del 31/01/2008;                                                        |  |
|  | 14. i provvedimenti stessi inerenti al Piano Attuativo a cui la presente convenzione si      |  |
|  | riferisce, sono stati pubblicati sul BURAS n. ____ del _____ e sul sito Web del              |  |
|  | Comune di Quartu Sant'Elena nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai                  |  |
|  | sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini          |  |
|  | dell'efficacia degli atti sopra menzionati;                                                  |  |
|  | 15. l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è inferiore alla soglia di cui all'art. |  |
|  | 14 c. 1, lett. a) del D. LGS. 36/2023 per cui l'esecuzione diretta delle Opere di            |  |
|  | Urbanizzazione Primaria è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non              |  |
|  | trova applicazione il D. LGS. 36/2023;                                                       |  |
|  | <b>TUTTO CIO' PREMESSO</b>                                                                   |  |
|  | 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:                                                       |  |
|  | <b>ARTICOLO 1 - PREMESSE</b>                                                                 |  |
|  | La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.           |  |
|  | <b>ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE</b>                                                |  |
|  | La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune di Quartu Sant'Elena e la            |  |
|  | - 4/18 -                                                                                     |  |

|  |                                                                                         |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                         |  |
|  | Ditta Lottizzante per l'attuazione dello Stralcio n. 1 della variante allo studio di    |  |
|  | Comparto in zona B/S* residenziale sito tra la Via D'Azeglio, Via Piemonte, Via         |  |
|  | Orsini, Via Romania e la Via Francia, approvato con D.C.C. n. ____ del                  |  |
|  | _____.                                                                                  |  |
|  | Ai sensi e per gli effetti della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e                            |  |
|  | successive modifiche ed integrazioni, la Ditta lottizzante, come in premessa            |  |
|  | individuata, si obbliga per sé, eredi o aventi causa a qualunque titolo, ad attuare lo  |  |
|  | stralcio funzionale 1 della variante al piano attuativo sopraccitato.                   |  |
|  | Le aree oggetto della presente convenzione sono distinte nel catasto terreni del        |  |
|  | comune di Quartu Sant'Elena al Foglio 33 con i mappali:                                 |  |
|  | - n. 2392, Seminativo di ettari 00 08 30, reddito dominicale € 3,64 e agrario € 1,50;   |  |
|  | - n. 2394, Seminativo di ettari 00 06 20, reddito dominicale € 2,72 e agrario € 1,12;   |  |
|  | e al Foglio 53 con i mappali:                                                           |  |
|  | - n.3956 Seminativo di ettari 26 48 00, reddito dominicale € 11,62 e agrario € 4,79;    |  |
|  | - n. 2376 Seminativo di ettari 00 08 56, reddito dominicale € 3,76 e agrario € 1,55;    |  |
|  | per una superficie catastale totale pari a 4954 mq e superficie reale pari a 4851 mq.   |  |
|  | Il mappale 3956 del Foglio 53 ha una superficie reale libera pari a 2545 mq e la        |  |
|  | parte restante è occupata da viabilità pubblica.                                        |  |
|  | Il progetto di attuazione dello stralcio n. 1 della variante in oggetto, allegato al    |  |
|  | presente atto sotto la Lettera "____", è costituito dai seguenti elaborati progettuali: |  |
|  | 1. Tavola 01 – Inquadramento Generale;                                                  |  |
|  | 2. Tavola 02 – Progetto dello Studio di Comparto Approvato;                             |  |
|  | 3. Tavola 03 – Progetto di Variante allo Studio del Comparto Approvato;                 |  |
|  | 4. Tavola 04 – Progetto Stralcio Funzionale n.1;                                        |  |
|  | 5. Tavola 05 – Progetto Stralcio Funzionale n.2;                                        |  |
|  | 6. Tavola 06 – Opere di Urbanizzazione Intero Comparto – Planimetrie;                   |  |
|  | - 5/18 -                                                                                |  |

|  |                                                                                        |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | 7. Tavola 07 – Opere di Urbanizzazione Intero Comparto – Schema Reti;                  |  |
|  | 8. Tavola 08 – Opere di Urbanizzazione Stralcio n.1 – Planimetrie;                     |  |
|  | 9. Tavola 09 – Opere di Urbanizzazione Stralcio n.1 – Schema Reti;                     |  |
|  | 10. Tavola 10 – Opere di Urbanizzazione Stralcio n.2 – Planimetrie;                    |  |
|  | 11. Tavola 11 – Opere di Urbanizzazione Stralcio n.2 – Schema Reti;                    |  |
|  | 12. Tavola 12 – Planimetria di Inquadramento - Individuazione Assi Stradali;           |  |
|  | 13. Tavola 13 – Planimetria Catastale - Perimetrazione Comparto                        |  |
|  | 14. Allegato A – Relazione Tecnico-Illustrativa;                                       |  |
|  | 15. Allegato A1 – Regolamento e Norme di Attuazione;                                   |  |
|  | 16. Allegato B – Documentazione Fotografica;                                           |  |
|  | 17. Allegato C – Computo Metrico estimativo Opere di Urbanizzazione;                   |  |
|  | 18. Allegato D – Analisi criteri di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;             |  |
|  | 19. Allegato E – Tabella di Riepilogo Stralci;                                         |  |
|  | 20. Allegato F – Schema di Convenzione Tipo;                                           |  |
|  | 21. Allegato G – Relazione Geologica;                                                  |  |
|  | 22. Allegato H – Relazione Geotecnica:                                                 |  |
|  | 23. Allegato I – Relazione accompagnamento – Art.8 c.2ter lett. b) – N.T.A. P.A.I.     |  |
|  | <b>ARTICOLO 3 – AREE DI CESSIONE</b>                                                   |  |
|  | Ai sensi dell’art. 28, comma 5, della L. n. 1150/1942 la Ditta Lottizzante, alle       |  |
|  | condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Quartu        |  |
|  | Sant’Elena, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 3638               |  |
|  | catastalmente individuate come segue: <i>(da completare successivamente al</i>         |  |
|  | <i>frazionamento, prima del convenzionamento, inserendo le consistenze delle nuove</i> |  |
|  | <i>aree da ripartirsi in: Verde Pubblico - Strade - Parcheggi)</i>                     |  |
|  | 1. Porzione del mappale n. 2376 Foglio n. 53                                           |  |
|  | - 6/18 -                                                                               |  |

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | 2. Porzione del mappale n. 3956 Foglio n. 53                                                |  |
|  | 3. Intero Mappale n. 2392 Foglio n. 33                                                      |  |
|  | 4. Intero Mappale n. 2394 Foglio n. 33                                                      |  |
|  | La detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso alla Ditta Lottizzante al       |  |
|  | fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in       |  |
|  | carico delle opere stesse da parte del Comune (nelle modalità di cui al successivo          |  |
|  | art. 8) e comunque non oltre 30 giorni dalla data di trasmissione del certificato di        |  |
|  | collaudo o di regolare esecuzione. Fino a tale data ogni onere derivante da tali            |  |
|  | immobili competerà alla Ditta Lottizzante, compresa la custodia e la manutenzione           |  |
|  | ordinaria e straordinaria. La Ditta Lottizzante per tutta la durata della detenzione si     |  |
|  | assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse. Sono a carico         |  |
|  | della Ditta Lottizzante gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.      |  |
|  | La Ditta Lottizzante garantisce la piena e perfetta proprietà e disponibilità               |  |
|  | dichiarando che quanto sarà ceduto è libero da pesi e vincoli, iscrizioni ipotecarie,       |  |
|  | trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e       |  |
|  | gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie, volendo in caso contrario               |  |
|  | risponderne per legge.                                                                      |  |
|  | Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, del   |  |
|  | D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, delle leggi 21 dicembre 2001 n. 443 e 31 dicembre              |  |
|  | 2001 n. 463 e successive modifiche e integrazioni, i comparenti mi consegnano il            |  |
|  | certificato di destinazione urbanistica – il cui contenuto le parti, in proprio e come      |  |
|  | sopra rappresentate, dichiarano di ben conoscere - rilasciato dal Comune di Quartu          |  |
|  | Sant'Elena in data _____, protocollo numero _____, contenente tutte                         |  |
|  | le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli appezzamenti di terreno oggetto di             |  |
|  | quest'atto, certificato che, in originale si allega a quest'atto sotto la lettera “ _____”. |  |
|  | - 7/18 -                                                                                    |  |

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di avere esatta            |  |
|  | conoscenza del loro contenuto.                                                              |  |
|  | I comparenti medesimi, assumendosene la piena responsabilità, in proprio e come             |  |
|  | sopra rappresentati, dichiarano che non sono intervenute modificazioni degli                |  |
|  | strumenti urbanistici rispetto a quanto indicato nei suddetti certificati.                  |  |
|  | <b>ARTICOLO 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>                                      |  |
|  | Gli oneri di urbanizzazione secondarie saranno definite all'atto della presentazione        |  |
|  | della segnalazione certificata per la realizzazione degli edifici di cui all'art. 23 del    |  |
|  | D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come da tabelle comunali. La presentazione della                |  |
|  | suddetta autocertificazione, da effettuarsi telematicamente presso lo SUAPE del             |  |
|  | Comune di Quartu Sant'Elena o comunque secondo la normativa di settore vigente,             |  |
|  | è subordinata all'avvio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.             |  |
|  | <b>ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - GENERALE</b>                             |  |
|  | La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo a      |  |
|  | realizzare, nei tempi previsti dalla presente convenzione, esclusivamente sulle aree        |  |
|  | di cessione di cui all'art. 3, le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto assoluto    |  |
|  | delle indicazioni progettuali del Piano di attuazione in stralci, delle N.T.A., del P.U.C., |  |
|  | del Regolamento Edilizio e delle Leggi vigenti in materia e più precisamente:               |  |
|  | la Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere relative allo stralcio n. 1 definite  |  |
|  | nelle Tavole generali n. 06, 07, con particolare riferimento alle Tavola 08 e 09 che        |  |
|  | fanno parte integrante della presente convenzione, ed in particolare:                       |  |
|  | 1) costruzione della viabilità pubblica (prolungamento via Principessa Jolanda);            |  |
|  | 2) costruzione rete telefonica;                                                             |  |
|  | 3) costruzione della rete per distribuzione di Energia Elettrica pubblica e privata e       |  |
|  | relativo onere per l'allacciamento alla rete per l'installazione di gruppi di misura        |  |
|  | - 8/18 -                                                                                    |  |

|  |  |                                                                                             |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | per le forniture pubbliche;                                                                 |  |
|  |  | 4) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica;                                     |  |
|  |  | 5) costruzione della rete di distribuzione idrica per uso pubblico e privato (compresa      |  |
|  |  | la realizzazione di fontanelle, idranti, etc) e quant'altro necessario;                     |  |
|  |  | 6) costruzione della rete di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche con           |  |
|  |  | allacciamento sino ai collettori esistenti;                                                 |  |
|  |  | 7) costruzione della rete fognaria per lo smaltimento delle acque nere e                    |  |
|  |  | allacciamento ai collettori esistenti;                                                      |  |
|  |  | 8) realizzazione di ogni altra rete infrastrutturale che si rivelasse necessaria al         |  |
|  |  | momento del convenzionamento, seppure non prevista negli schemi grafici;                    |  |
|  |  | 9) realizzazione di tutti i raccordi ai servizi pubblici;                                   |  |
|  |  | 10) Opere ai fini del rispetto del D.M. 236/89 in tema di eliminazione delle barriere       |  |
|  |  | architettoniche.                                                                            |  |
|  |  | <b>ARTICOLO 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>                                        |  |
|  |  | <b>MODALITÀ DI REALIZZAZIONE</b>                                                            |  |
|  |  | Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite secondo le                     |  |
|  |  | indicazioni del progetto di piano allegato e in conformità al progetto esecutivo delle      |  |
|  |  | stesse, contenente tutti gli elaborati prescritti ai sensi dell'Allegato I.7 del D. Lgs. n. |  |
|  |  | 36/2023 (aggiornato al D. Lgs. 209/2024, D.L. 25/2025, Legge 16/2025, Legge                 |  |
|  |  | 40/2025), corredato dei visti degli enti competenti /gestori delle reti esistenti, che la   |  |
|  |  | Ditta Lottizzante si impegna a presentare all'Amministrazione Comunale di Quartu            |  |
|  |  | Sant'Elena entro <b>sei mesi</b> dalla stipula della presente convenzione per l'ottenimento |  |
|  |  | del provvedimento abilitativo alla realizzazione delle opere. Nella progettazione ed        |  |
|  |  | esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria si dovrà fare          |  |
|  |  | riferimento alle specifiche contenute nel "Computo metrico estimativo" allegato alla        |  |
|  |  | - 9/18 -                                                                                    |  |

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | presente convenzione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “ ____ ” per il  |  |
|  | quale la Ditta Lottizzante dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le lavorazioni      |  |
|  | da eseguire finalizzate alla realizzazione delle infrastrutture primarie dello Stralcio     |  |
|  | n.1 del piano, oltre alle eventuali prescrizioni che potranno essere contenute in atti di   |  |
|  | assenso e/o autorizzativi.                                                                  |  |
|  | La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune almeno <b>10 (dieci)</b>     |  |
|  | giorni prima dell'inizio effettivo degli stessi mediante Posta Elettronica Certificata.     |  |
|  | La costruzione delle opere deve avvenire sotto l'alta sorveglianza del tecnico              |  |
|  | incaricato in capo al settore competente, del Direttore dei Lavori e del/i collaudatore/i   |  |
|  | nominato/i dall'Amministrazione, i quali avranno accesso ai cantieri e, nel caso in cui     |  |
|  | le opere non dovessero risultare realizzate in conformità al progetto approvato, il         |  |
|  | Comune potrà imporre alla Ditta Lottizzante la sospensione dei lavori, fatto salvo          |  |
|  | quanto previsto dal successivo art. 11.                                                     |  |
|  | Per quanto concerne l'esecuzione delle opere, le parti dichiarano che                       |  |
|  | l'Amministrazione Comunale rimane completamente sollevata da qualsiasi                      |  |
|  | responsabilità inerente all'esecuzione in sicurezza delle opere ed al rispetto di tutta     |  |
|  | la normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.              |  |
|  | L'inizio dei lavori delle urbanizzazioni primarie dovrà avvenire entro <b>un anno</b> dalla |  |
|  | data di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle medesime, mentre la loro   |  |
|  | esecuzione è da completarsi entro <b>quattro anni</b> dalla data della comunicazione di     |  |
|  | inizio dei lavori, e comunque, in generale, in caso di ottenimento di proroghe dei          |  |
|  | termini, non oltre dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione, in          |  |
|  | applicazione della normativa vigente. In riferimento alla proroga, è consentita una         |  |
|  | proroga di anni <b>due</b> su richiesta diretta della Ditta Lottizzante. La richiesta dovrà |  |
|  | essere presentata prima della scadenza dei termini e dovrà essere motivata da               |  |
|  | - 10/18 -                                                                                   |  |

|  |                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | impedimenti non dipendenti e non addebitabili alla Ditta Lottizzante.                        |  |
|  | Fino al momento della consegna totale al Comune, che avverrà nei termini e nelle             |  |
|  | modalità di cui al successivo art. 8, la rete e gli spazi di sosta a destinazione            |  |
|  | pubblica saranno soggetti al regime delle strade private gravate da servitù di transito      |  |
|  | pubblico come previsto dalle disposizioni di legge e senza che la Ditta Lottizzante          |  |
|  | possa chiedere alcun compenso.                                                               |  |
|  | <b>ARTICOLO 7 – COLLAUDI</b>                                                                 |  |
|  | Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a collaudi in corso d'opera e a            |  |
|  | collaudo provvisorio e definitivo, ai sensi dell'art. 116 del D. Lgs. 36/2023, per le parti  |  |
|  | applicabili da parte degli organi di controllo tecnico del Comune, tecnici dipendenti o      |  |
|  | liberi professionisti. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro <b>sei</b> |  |
|  | <b>mesi</b> dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori da parte del    |  |
|  | Direttore dei Lavori ai sensi della normativa vigente.                                       |  |
|  | Tutti gli oneri del Collaudo, quali l'onorario del Collaudatore, le spese di rilevamento,    |  |
|  | le prove su materiali, etc, sono a carico della Ditta Lottizzante, la quale si obbliga a     |  |
|  | farvi fronte, fermo restando che il saldo sarà liquidato al momento della consegna           |  |
|  | del Certificato di Collaudo (o Certificato di Regolare Esecuzione) e che l'ammontare         |  |
|  | complessivo e definitivo di tali spese saranno determinate sulla base delle tariffe          |  |
|  | vigenti al termine delle operazioni di Collaudo.                                             |  |
|  | La Ditta Lottizzante dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza ai tecnici         |  |
|  | collaudatori, rispondendo tempestivamente alle richieste di consegna e/o alla                |  |
|  | produzione della documentazione tecnica, contabile e as Built, nonché al tempestivo          |  |
|  | ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati.                                |  |
|  | Il certificato di collaudo avrà carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo        |  |
|  | decorso due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si           |  |
|  | - 11/18 -                                                                                    |  |

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | intenderà tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia           |  |
|  | avvenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine. Nell'arco di tale            |  |
|  | periodo la Ditta Lottizzante è tenuta alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera |  |
|  | così come previsto dal Codice Civile.                                                     |  |
|  | La Dichiarazione di Agibilità relativa ai fabbricati potrà essere presentata nelle        |  |
|  | modalità previste dalla normativa vigente solo a seguito del collaudo favorevole delle    |  |
|  | opere di urbanizzazione primaria.                                                         |  |
|  | <b>ARTICOLO 8 – PROPRIETÀ DELLE OPERE</b>                                                 |  |
|  | Il trasferimento della piena e perfetta proprietà al Comune di Quartu Sant'Elena delle    |  |
|  | opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 avverrà al momento del collaudo definitivo      |  |
|  | favorevole delle stesse da effettuarsi decorsi due anni dall'emissione del collaudo       |  |
|  | provvisorio secondo le modalità e i tempi di cui agli artt. 5, 6 e 7 della presente       |  |
|  | convenzione. La cessione gratuita, quale obbligo convenzionale, si perfezionerà con       |  |
|  | un atto formale di trasferimento, ad avvenuto collaudo definitivo delle opere di          |  |
|  | urbanizzazione. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di                  |  |
|  | urbanizzazione sarà a carico della Ditta Lottizzante per un periodo di due anni a         |  |
|  | partire dalla data di cessione delle stesse al Comune a seguito dell'avvenuto             |  |
|  | collaudo provvisorio.                                                                     |  |
|  | <b>ARTICOLO 9 – DIREZIONE DEI LAVORI</b>                                                  |  |
|  | La Ditta Lottizzante si impegna a comunicare almeno dieci giorni prima della data di      |  |
|  | inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria le generalità del tecnico incaricato |  |
|  | della Direzione dei lavori, esibendo altresì la dichiarazione di accettazione del         |  |
|  | tecnico prescelto, che dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa           |  |
|  | visione della presente convenzione.                                                       |  |
|  | Contestualmente alla indicazione del Direttore dei Lavori dovranno essere                 |  |
|  | - 12/18 -                                                                                 |  |

|  |  |                                                                                            |  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | comunicate le generalità dell'impresa esecutrice o delle imprese assuntrici dei lavori     |  |
|  |  | di urbanizzazione primaria e la loro regolarità contributiva ai sensi della normativa      |  |
|  |  | vigente. Tali Imprese dovranno essere abilitate all'esercizio dell'attività di impresa     |  |
|  |  | relativamente alle opere da eseguirsi secondo la normativa vigente.                        |  |
|  |  | <b>ARTICOLO 10 – INADEMPIENZE</b>                                                          |  |
|  |  | In caso di inadempienza da parte della Ditta Lottizzante ad una qualsiasi clausola         |  |
|  |  | della presente convenzione, il Comune, previa diffida e avviso di quindici giorni,         |  |
|  |  | potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Avvenuto l'adempimento, entro 15 giorni          |  |
|  |  | sarà revocato il provvedimento di sospensione dei lavori.                                  |  |
|  |  | In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune |  |
|  |  | potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione previo avviso di avvio del        |  |
|  |  | procedimento. La dichiarazione di inadempienza comporterà la perdita di tutti i diritti    |  |
|  |  | derivanti alla Ditta Lottizzante della presente convenzione.                               |  |
|  |  | <b>ARTICOLO 11 – DECADENZA DELLA CONVENZIONE</b>                                           |  |
|  |  | Il Comune potrà dichiarare decaduta la presente convenzione con formale atto del           |  |
|  |  | Consiglio Comunale nei seguenti casi:                                                      |  |
|  |  | 1) nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non vengano realizzate entro il     |  |
|  |  | termine previsto nel precedente art. 6 (sei) e non sussistano le condizioni per una        |  |
|  |  | proroga della loro ultimazione;                                                            |  |
|  |  | 2) per il mancato adempimento in materia di imposta di registro o di qualunque altro       |  |
|  |  | tipo di imposta a carico della Ditta Lottizzante in relazione alla presente convenzione;   |  |
|  |  | 3) per la mancata menzione, negli atti di vendita dei lotti e dei fabbricati, della        |  |
|  |  | presente convenzione;                                                                      |  |
|  |  | 4) in caso di ripetute gravi violazioni delle norme contenute nella presente               |  |
|  |  | convenzione.                                                                               |  |
|  |  | - 13/18 -                                                                                  |  |

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti  |  |
|  | derivanti alla Ditta Lottizzante della presente convenzione e determinerà                 |  |
|  | l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà, disponibilità delle  |  |
|  | opere, manufatti ed impianti di cui all' articoli 3 e 5, senza alcun obbligo da parte del |  |
|  | Comune stesso a compensi o rimborsi di qualunque natura oltre l'incameramento             |  |
|  | della fideiussione.                                                                       |  |
|  | <b>ARTICOLO 12 – GARANZIE FIDEJUSSORIE</b>                                                |  |
|  | A garanzia della perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione e del       |  |
|  | rispetto di tutte le clausole e vincoli previsti nella presente convenzione, la Ditta     |  |
|  | Lottizzante costituisce regolare cauzione a mezzo di fideiussione rilasciata da una       |  |
|  | primaria compagnia _____, n° _____ del                                                    |  |
|  | __/__/_____ allegata alla presente convenzione in copia conforme sotto la lettera         |  |
|  | “__”, per un importo complessivo di € _____ (diconsi euro                                 |  |
|  | _____/00), pari all'ammontare degli oneri presunti per                                    |  |
|  | l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fin d'ora indicati in €              |  |
|  | _____ (diconsi euro _____/00) relativi alle opere per                                     |  |
|  | la realizzazione dello Stralcio n. 1, oltre ad una quota a garanzia degli ulteriori       |  |
|  | obblighi in capo alla Ditta Lottizzante (pagamento onorari tecnici per Collaudo o         |  |
|  | Regolare Esecuzione) che ammonta in € _____ (diconsi euro                                 |  |
|  | _____/00), con annotazione dei vincoli di rinuncia                                        |  |
|  | all'escussione, di cui all'art. 1944 del codice civile a favore del Comune di Quartu      |  |
|  | Sant'Elena, nonché espressa rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 del codice civile.   |  |
|  | La cauzione come sopra stabilita sarà incamerata dal Comune di Quartu Sant'Elena          |  |
|  | qualora la Ditta Lottizzante non abbia provveduto, nel termine previsto nel               |  |
|  | precedente art. 6 (sei), alla completa ed integrale realizzazione delle opere di          |  |
|  | - 14/18 -                                                                                 |  |

|  |                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | urbanizzazione primaria previsti nello stralcio n.1 del piano attuativo.                     |  |
|  | Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che         |  |
|  | impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del          |  |
|  | Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del c.c.         |  |
|  | e senza attendere la pronuncia del giudice.                                                  |  |
|  | La Ditta Lottizzante si obbliga altresì ad integrare di propria iniziativa il valore di      |  |
|  | fidejussione per effetto dell'aumento dei costi secondo gli indici ufficiali del settore     |  |
|  | edilizio e ad integrare comunque la fidejussione di anno in anno in misura                   |  |
|  | corrispondente all'incremento dell'indice ISTAT sul costo della vita.                        |  |
|  | Lo svincolo della Polizza potrà avvenire solo dopo la determinazione dirigenziale di         |  |
|  | presa d'atto del collaudo definitivo (oppure solo quando il collaudo delle opere             |  |
|  | assumerà carattere definitivo) ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione.              |  |
|  | <b>ARTICOLO 13 – PIANO PARTICELLARE</b>                                                      |  |
|  | Il Direttore dei Lavori di cui all'art. 9 procederà a determinare i confini dei lotti, delle |  |
|  | strade interne di lottizzazione e degli spazi destinati ad uso pubblico, mediante            |  |
|  | apposizione di termini inamovibili in contraddittorio con i confinanti, come indicato        |  |
|  | nell'elaborato grafico di dettaglio delle superfici catastali di cui all'allegato “ ___ ”    |  |
|  | <b>ARTICOLO 14 - OBBLIGHI</b>                                                                |  |
|  | Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono            |  |
|  | domicilio come in comparsa. La presente convenzione, completa degli allegati, sarà           |  |
|  | interamente trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari.         |  |
|  | Tutte le spese per la registrazione, trascrizione, imposte e tasse, diritti inerenti e       |  |
|  | conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa sono a totale carico della            |  |
|  | Ditta Lottizzante la quale invoca le esenzioni e le agevolazioni fiscali previste dalle      |  |
|  | vigenti disposizioni di legge.                                                               |  |
|  | - 15/18 -                                                                                    |  |

## **ART. 15 – CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero sorgere in conseguenza dell'attuazione della presente convenzione saranno decise, in via di diritto dal Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna.

## **ARTICOLO 16 – ALTRO**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia, al codice civile, alla Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, alle leggi della Regione Autonoma della Sardegna, al Regolamento Edilizio Comunale e alle norme di legge anche speciali applicabili alla fattispecie.

## **ART. 17 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore 11 “Pianificazione Urbanistica e Strategica – Fondi U.E. – Paesaggio” nell’ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e del D. Lgs. 196/2003 ss. mm. ii, si informa che:

1. il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Quartu Sant’Elena, con sede in

Quartu Santu Sant’Elena, Via Eligio Porcu n.141, tel: 070 86011,

pec:[protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it);

2. nella sua qualità di Titolare del trattamento dei dati, il Comune tratterà i dati personali conferiti sia su supporto cartaceo sia con modalità informatiche e telematiche, esclusivamente al fine di espletare le attività di erogazione dei servizi richiesti, nell’esecuzione dei compiti di interesse pubblico o comunque connessi all’esercizio dei pubblici poteri propri dell’Ente, nel rispetto dei principi di cui al Regolamento UE 2016/679.

3. Il trattamento dei dati personali avverrà secondo modalità idonee a garantire

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | sicurezza e riservatezza e sarà effettuato utilizzando supporti cartacei, informatici       |  |
|  | e/o telematici per lo svolgimento delle attività dell'Amministrazione.                      |  |
|  | 4. Il trattamento dei dati è improntato ai principi di liceità, correttezza e trasparenza   |  |
|  | e, in conformità al principio di cd “minimizzazione dei dati”, i dati richiesti sono        |  |
|  | adeguati, pertinenti e limitati rispetto alle finalità per le quali sono trattati. In       |  |
|  | particolare, i dati sono raccolti e registrati unicamente per gli scopi sopraindicati e     |  |
|  | saranno tutelate la dignità e la riservatezza.                                              |  |
|  | 5. Il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli comporterà   |  |
|  | l'impossibilità per l'Amministrazione di utilizzare i dati per le finalità indicate, con la |  |
|  | conseguenza che non sarà possibile l'erogazione dei servizi richiesti.                      |  |
|  | 6. I dati raccolti potranno essere comunicati, se previsto da norma di legge o di           |  |
|  | regolamento, ad altri soggetti pubblici espressamente individuati e/o diffusi, laddove      |  |
|  | obbligatorio, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio On line (ai sensi dell'art. 32,  |  |
|  | L. 69/2009) ovvero nella Sezione del sito istituzionale dell'Ente denominata                |  |
|  | “Amministrazione Trasparente” (ai sensi del D. Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii).                    |  |
|  | 7. Gli stessi dati potranno formare oggetto di istanza di accesso documentale ai            |  |
|  | sensi e nei limiti di cui agli artt. 22 e ss. L. 241/90, ai sensi dell'art. 43, comma 2,    |  |
|  | TUEL da parte degli amministratori dell'Ente, ovvero potranno formare oggetto di            |  |
|  | richiesta di accesso civico “generalizzato”, ai sensi dall'art. 5, comma 2, e dall'art. 5   |  |
|  | bis, D. Lgs. 33/2013, nei limiti previsti dalle disposizioni speciali in materia di tenuta  |  |
|  | delle anagrafi e di tenuta dei registri dello stato civile.                                 |  |
|  | 8. I dati conferiti, saranno trattati dall'Amministrazione per il periodo necessario allo   |  |
|  | svolgimento dell'attività amministrativa correlata e conservati in conformità alle          |  |
|  | norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.                              |  |
|  | 9. I dati saranno trattati esclusivamente dal personale, da collaboratori dell'Ente         |  |
|  | - 17/18 -                                                                                   |  |

|  |                                                                                            |              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  |                                                                                            |              |
|  | ovvero da soggetti esterni espressamente nominati come Responsabili del                    |              |
|  | trattamento dal Titolare.                                                                  |              |
|  | 10. Al di fuori delle ipotesi sopra richiamate, i dati non saranno comunicati a terzi né   |              |
|  | diffusi.                                                                                   |              |
|  | 11. Gli interessati hanno il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai  |              |
|  | dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del         |              |
|  | trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento, ai sensi degli artt. 15 e ss.     |              |
|  | RGDP.                                                                                      |              |
|  | 12. Apposita istanza è presentata al Responsabile della Protezione dei dati dell'Ente      |              |
|  | (ex art. 38, paragrafo 4, RGDP), individuato nella Slalom Consulting S.r.l. Sede           |              |
|  | Legale: Via Frosinone, n. 27, 82037 - Telese Terme (BN) - Sede operativa: Corso            |              |
|  | Trieste, n. 21, 82037 - Telese Terme (BN) - telefono 0824/277067 e-mail DPO:               |              |
|  | dpo@slalomsrl.it Pec – amministrazione: slalom@pec.net.                                    |              |
|  | 13. Il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al           |              |
|  | compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale;                                  |              |
|  | I componenti, preso atto della l'informativa sopraenunciata, dichiarano di aver            |              |
|  | ricevuto tutte le informazioni di cui all'art. 13 RGDP e di prestare il proprio consenso   |              |
|  | al trattamento dei dati contenuti in questo atto. Autorizzano il trattamento dei dati      |              |
|  | personali ai sensi di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la    |              |
|  | conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge. Prendono atto quindi che i dati    |              |
|  | indicati in questo contratto potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici, |              |
|  | sistemi telematici per fini esclusivamente connessi all'atto medesimo, alle dipendenti     |              |
|  | formalità ed ai suoi effetti.                                                              |              |
|  | Per la Ditta Lottizzante                                                                   | La Dirigente |
|  |                                                                                            |              |
|  |                                                                                            |              |
|  | - 18/18 -                                                                                  |              |