

# COMUNE DI NULVI

Città Metropolitana di Sassari

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA per la realizzazione di un intervento edificatorio soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del comma 2-quinques dell'art. 21 della L. R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.**

L'anno 2026, addì ... del mese di ... avanti al sottoscritto ... , notaio/segretario comunale in ... con studio/sede in via ..., sono presenti:

il \_\_\_\_\_, nato a ... il ... , cf ... , nella propria qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Nulvi - in virtù del decreto di nomina sindacale n. e dei poteri riconosciuti dall'art. 108 del DLgs 267/2000 - domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito anche denominata "Comune";

- Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ residente a Nulvi in via Vittorio Veneto n. 33, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di **Soggetto Proponente** (di seguito denominato "Ditta").

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio ... sono personalmente certo.

## PREMESSO:

**che** la Proprietà dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione, individuati come segue in Catasto Al N.C.T. al Foglio 22 mapp. 26

**che** la proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con atto del 15/07/2025 Pubblico ufficiale MANIGA LUIGI Sede SASSARI (SS) \_\_\_\_\_

. "Che i suddetti immobili, in base al PUC del Comune di Nulvi, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, ricadono in zona urbanistica C di espansione, sottozona C3, disciplinata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, con destinazione prevalentemente residenziale e soggetta ad attuazione mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti dalle NTA comunali...

**che** l'ambito d'intervento non è ricompreso in zona assoggettata a vincolo paesaggistico;

**che** l'art. 21 comma 2-quinques della L. R. n. 45/89 e ss.mm.ii., recita: "*all'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, 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 avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

- a) *l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;*
- b) *l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato*

*e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali;"*

**che** la Proprietà ha depositato istanza di Permesso di costruire convenzionato (da ora in poi PdCC) in data ... pratica SUAPEE \_\_\_\_\_;

**che** l'approvazione della presente convenzione è stata preceduta da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni durante la quale chiunque ha potuto prendere visione del progetto (urbanistico) e presentare osservazioni in forma scritta;

**che** con Deliberazione n. ... del ... il Consiglio Comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione;

**che** conseguentemente all'approvazione della convenzione, il SUAPEE ha attivato la conferenza di Servizi per l'acquisizione dei previsti pareri;

**che** il Responsabile del SUAPEE provvederà, sussistendone i requisiti, alla chiusura della conferenza di servizi ed al rilascio del Provvedimento Unico a valle della stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate

### **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, la quale costituisce accordo integrativo del provvedimento di cui all'art. 11 della L. n. 241/90 e ss.mm.ii. ed è stipulata ai sensi e per gli effetti di cui al comma 2-sexies dell'art. 21 della L. R. n. 45/1989 e ss.mm.ii..

#### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito all'interno della pratica SUAPEE, 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 Responsabile del Settore Tecnico, delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione, è autorizzato ad apportare 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 la Proprietà e specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico che il soggetto attuatore si è impegnato ad assumere ai fini di poter conseguire il rilascio titolo edilizio, che resta la fonte di regolamento dei reciproci interessi. In particolare sono soggetti alla stipula

della presente convenzione la cessione delle aree, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto dell'art. 13 comma 7 del D. Lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato I.12 e degli artt. 16 commi 2 e 2 bis e 28-bis del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., e le caratteristiche morfologiche degli interventi.

La Proprietà 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 dalla Proprietà 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. La Proprietà s'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 dalla Proprietà 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 1.264,00**

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

- la destinazione d'uso residenziale;
- la volumetria massima edificabile, pari a **mc. 1.264,00**;
- la superficie lorda di pavimento di progetto, pari a **mq 203,96**;
- la superficie coperta massima, pari a **mq 632,00**;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a metri **7.50** (n.2 piani fuori terra);

Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PdCC originario e nel rispetto delle norme di PUC 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 periodo che precede.

#### **ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, avrà sede la conferenza di servizi per il rilascio del Provvedimento Unico, la cui validità non può essere superiore a cinque anni e la Proprietà potrà dare inizio ai lavori.

Il rilascio del Provvedimento Unico è altresì subordinato al pagamento del Contributo di costruzione limitatamente al costo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n.380, con le modalità e nella misura previste dalla legislazione vigente.

#### **ART. 6 - CARICO URBANISTICO**

Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

residenza: **SLP mq 203,96, volume mc 611,88**;

L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a **mq 108,00**, così determinato:

Descrizione	Superficie (mq)
Superficie Complessiva Lotto	1.708,00
Area ricadente in Zona Agricola (non oggetto di intervento)	- 336,00
Superficie Territoriale (St)	1.372,00
Viabilità	- 60,00
Standard Urbanistici (S1+S2+S3+S4)	- 48,00
<b>SUPERFICIE FONDIARIA NETTA</b>	<b>1.264,00</b>

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento individua aree di uso pubblico per **mq. 108.00** di cui adibite a parco **mq. 48,00** e viabilità pubblica **mq. 60.00**. Si dà atto che le aree messe a disposizione dalla Proprietà per uso pubblico sono dimensionate in base ai disposti del PUC del Comune ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

#### **ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE**

La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e a servizi pubblici ed in particolare a:

- sede stradale per **mq 60,00** idonee a realizzare un allargamento della sede stradale prolungamento via Rialtu;
- Area a parco/verde, attrezzata, della superficie di **mq 48.00**

L'area è individuata sulla **tav. n. 3** di PdCC allegata alla presente Convenzione sotto la lettera ....

La superficie reale dell'area risulta pari a mq 108,00 circa; l'area è individuata in Catasto al N.C.T. al Foglio 22 mapp. 26/b-c della superficie catastale **di mq 48.00 (b) e mq. 60 (c). le particelle definitive verranno assegnate dall'Ufficio del Territorio all'approvazione del tipo di frazionamento.**

L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle per ... note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

La Proprietà s'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.

La Proprietà si riserva - previa verifica da parte del Comune - 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA**

In attuazione del PdCC citato in Premessa, la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

vedasi computo metrico estimativo allegato alla presente

Le opere sono illustrate dalla tav n. 2, costituiva del PdCC citato.

Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato alla pratica SUAPEE, è pari a **€ 24.142,91** (con riferimento al prezziario della Regione Sardegna o nuovi prezzi analizzati dal progettista).

Il costo delle opere sostituisce quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

La Proprietà assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico estimativo come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

La disamina del combinato disposto delle disposizioni conferenti recate dall'art 13 comma 7 e All. I.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e art. 16 comma 2-bis del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. consente di stabilire che le opere di urbanizzazione primaria – di importo inferiore alla soglia stabilita dall'art. 50 comma 1 lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023 – sono a carico del titolare del PdCC e non trova applicazione il Codice dei Contratti, come meglio specificato all'art. seguente.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia comunitaria e, nello specifico, pure inferiori all'importo di cui all'art. 50 comma 1 lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023 sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cura e spese, avvalendosi di operatore economico comunque provvisto dei relativi requisiti; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia.

Il contratto d'appalto con l'operatore economico o gli operatori economici individuato/i dalla proprietà dovrà/anno essere depositato/i presso il Settore Tecnico.

La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

La Proprietà assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.

Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere:

- richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento;
- effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà.

La Proprietà s'impegna a realizzare e concludere le opere di urbanizzazione prima dell'esecuzione dell'intervento edilizio privato e la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima di quella relativa all'inizio dei lavori del secondo.

La Proprietà autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PdCC, non a regola d'arte, non anticipatamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo Provvedimento Unico.

La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 gironi - con lettera raccomandata o pec.

Nel caso, la Proprietà s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni come contrattualizzate con l'operatore economico individuato ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

#### **ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico

alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

#### **ART.11 - 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 PdCC; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal contratto d'appalto.

Il collaudo dovrà 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 della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

La Proprietà s'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 e *as-built* 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. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di **€ 29.454,35** (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. ... 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 o 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 della Proprietà riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.

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 la Proprietà 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. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge dal Geom. Nicola Angelo Murgia iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2265, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n. 1 - Planimetrie
- Tavola n. 2 - Piante, sezioni, profili lottizzazione
- Tavola n. 3 - Piano Particellare e rilievo topografico
- Tavola n. 4 - Planimetrie progetto fabbricato
- Tavola n. 5 - progetto fabbricato
- Tavola n. 6 - dati plano-volumetrici
- Tavola n. 7 - impianti fonti rinnovabili
- Tavola n. 8 – progetto piscina
- Tavola n. 9 – simulazioni intervento edilizio
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Costi parco giochi
- Libretto delle misure rilievo topografico
- Relazione acustica
- Relazione energetica
- Relazione fonti rinnovabili
- Schede tecniche giochi parco
- Visura catastale terreno
- Relazione tecnica

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

#### **ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione ha validità di **5 anni** come decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del PdCC/P.U. indicato alla precedente premessa.

#### **ART. 15 - 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.

#### **ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PUC.

Il Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo

la Proprietà

Il Notaio rogante/Segretario Comunale