

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO DI ACCERTAMENTO DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E

ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI IN ESSA ASSUNTI

CESSIONE AREE AL COMUNE DI NUORO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno

del mese di aprile in Nuoro, presso la Sala consiliare del
Comune di Nuoro.

Avanti a me **Avv. Cristina Puligheddu**, Notaio in Nuoro,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari,
Nuoro e Tempio Pausania, assistita dai testimoni aventi i
requisiti di legge come gli stessi mi confermano, signore:

Sono presenti:

Da una parte:

- **COMUNE DI NUORO**, con sede in Nuoro, Piazza Dante n. 44,
avente numero 00053070918 di codice fiscale, detto in seguito
anche solo "Comune", rappresentato nel presente atto dal
Dirigente Ing. Tiziana Mossone nata a Nuoro il 24/09/1961
munito degli occorrenti poteri in forza delle delibere del
(...) e del Consiglio Comunale di Nuoro del
(.....) che in copia conforme all'originale si
allega al presente atto sotto la lettera "A";

Dall'altra parte:

- **CITTA' GIARDINO SOC. COOP. A R.L.**, società di nazionalità italiana, con sede legale in Nuoro in Via Delle Viole n.10, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Nuoro:00635730914, REA NU-57103, rappresentata nel presente atto dal dottor **Bitti Flaviano Delfino Silvestro**, nato a (.....) nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società munito dei più ampi poteri in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del (...) che in estratto certificato conforme per me notaio in data odierna si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**.

Il signor Bitti Flaviano Delfino Silvestro, interviene altresì al presente atto, anche nella qualità di procuratore speciale dei lottizzanti, signori:

(Inserire tutti nomi risultanti dalla procure) giusta procure a mio rogito rispettivamente in data (....)

che vengono qui integralmente richiamate anche se non materialmente allegate, e giusta la delega contenuta negli atti di provenienza qui materialmente allegati i quali contengono mandati alla cooperativa conferiti anche *in rem propriam* e pertanto irrevocabili.

Detti componenti della cui identità personale e poteri e qualifiche dette io notaio sono certa

premesso

a) che in data 9 settembre 1970 con atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Bartolomeo Serra, rep. 92305, registrato a Nuoro in data 29 settembre 1970 al n. 1345 e trascritto a Nuoro in data 16 ottobre 1974 ai nn. 5347/4844, la signora Nieddu Valentina, nata a Nuoro il 12 luglio 1893, ebbe a vendere la quota di comproprietà, in ragione dei diritti per alcuni soggetti pari ad 1/500 (un cinquecentesimo) ciascuno e per altri pari a 2/500 (due cinquecentesimi) ciascuno, dei lotti di terreno già identificati con il foglio 39 (trentanove) mappali 14 (quattordici), 63 (sessantatre), 19 (diciannove), 15 (quindici), 21 (ventuno), 46 (quarantasei), 14/c (quattordici), di complessivi ha. 63.23.37, siti in Comune di Nuoro, località "Città Giardino", mappali successivamente frazionati e/o accorpati come risulta dai documenti catastali regolarmente depositati in catasto;

b) che i predetti lotti oggetto dell'atto a rogito del notaio Serra rep. n. 92305, sopra citato, al tempo della vendita non erano stati oggetto di lottizzazione autorizzata e che successivamente detti lotti sono stati convenzionati ad opera della "Cooperativa Città Giardino società a.r.l", sopra costituita, e dell'"Associazione dei comproprietari Citta Giardino", con atto a rogito Notaio Bartolomeo Serra di Nuoro in data 15 febbraio 1988, rep. 154766, registrato a Nuoro in data 17 febbraio 1988 al n.299 e trascritto a Nuoro in data 4

marzo 1988 ai nn. 13335/9961 (a favore e contro della società Cooperativa con partiva iva 00635730914);

c) che detta lottizzazione è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.122 del 29/11/1983, e che per la stessa è rilasciato il nulla osta dell'allora Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, giusto Decreto n. 830/U del 18 giugno 1984, allegato al detto atto del 15 febbraio 1988, sotto la lettera A;

d) che la detta convenzione aveva ad oggetto l'assunzione e la regolamentazione degli obblighi ed oneri relativi alla lottizzazione, con l'impegno dei lottizzanti **(allora individuati nelle persone che rappresentavano la Cooperativa e l'Associazione)** a cedere gratuitamente al Comune, libere da vincoli, oneri, ipoteche e liti pendenti, sequestri conservativi, trascrizioni contro ostative o pregiudizievoli, e comunque con le più ampie garanzie per evizione, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete stradale, aree di sosta e pedonale, attrezzature e spazi pubblici attrezzati) in appresso indicate e pari complessivamente a mq. 207.636 (duecentosettemilaseicentotrentasei), individuati nella tavola catastale allegata e di cui agli artt. 4 e 5 di detta convenzione;

e) che a seguito di frazionamenti catastali e di accordi intercorsi tra i lottizzanti e il Comune, nonché a seguito del

nuovo PUC, la superficie delle aree di cessione è stata modificata da **mq. 207.636 (duecentosette milaseicentotrentasei)** a **mq. 165.267 (centosessantacinquemiladuecentosessantasette)**, di cui:

- **mq 106.045 (centoseimilaquarantacinque)** per viabilità interna;
- **mq 57.596 (cinquantasettemilacinquecentonovantasei)** quali aree di cessione per attrezzature e spazi pubblici attrezzati (S3.79 - S3.84 - S3.85 - S3.86);
- **mq 1.626 (milleseicentoventisei)** bordo lotti Viale Murichessa (S.S. 129) per la presenza di sottoservizi;

modifica consentita dall'articolo 11 della detta Convenzione;

f) ai sensi del medesimo articolo 11, la cessione delle aree, delle opere e degli impianti doveva avvenire solo dietro richiesta del Comune quando, lo riteneva, a suo libero giudizio;

g) che con nota protocollata il 20 giugno 2016, prot. 24873, la Cooperativa ha richiesto al Comune una integrazione al piano di lottizzazione C1.20 Città Giardino, al fine di inserire nella cessione delle aree alcune particelle prima non contemplate nell'elenco già depositato in comune;

h) che a tutt'oggi non è stato adempiuto l'obbligo di cessione gratuita delle aree da destinare a viabilità e spazi di manovra al Comune di Nuoro così come previsto all'articolo 5 della predetta convenzione, stante i numerosi frazionamenti

per la definizione delle superfici da cedere gratuitamente al Comune ma che comunque le dette aree sono state già irreversibilmente trattate da tutte le parti coinvolte come aree a standard e destinate a viabilità comunque come il rappresentante del Comune dichiara e come risulta dagli atti depositati presso l'ente;

i) che è intenzione dei lottizzanti e del Comune di Nuoro, addivenire all'adempimento degli obblighi assunti nella convenzione stessa,

l) che successivamente alla vendita di cui sopra a rogito Notaio Bartolomeo Serra rep. 92305, sono state effettuate numerose divisioni parziali senza l'intervento di tutti i condividenti, molteplici cessioni a terzi/donazioni/permute non preceduti dall'assegnazione in proprietà esclusiva (con dichiarazione di possesso ultraventennale non giudiziale ovvero accertata giudizialmente); passaggi di proprietà a causa di morte, in alcuni casi accompagnati da accettazioni di eredità regolarmente trascritte, in altri casi prive di esse;

m) che poiché la situazione odierna ha creato e continua a creare per gli attuali titolari (aventi causa degli originari proprietari) un'incertezza sulla titolarità e sulla regolarità formale della lottizzazione a causa delle numerose parti coinvolte e dei molteplici negozi giuridici che si sono susseguiti, è intenzione degli attuali lottizzanti e del Comune di Nuoro addivenire ad un atto ricognitivo con il

quale, in adempimento, ad integrazione e a conferma della convenzione di lottizzazione sopra citata, confermare la suddivisione dei lotti e il comprensorio secondo lo schema che viene allegato sotto la lettera " "

n) che la convenzione urbanistica sopra citata ha originato obbligazioni cosiddette "reali" o "*propter rem*", le quali gravano sul soggetto che, tempo per tempo, venga a essere proprietario dell'area convenzionata, come affermato dal Consiglio di Stato nella sentenza 6282 del 23 settembre 2019. Secondo tale giurisprudenza amministrativa di vertice poiché le convenzioni urbanistiche hanno lo scopo di garantire che all'edificazione del territorio corrisponda non solo l'approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche ma anche il suo equilibrato inserimento in rapporto al contesto di zona che, nell'insieme, garantiscano la normale qualità del vivere in un aggregato urbano discrezionalmente, e razionalmente, individuato dall'autorità preposta alla gestione del territorio (sentenza del Consiglio di Stato 199/2019), l'obbligo di cessione grava non solo sui lottizzanti originari ma anche sui successivi aventi causa;

o) che gli obblighi derivanti dalla suindicata convenzione urbanistica ovvero la cessione delle aree per viabilità e servizi sono di natura "reale", in quanto la convenzione era ed è finalizzata non solo alla realizzazione di interessi

privati ma soprattutto **all'interesse pubblico** e al corretto assetto del territorio;

p) che conseguentemente gli obblighi assunti dal soggetto giuridico che a suo tempo ha stipulato la convenzione con il Comune di Nuoro e cioè la Cooperativa e il Comitato tecnico dell'associazione Città Giardino, gravano sia sui medesimi soggetti e sia sui successivi proprietari del terreno convenzionato, per cui l'avente causa del lottizzante assume gli oneri a carico di quest'ultimo in sede di convenzione di lottizzazione, tra cui quelli di cessione delle aree non ancora formalizzate;

q) che la Cooperativa in qualità di Lottizzante originario intende cedere le aree al Comune di Nuoro e dare atto della irreversibile destinazione delle dette aree come indicato nella convenzione a standard, con l'approvazione, per quanto necessario, degli attuali proprietari già acquisita, come risulta dalle procure sopra allegate e da acquisire come meglio *infra* precisato, trattandosi questo di **atto dovuto all'Amministrazione pubblica;**

r) che all'uopo è stato predisposto, su incarico della cooperativa lottizzante, il frazionamento delle aree redatto dai tecnici incaricati dalla Cooperativa, piano che si allega al presente atto in un'unica fascicolazione sotto la **lettera "C"**.

Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ed ha valore di patto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Cessione delle aree

La **"Cooperativa Città Giardino a.r.l."**, come sopra rappresentata, in qualità di lottizzante, in adempimento degli obblighi posti a carico della cooperativa stessa con la citata convenzione citata in premessa, a rogito del notaio Bartolomeo Serra, e i rappresentati tutti, sopra generalizzati, in qualità di titolari di qualsiasi diritto presente e futuro loro spettante sulle aree in oggetto facenti parte del comprensorio "Città Giardino" **cedono a titolo gratuito, riconoscendone il possesso materiale già in capo al Comune di Nuoro già dalla data del (...)** al **COMUNE DI NUORO**, che come sopra rappresentato, accetta ed acquisisce, le aree in seguito descritte, della estensione catastale complessiva di mq. **165.267 (centosessantacinquemiladuecentosessantasette)** il tutto come previsto dall'art. 5 della detta convenzione e dal Decreto assessoriale n. 830/U del 10/06/1984 alla stessa allegato, il tutto come meglio identificato nell'elaborato "A" contenente l'elenco delle particelle e il computo delle superfici, redatta dai tecnici sopra indicati, su incarico della cooperativa lottizzante.

ART. 2

AREE DA CEDERE AL COMUNE DI NUORO

1) Aree poste a bordo dei lotti su Viale Murichessa per la presenza di sottoservizi, della estensione complessiva di mq. 1.626 (millesecentoventisei), censite in catasto al foglio **39**

(**trentanove**), particelle:

2279 (duemiladuecentosettantanove) mq. 364

3625 (tremilaseicentoventicinque) mq. 156

3007 (tremilasette) mq. 5

3008 (tremilaotto) mq. 618

2285 (duemiladuecentoottantacinque) mq. 208

2288 (duemiladuecentoottantotto) mq. 118

3496 (tremilaquattrocentonovantasei) mq. 81

3513 (tremilacinquecentotredici)mq. 76;

2) Aree di cessione per viabilità (Via dei Platani), della estensione complessiva di mq. 10.044

(diecimilaquarantaquattro), censite in catasto al foglio **39**

(**trentanove**), particelle:

3495 (tremila quattrocentonovantacinque) mq. 129

2995 (duemilanovecentonovantacinque) mq. 1430

2313 (duemilatrecentotredici) mq. 90

3492 (tremilaquattrocentonovantadue) mq.236

3489 (tremilaquattrocentoottantanove) mq. 193

2310 (duemilatrecentodieci) mq. 470

2998 (duemilanovecentonovantotto) mq. 7230

2301 (duemilatrecentouno) mq. 101

2300 (duemilatrecento) mq. 165

3) Aree di cessione per viabilità interna della estensione complessiva di mq. 96.001 (novantaseimilauno), censite in catasto al foglio **39 (trentanove)**, particelle:

2271 (duemiladuecentosettantuno) mq. 545

2290 (duemiladuecentonovanta) mq. 11592

3630 (tremilaseicentotrenta) mq. 25

3631 (tremilaseicentotrentuno) mq. 178

3634 (tremilaseicentotrentaquattro) mq. 145

3517 (tremilacinquecentodiciassette) mq. 423

2861 (duemilaottocentosessantuno) mq. 639

2570 (duemilacinquecentosettanta) mq. 56196

3510 (tremilacinquecentodieci) mq. 42

3508 (tremilacinquecentootto) mq. 103

3507 (tremilacinquecentosette) mq. 166

3509 (tremilacinquecentonove) mq. 152

3505 (tremilacinquecentocinque) mq. 390

3004 (tremilaquattro) mq. 11294

3005 (tremilacinque) mq. 4032

3001 (tremilauno) mq. 1378

2309 (duemilatrecentonove) mq. 152

3003 (tremilatre) mq. 846

3002 (tremiladue) mq. 1318

2305 (duemilatrecentocinque) mq. 478

3000 (tremila) mq. 2931

2997 (duemilanovecentonovantasette)mq. 827;

3514 (tremilacinquecentoquattordici) mq. 12

3512 (tremilacinquecentododici) mq. 290

2996 (duemilanovecentonovantasei) mq. 212

2295 (duemiladuecentonovantacinque) mq. 296

2298 (duemiladuecentonovantotto) mq. 1111

21 (ventuno) mq.228 (area di fabbricato demolito)

4) Aree di cessione per attrezzature spazi pubblici attrezzati

(S3.86) della estensione complessiva di mq. 5094

(cinquemilanovantaquattro) censite in catasto come segue:

nel catasto terreni al foglio **39 (trentanove)**, particella

848 (ottocentoquarantotto) mq. 4898;

2047 (duemilaquarantasei) ente urbano di mq. 196 (cabina

Enel);

5) Aree di cessione per attrezzature spazi pubblici attrezzati

(S3.79) della estensione complessiva di mq. 5806

(cinquemilaottocentosei) censite in catasto come segue:

nel catasto terreni al foglio 39, particella:

849 (ottocentoquarantanove) mq. 5421;

2046 (duemilaquarantasei)ente urbano di mq. 385 (cabina Enel);

6) Aree di cessione per attrezzature spazi pubblici attrezzati

della estensione complessiva di mq. 42521 (quarantaduemila

cinquecentoventuno) censite in catasto al foglio **39**

(trentanove), particelle:

3487 (tremilaquattrocentoottantasette) mq. 36046

2373 (duemilatrecentosettantatre) mq. 5468

2045 (duemilaquarantacinque) mq. 196 (**cabina Enel**)

nel catasto fabbricati al foglio **39 (trentanove)**, particella

2045 (duemilaquarantacinque);

2052 (duemilacinquantadue) mq. 196 (**cabina Enel**)

nel catasto fabbricati al foglio **39 (trentanove)**, particella

2052 (duemilacinquantadue);

2826 (duemilaottocentoventisei) mq. 416

2827 (duemilaottocentoventisette) mq. 199

7) Aree di cessione per attrezzature spazi pubblici attrezzati

(S3.85) della estensione complessiva di mq. 4175

(quattromilacentosettantacinque) censite in catasto al foglio

39 (trentanove), particella: **3627 (tremilaseicentoventisette)**

mq. 4175.

Per una migliore identificazione delle aree in oggetto si

rinvia alle tavole in cui le stesse sono graficamente

rappresentate, allegate al presente atto, sotto la **lettera**

"C".

Articolo 2

Dichiarazioni urbanistiche

--- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R.

6/6/2001, n. 380, si allega, sotto la **lettera "D"** per formare

parte integrante del presente atto, il Certificato di

Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Nuoro in

data 29.03.2022 di cui al prot. 0021129, contenente la

indicazione delle prescrizioni urbanistiche relative a quanto oggetto del presente atto.

Le parti espressamente dichiarano che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici così come indicato nel suddetto certificato.

Le parti altresì dichiarano che sulle aree in oggetto negli ultimi quindici anni non si è verificato alcun incendio (vedere CDU) e che su di esso non insistono fabbricati, e che alla data odierna non risulta trascritta nei Pubblici Registri alcuna ordinanza del Comune di Nuoro accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva.

Art. 3

RICOGNIZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E CLAUSOLA DI ADESIONE

Il Comune di Nuoro e la Cooperativa Città Giardino, con il consenso dei titolari dei lotti acquisito ed acquisendo, danno atto e confermano che la conformazione della lottizzazione (anche a seguito dei frazionamenti intercorsi negli anni) e quella risultante dagli atti pubblici regolarmente trascritti e precisamente secondo quanto rappresentato nell'allegato " " (grafico di tutto il comprensorio redatto ed approvato dal Comune di Nuoro).

Il presente contratto, nell'intenzione delle parti, si configura come contratto di adesione e pertanto eventuali altri contitolari dei beni oggetto della presente cessione, potranno aderire anche successivamente al presente, sia al

fine della cessione di cui sopra sia al fine della ricognizione del comprensorio, senza necessità di rettifiche, salvo errori materiale, mediante atto pubblico tendente ad approvare quanto convenuto nel presente che si presenta come "atto dovuto" nei confronti dell'Amministrazione.

Il modulo dell'adesione è quello che viene allegato al presente atto sotto la lettera "...".

ART. 4

Le parti, come sopra rappresentate, garantiscono:

- la piena libertà delle aree cedute, peraltro già adibite a strada e spazi di manovra spazi pubblici attrezzati, trasferendole al predetto Comune libere da censi, canoni, livelli, servitù, usufrutti, ipoteche, vincoli di affittanza, pesi ed oneri di qualsiasi genere.

ART. 5

La parte lottizzante, come sopra rappresentata, dichiara di ritenere il Comune ricevente estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra i cedenti ed eventuali terze persone, qualsiasi esse possano essere e conseguentemente indenne da qualsiasi pretesa dei terzi stessi.

ART. 6

La proprietà delle aree e delle opere cedute si trasferisce da oggi dalla ditta lottizzante al Comune di Nuoro e così pure il possesso giuridico pur essendo già il Comune di Nuoro nella

materiale disponibilità dei beni in adempimento della convenzione citata in premessa.

ART. 7

Rimangono fermi e operanti tutti i patti di cui alla convenzione di lottizzazione sopra citata di cui il presente atto costituisce esecuzione.

Art. 8

Il presente atto ha efficacia reale relativamente a tutte le parti contrattuali citate nel presente contratto ed obbligatoria per le adesioni successive secondo il meccanismo sopra citato.

ART. 9

Tutte le spese inerenti la presente convenzione sono a carico dei lottizzanti.

Ai sensi del D.P.R. n° 131 del 26.04.1986, si chiede la registrazione a tassa fissa, in quanto il trasferimento del diritto di proprietà avviene in favore di un Ente Territoriale e in esecuzione della più volte citata convenzione di lottizzazione.

A tutti gli effetti fiscali e delle imposte di registro ed ipotecarie si invocano i benefici previsti dall'art.32 del D.P.R. 601/1973.

Richiesto, io notaio, ho ricevuto questo atto del quale, alla presenza delle testimoni, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con le testimoni e me notaio lo sottoscrivono alle ore

L'atto consta di fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed in parte da me notaio a mano, per pagine e parte della presente fin qui.