

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di .

In Cagliari nel mio studio .

Avanti a me Dottor ....., Notaio in .....

iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di ,

sono presenti

A) ....., nella sua qualità di Responsabile dell'U.T. del Comune di Elmas, domiciliato per la Carica presso la Casa Comunale, il quale interviene a quest'atto in nome e per conto dell'Amministrazione del "**COMUNE DI ELMAS**", Via del Pino Solitario s.n., codice fiscale 92027670923, che rappresenta a ciò autorizzato in forza di legge (di seguito anche solo il "**Comune**");

B) il Signor ..., in qualità di legale rappresentare della Società VILLA DEL MAS S.R.L. CON SEDE IN VIALE ELMAS 216 - 09030 ELMAS (CA), P.I. 03115310926 (di seguito anche solo il "**Soggetto Attuatore**"), il quale è munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente atto;

premessi che

- il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree oggetto della presente convenzione e meglio indicate catastalmente nel successivo articolo 2 (di seguito anche solo "**Area ex FAS**");

- al fine di promuovere lo sviluppo e la riqualificazione

dell'Area ex FAS, il Soggetto Attuatore ha dato seguito alla procedura di bonifica di cui alla Parte IV, Titolo V, del d.lgs. n. 152/2006 ad esito della quale, da un lato, una porzione dell'Area ex FAS (c.d. Lotto B) è risultata non contaminata con riferimento alla destinazione residenziale - verde pubblico (ad eccezione di alcuni mappali confinanti con il Lotto A, che rispettano le CSC di Tabella 1B), dall'altro, dopo positiva valutazione da parte della competente conferenza di servizi, il Comune, con Determina del Settore Tecnico n. 93 del 10.07.2013, ha approvato il progetto di messa in sicurezza permanente della rimanente porzione dell'Area ex FAS (c.d. Lotto A) che consente l'insediamento di funzioni commerciali e terziarie o simili;

- al contempo, il Soggetto Attuatore, ha altresì avviato una procedura di Valutazione di Impatto Ambientale avente ad oggetto un progetto di riqualificazione dell'Area ex FAS che prevede, attraverso il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, l'insediamento di una grande struttura di vendita unitaria (nella forma di Centro Commerciale), di funzioni terziarie e a servizi, in linea con gli elaborati progettuali costituenti il Piano attuativo di cui la presente convenzione è accessoria;

- tale procedura di VIA si è positivamente conclusa con la delibera regionale n. 47/28 del 25 novembre 2014, che riconosce la sostenibilità del progetto, incluso un Centro Commerciale

avente fino a 46.257 mq di superficie di vendita;

- il Soggetto Attuatore, quindi, al fine di procedere alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia dell'Area ex FAS e del relativo compendio edilizio, ha presentato al Comune un Piano attuativo delle aree di proprietà ricadenti nella zona D3\*, istituita con delibera C.C. n. 38 del 28.09.2010 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale - Modifica Norme di Attuazione Zona Urbanistica D3 Ex Casic. Riapprovazione per Adeguamento Osservazioni Verifica di Coerenza", in osservanza al Piano Urbanistico Comunale Vigente di cui alla Variante generale approvata con delibera C.C. n. 28 del 30 giugno 2008 "Progetto per la realizzazione di una fermata ferroviaria per il collegamento della rete sarda all'AEROPORTO DI CAGLIARI-ELMAS";

- il Piano Attuativo è altresì conforme al PUC adottato con delibera C.C. n. 1 del 04.01.11 (le cui norme di salvaguardia sono successivamente decadute), il quale è stato comunque sottoposto positivamente a VAS;

- il Piano Attuativo si integra col PUC vigente approvato definitivamente con delibera C.C. n. 56 del 03.11.05, vigente dal 23.05.06 come da pubblicazione avviso sul BURAS n. 16, mediante la realizzazione e/o modifica di due opere in variante alla viabilità dello strumento urbanistico comunale generale;

- il Comune, con delibera di C.C. n. 8 del 14 aprile 2014, ha altresì approvato le misure transitorie in materia di pianifi-

cazione commerciale;

- il Piano attuativo è stato adottato con delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_ e pubblicato nel BURAS n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, parte \_\_\_\_\_ ; successivamente è stato approvato definitivamente, con Delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_ e pubblicato nel BURAS n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, parte \_\_\_\_\_ ;, che si allega in copia conforme al presente atto sotto le **lettere "A"**;

- il Soggetto Attuatore e il Comune, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, visti i progetti di cui al Piano attuativo approvato, previa visione e sottoscritti, con la stipula della presente convenzione, intendono regolare le modalità di attuazione degli interventi di cui al Piano attuativo approvato, i rispettivi obblighi e impegni.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

## **Articolo 1**

### **Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

## **Articolo 2**

### **Ambito**

La presente convenzione regola e disciplina le modalità di attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo definitivamente approvato dal Comune con la delibera allegata sub A.

**convenzione - 10 giugno 2015**

L'ambito di intervento regolato dalla presente convenzione, dunque, è costituito dai terreni di proprietà del Soggetto Attuatore siti in Elmas e distinti in catasto al Foglio 8 mappali:

mapp. 28	di ha	02 . 46 . 55	R.D. 140,07e	R.A. 108,23e;
mapp. 29	di ha	00 . 35 . 30	R.D. 13,67e	R.A. 6,38e;
mapp. 33	di ha	13 . 45 . 70		
mapp. 40	di ha	00 . 25 . 75	R.D. 9,97e	R.A. 4,65e;
mapp. 44	di ha	00 . 03 . 65	R.D. 1,41e	R.A. 0,66e;
mapp. 47	di ha	00 . 13 . 90	R.D. 5,38e	R.A. 2,51e;
mapp. 54	di ha	00 . 05 . 20	R.D. 2,01e	R.A. 0,94e;
mapp. 60	di ha	00 . 32 . 46	R.D. 27,66e	R.A. 15,09e;
mapp. 62	di ha	00 . 17 . 80	R.D. 3,68e	R.A. 2,76e;
mapp. 63	di ha	00 . 50 . 65	R.D. 19,62e	R.A. 9,16e;
mapp. 64	di ha	00 . 08 . 30	R.D. 1,71e	R.A. 1,29e;
mapp. 65	di ha	00 . 30 . 10	R.D. 25,65e	R.A. 13,99e;
mapp. 66	di ha	00 . 19 . 25	R.D. 16,40e	R.A. 8,95e;
mapp. 67	di ha	00 . 30 . 45	R.D. 6,29e	R.A. 4,72e;
mapp. 68	di ha	00 . 21 . 60	R.D. 18,41e	R.A. 10,04e;
mapp. 69	di ha	00 . 24 . 95	R.D. 21,26e	R.A. 11,60e;
mapp. 70	di ha	00 . 11 . 60	R.D. 2,40e	R.A. 1,80e;
mapp. 71	di ha	00 . 28 . 05	R.D. 5,79e	R.A. 4,35e;
mapp. 74	di ha	00 . 23 . 20	R.D. 8,99e	R.A. 4,19e;
mapp. 75	di ha	00 . 03 . 85	R.D. 3,28e	R.A. 1,79e;
mapp. 76	di ha	00 . 35 . 15	R.D. 7,26e	R.A. 5,45e;

convenzione - 10 giugno 2015

mapp. 77 di ha 00 . 11 . 80 R.D. 2,44e R.A. 1,83e;  
mapp. 79 di ha 00 . 15 . 20 R.D. 5,89e R.A. 2,75e;  
mapp. 80 di ha 00 . 05 . 10 R.D. 1,98e R.A. 0,92e;  
mapp. 81 di ha 00 . 23 . 05 R.D. 8,93e R.A. 4,17e;  
mapp. 82 di ha 00 . 25 . 75 R.D. 21,94e R.A. 11,97e;  
mapp. 83 di ha 00 . 07 . 80 R.D. 3,02e R.A. 1,41e;  
mapp. 84 di ha 00 . 26 . 20 R.D. 5,41e R.A. 4,06e;  
mapp. 85 di ha 00 . 29 . 40 R.D. 6,07e R.A. 4,56e;  
mapp. 86 di ha 00 . 50 . 30 R.D. 42,86e R.A. 23,38e;  
mapp. 87 di ha 00 . 25 . 80 R.D. 21,99e R.A. 11,99e;  
mapp. 88 di ha 00 . 31 . 20 R.D. 6,45e R.A. 4,83e;  
mapp. 89 di ha 00 . 66 . 05 R.D. 13,64e R.A. 10,23e;  
mapp. 92 di ha 02 . 15 . 15 R.D. 83,34e R.A. 38,89e;  
mapp. 120 di ha 00 . 02 . 50 R.D. 0,97e R.A. 0,45e;  
mapp. 122 di ha 00 . 29 . 55 R.D. 6,10e R.A. 4,58e;  
mapp. 123 di ha 00 . 20 . 90 R.D. 17,81e R.A. 9,71e;  
mapp. 124 di ha 00 . 39 . 80 R.D. 33,92e R.A. 18,50e;  
mapp. 125 di ha 00 . 29 . 50 R.D. 25,14e R.A. 13,71e;  
mapp. 126 di ha 00 . 34 . 70 R.D. 29,57e R.A. 16,13e;  
mapp. 127 di ha 00 . 27 . 80 R.D. 23,69e R.A. 12,92e;  
mapp. 128 di ha 00 . 36 . 30 R.D. 7,50e R.A. 5,62e;  
mapp. 129 di ha 00 . 41 . 75 R.D. 8,62e R.A. 6,47e;  
mapp. 130 di ha 00 . 24 . 65 R.D. 21,01e R.A. 11,46e;  
mapp. 131 di ha 00 . 12 . 20 R.D. 10,40e R.A. 5,67e;  
mapp. 132 di ha 00 . 62 . 85 R.D. 53,56e R.A. 29,21e;

convenzione - 10 giugno 2015

mapp. 133 di ha 00 . 11 . 50 R.D. 2,38e R.A. 1,78e;  
mapp. 134 di ha 00 . 55 . 15 R.D. 21,36e R.A. 9,97e;  
mapp. 135 di ha 00 . 43 . 35 R.D. 36,94e R.A. 20,15e;  
mapp. 136 di ha 00 . 45 . 55 R.D. 38,82e R.A. 21,17e;  
mapp. 137 di ha 00 . 09 . 30 R.D. 7,93e R.A. 4,32e;  
mapp. 138 di ha 00 . 20 . 95 R.D. 17,85e R.A. 9,74e;  
mapp. 139 di ha 00 . 14 . 80 R.D. 3,06e R.A. 2,29e;  
mapp. 140 di ha 00 . 10 . 00 R.D. 3,87e R.A. 1,81e;  
mapp. 141 di ha 00 . 09 . 60 R.D. 3,72e R.A. 1,74e;  
mapp. 142 di ha 00 . 05 . 40 R.D. 2,09e R.A. 0,98e;  
mapp. 143 di ha 00 . 10 . 00 R.D. 3,87e R.A. 1,81e;  
mapp. 144 di ha 00 . 08 . 90 R.D. 3,45e R.A. 1,61e;  
mapp. 145 di ha 00 . 27 . 00 R.D. 5,58e R.A. 4,18e;  
mapp. 146 di ha 00 . 26 . 20 R.D. 5,41e R.A. 4,06e;  
mapp. 151 di ha 00 . 07 . 05 R.D. 2,73e R.A. 1,27e;  
mapp. 159 di ha 00 . 05 . 15 R.D. 4,39e R.A. 2,39e;  
mapp. 164 di ha 00 . 23 . 30 R.D. 9,03e R.A. 4,21e;  
mapp. 165 di ha 00 . 30 . 55 R.D. 11,83e R.A. 5,52e;  
mapp. 166 di ha 00 . 02 . 83 R.D. 1,10e R.A. 0,51e;  
mapp. 167 di ha 00 . 03 . 60 R.D. 1,39e R.A. 0,65e;  
mapp. 169 di ha 00 . 04 . 45 R.D. 1,72e R.A. 0,80e;  
mapp. 177 di ha 00 . 23 . 80 R.D. 4,92e R.A. 3,69e;  
mapp. 178 di ha 00 . 08 . 50 R.D. 7,24e R.A. 3,95e;  
mapp. 179 di ha 00 . 08 . 55 R.D. 7,29e R.A. 3,97e;  
mapp. 215 di ha 00 . 04 . 83 R.D. 4,12e R.A. 2,25e;

convenzione - 10 giugno 2015

mapp. 218	di ha	00	.	07	.	10	R.D.	2,75e	R.A.	1,28e;
mapp. 222	di ha	00	.	00	.	87	R.D.	0,74e	R.A.	0,40e;
mapp. 224	di ha	00	.	00	.	69	R.D.	0,59e	R.A.	0,32e;
mapp. 226	di ha	00	.	00	.	95	R.D.	0,37e	R.A.	0,17e;
mapp. 228	di ha	00	.	00	.	79	R.D.	0,31e	R.A.	0,14e;
mapp. 229	di ha	00	.	01	.	71	R.D.	0,66e	R.A.	0,31e;
mapp. 232	di ha	00	.	13	.	24	R.D.	5,13e	R.A.	2,39e;
mapp. 236	di ha	00	.	09	.	10	R.D.	3,52e	R.A.	1,64e;
mapp. 240	di ha	00	.	01	.	90	R.D.	0,74e	R.A.	0,34e;
mapp. 243	di ha	00	.	02	.	85	R.D.	1,10e	R.A.	0,52e;
mapp. 246	di ha	00	.	01	.	05	R.D.	0,41e	R.A.	0,19e;
mapp. 248	di ha	00	.	00	.	20	R.D.	0,17e	R.A.	0,09e;
mapp. 302	di ha	00	.	00	.	49	R.D.	0,19e	R.A.	0,09e;
mapp. 304	di ha	00	.	00	.	70	R.D.	0,27e	R.A.	0,13e;
mapp. 306	di ha	00	.	03	.	10	R.D.	1,20e	R.A.	0,56e;
mapp. 307	di ha	00	.	01	.	85	R.D.	0,72e	R.A.	0,33e;
mapp. 308	di ha	00	.	00	.	15	R.D.	0,06e	R.A.	0,03e;
mapp. 315	di ha	00	.	00	.	90	R.D.	0,77e	R.A.	0,42e;
mapp. 317	di ha	00	.	01	.	60	R.D.	0,62e	R.A.	0,29e;
mapp. 328	di ha	00	.	15	.	50	R.D.	8,81e	R.A.	6,80e;
mapp. 329	di ha	00	.	00	.	05	R.D.	0,02e	R.A.	0,01e;
mapp. 330	di ha	00	.	00	.	35	R.D.	0,14e	R.A.	0,06e;
mapp. 331	di ha	00	.	00	.	55	R.D.	0,21e	R.A.	0,10e;
mapp. 332	di ha	00	.	18	.	25	R.D.	7,07e	R.A.	3,30e;
mapp. 333	di ha	00	.	00	.	15	R.D.	0,06e	R.A.	0,03e;



convenzione - 10 giugno 2015

mapp. 334 di ha 00 . 00 . 45 R.D. 0,17e R.A. 0,08e;  
mapp. 335 di ha 00 . 00 . 44 R.D. 0,37e R.A. 0,20e;  
mapp. 337 di ha 00 . 00 . 70 R.D. 0,27e R.A. 0,13e;  
mapp. 339 di ha 00 . 03 . 00 R.D. 1,16e R.A. 0,54e;  
mapp. 341 di ha 00 . 00 . 64 R.D. 0,25e R.A. 0,12e;  
mapp. 343 di ha 00 . 00 . 50 R.D. 0,19e R.A. 0,09e;  
mapp. 377 di ha 00 . 01 . 14 R.D. 0,97e R.A. 0,53e;  
mapp. 378 di ha 00 . 23 . 25 R.D. 4,80e R.A. 3,60e;  
mapp. 398 di ha 00 . 02 . 42 R.D. 0,94e R.A. 0,44e;  
mapp. 399 di ha 00 . 03 . 10 R.D. 1,20e R.A. 0,56e;  
mapp. 400 di ha 00 . 02 . 15 R.D. 0,83e R.A. 0,39e;  
mapp. 401 di ha 00 . 00 . 65 R.D. 0,25e R.A. 0,12e;  
mapp. 402 di ha 00 . 01 . 50 R.D. 0,58e R.A. 0,27e;  
mapp. 462 di ha 00 . 24 . 80 R.D. 5,12e R.A. 3,84e;  
mapp. 467 di ha 00 . 04 . 79 R.D. 1,86e R.A. 0,87e;  
mapp. 469 di ha 00 . 18 . 67 R.D. 7,23e R.A. 3,37e;  
mapp. 472 di ha 00 . 01 . 60 R.D. 0,62e R.A. 0,29e;  
mapp. 474 di ha 00 . 03 . 90 R.D. 0,81e R.A. 0,60e;  
mapp. 588 di ha 00 . 00 . 05 R.D. 0,02e R.A. 0,01e;

Foglio 11 mappali:

mapp. 25 di ha 00 . 56 . 78 R.D. 48,39e R.A. 26,39e;  
mapp. 3180 di ha 00 . 01 . 92 R.D. 1,64e R.A. 0,89e;  
mapp. 3184 di ha 00 . 27 . 07 R.C. 10.882,00e  
mapp. 3283 di ha 04 . 50 . 24

aventi la superficie catastale complessiva di ha 40.42.92, di

cui ha 40.33.52 in zona urbanistica D3\* - Comunale oggetto della presente convenzione e ha 00.09.40 in zona urbanistica D3 - C.A.S.I.C. agglomerato secondario del Piano Urbanistico vigente del Comune di Elmas non ricomprese all'interno del presente piano attuativo.

### **Articolo 3**

#### **Oggetto**

Il Piano attuativo di cui alla presente convenzione è riferito ad un unico comparto urbanistico ai sensi dell'art. 24 del R.E., e prevede la realizzazione degli interventi pubblici e privati meglio indicati nei successivi artt. 4 e 6. Gli interventi sono ripartiti in due lotti funzionali in considerazione degli aspetti ambientali di cui in premessa:

- Lotto A destinato a funzioni commerciali e terziarie;
- Lotto B destinato a funzioni sportive, servizi e verde.

L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dai seguenti elaborati:

#### INQUADRAMENTI TERRITORIALI

- I1     inquadramento sulla carta IGM
- I2     inquadramento sulla carta tecnica regionale
- I3     inquadramento sul PPR e sui singoli tematismi
- I4     stralcio del piano urbanistico provinciale di Cagliari
- I5     stralcio delle mappe di vincolo ENAC
- I6     inquadramento nel P.A.I.
- I7     inquadramento nel progetto di P.S.F.F.

- I8 stralcio del P.F.A.R.
- I9 stralcio del P.R.A.E.
- I10 inquadramento sulla carta geologica
- I11 carta geologica dell'area vasta
- I12 carta idrogeologica dell'area vasta
- I13 profilo geologico rappresentativo

STATO DI FATTO

- F1 estratto del piano urbanistico comunale
- F2 estratto di mappa catastale
- F3.1 planimetria stato di fatto
- F3.2 planimetria stato di fatto - identificazione  
proprietari comparto
- F4 rilievo piano altimetrico
- F5.1 profili longitudinali del terreno - sezioni a1-a2-a3
- F5.2 profili longitudinali del terreno - sezioni a4-a5-a6
- F5.3 profili longitudinali del terreno - sezioni b1-b2-b3-  
b4-b5-b6
- F6 documentazione fotografica
- F7.1 edificio ex laminatoio fas (piante, prospetti e  
sezioni)
- F7.2 edificio ex acciaieria fas (piante, prospetti e  
sezioni)
- F7.3 edificio ex magazzino / officina fas (piante,  
prospetti e sezioni)
- F7.4 edificio ex uffici / servizi personale fas (piante,

prospetti e sezioni)

STATO DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI

- P1.1 planimetria stato di progetto - identificazione  
proprietari comparto
- P1.2 planivolumetrico con indicazione degli stralci  
funzionali
- P1.3 Individuazione delle aree in cessione pubblica e delle  
superfici private ad uso pubblico
- P2.1 planimetria generale - layout distributivo
- P2.2 planimetria generale - pianta delle coperture
- P2.3 progetto del verde
- P3 planimetria generale - situazione viabilistica post  
realizzazione del nuovo svincolo sulla SS130
- P4.1 fotosimulazione aerea dell'intero intervento
- P4.2 fotosimulazioni ravvicinate dell'intervento
- P5.1 planimetria generale - movimenti terra - sezioni  
longitudinali
- P5.2 planimetria generale - movimenti terra - sezioni  
trasversali
- P5.3 piano quotato di progetto
- P5.4 profili longitudinali di progetto - sezioni a1-a2-a3
- P5.5 profili longitudinali di progetto - sezioni a4-a5-a6
- P5.6 profili longitudinali di progetto - sezioni b1-b2-b3-  
b4-b5-b6
- P6.1 schema di distribuzione del sistema di smaltimento

delle acque bianche

P6.2 schema di distribuzione della rete delle acque nere

P6.3 schema di distribuzione della rete di adduzione idrica

P6.4 schema di distribuzione della rete di illuminazione  
pubblica

P6.5 schema di distribuzione della rete elettrica,  
telefonica e del gas

P6.6 planimetria generale viabilità e percorsi ciclabili

P6.7 piante e profili longitudinali della nuova viabilità  
di accesso all'area

P6.8 sezioni stradali

P7.1a edificio ex laminatoio fas - pianta piano terra, primo  
e secondo

P7.1b edificio ex laminatoio fas (piante, prospetti e  
sezioni)

P7.2 edificio ex acciaieria fas (piante, prospetti e  
sezioni)

P7.3 edificio ex magazzino / officina fas (piante,  
prospetti e sezioni)

P7.4 edificio ex uffici / servizi personale fas (piante,  
prospetti e sezioni)

P7.5 stato di progetto - tipologie edilizie - edifici strut-  
ture polifunzionali privata, pubblica e guest house

STATO DI PROGETTO - RELAZIONI

R1 relazione tecnico illustrativa e N.T.A.

- R2 relazione progetto del verde
  - R3 relazione opere di urbanizzazione
  - R3.1 Relazione integrativa sulle opere di urbanizzazione primarie
  - R4 relazione sull'utilizzo delle terre e rocce da scavo
  - R5 studio di impatto da traffico e analisi del sistema di accesso e circolazione
  - R6 studio previsionale di impatto acustico
  - R7.1 computo metrico delle opere di urbanizzazione
  - R7.2 computo metrico dell'opera di scavalco ferroviario
  - R7.3 computo metrico dell'EDIFICIO F - struttura polifunzionale pubblica
  - R8 relazione paesaggistica
  - R9.1 relazione geologica e geotecnica
  - R9.2 studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica
  - R10 quadro economico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ai sensi del D.P.R. 207/2010)
  - R11 cronoprogramma delle fasi di intervento
- ALTRA DOCUMENTAZIONE
- D1 comunicazione ai proprietari interessati ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. 20/1991 e dell'art. 63 del regolamento edilizio comunale
  - D2 richiesta di approvazione piano attuativo
  - D3 estremi catastali proprietà Villa del Mas srl
  - D4 attestazione diritti di segreteria
  - D5 simulazione del frazionamento catastale

Tutte le eventuali varianti al Piano Attuativo verranno catalogate in varianti sostanziali e non a seconda che aumentino o meno volumetrie, superfici e o standard urbanistici. Solo le varianti sostanziali necessiteranno di un'approvazione nelle medesime forme e secondo le medesime procedure di approvazione del Piano Attuativo originario. Le altre varianti non sostanziali, invece, potranno essere approvate come varianti in corso d'opera secondo la normativa vigente.

#### **Articolo 4**

##### **Interventi privati**

Il Piano attuativo prevede la realizzazione dei seguenti interventi privati.

Lotto A (funzioni commerciali e terziarie):

- restauro e riconversione dell'ex laminatoio da destinarsi a commercio e ristorazione per circa 32.074 mq di superficie coperta e 54.858 mq di s.l.p. (Edificio A);
- restauro e riconversione dell'ex acciaieria da destinarsi a commercio e extra commercio per circa 10.727 mq di superficie coperta e 18.300 mq di s.l.p. (Edificio B);
- restauro e riconversione dell'ex officina e magazzino da destinarsi ad uso ricreativo per circa 1.680 mq di superficie coperta e 1.520 mq di s.l.p. (Edificio C);
- restauro dell'ex palazzina uffici e servizi operai per circa 1.382 mq di superficie coperta e 2.763 mq di s.l.p. (Edificio D).

Lotto B (funzioni sportive, servizi e verde):

- realizzazione di nuova struttura polivalente privata di servizio alle persone per circa 1.700 mq di superficie coperta e di s.l.p. per un volume lordo di circa 8.500 mc (Edificio E);
- realizzazione di un centro sportivo di servizio composto da circa 1.200 mq di superficie coperta ed s.l.p. per un volume lordo di circa 4.200 mc destinati a clubhouse e 4.100 mq di superficie scoperta dedicati a campi sportivi (Edificio G).

## **Articolo 5**

### **Standard**

Gli interventi privati di cui al precedente articolo 4, generano un fabbisogno di standard complessivo pari a:

- 40.335 mq di spazio pubblico o attività collettive e parcheggi, pari al 10% della superficie dell'Area ex FAS in zona urbanistica D3\*, per come previsto dalle N.T.A. del PUC vigente;
- 64.273 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, secondo quanto previsto dall'art. 8 del Decreto Assessore Regionale all'Urbanistica n. 2266/U/83.

Come previsto negli elaborati del Piano attuativo, gli standard di cui sopra, sono soddisfatti come segue:

- cessione di un'area di 4.426 mq (distinta al catasto foglio 8 mappale ...) che ospiterà la struttura polivalente pubblica (Edificio F), inclusi i relativi parcheggi (18 stalli);



- cessione di un'area di mq 36.112 (distinta al catasto foglio 8 mappali ...) da destinarsi a verde pubblico (parco);

- asservimento all'uso pubblico di un'ulteriore area di 32.137 mq (distinta al catasto foglio 8 mappali ...) anch'essa da destinarsi a verde pubblico (parco);

- asservimento all'uso pubblico di un'area di 32.136 mq (distinta al catasto foglio 8 mappali ...) da destinarsi a parcheggi (che ospiterà circa 1.280 stalli).

Oltre alla dotazione di standard di cui sopra, il Soggetto Attuatore cederà altresì le aree destinate alla viabilità pubblica per una superficie complessiva pari a circa 12.815 mq (distinta al catasto foglio 8 mappale ...).

Il Soggetto Attuatore, inoltre, incrementerà la dotazione di parcheggi, destinando un'ulteriore area di 14.000 mq a parcheggi privati (circa 552 stalli) che contribuirà a garantire il raggiungimento dei 1.850 stalli complessivi valutati in sede di VIA.

Tutte le aree in cessione di cui sopra, ad eccezione della quota di parcheggi privati e delle aree asservite all'uso pubblico, verranno cedute al Comune gratuitamente, libere da pesi e/o vincoli pregiudizievoli.

Il Soggetto Attuatore e/o il proprietario della struttura commerciale curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi asserviti ad uso pubblico, nonché delle aree a verde (Parco attrezzato) cedute e/o asservite all'uso pubblico.

L'operatore, dunque, sarà custode e gestirà tali spazi, garantendone l'accesso al pubblico e la piena fruibilità dalle ore 8:00 alle ore 21:00 nei giorni di apertura del Centro Commerciale e delle altre funzioni a servizio.

## Articolo 6

### Oneri e opere di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle tariffe vigenti approvate dal Comune (le quali saranno mantenute ferme dal Comune rispetto agli interventi privati di cui alla presente convenzione per i primi tre anni dalla stipula della stessa), sono presuntivamente stimati come segue:

Edificio	U 1	U 2
Edificio A - Ex Laboratorio	€ 625.377,92	€ 921.491,49
Edificio B - ex acciaieria	€ 204.866,11	€ 301.869,25
Edificio C - ex officina magazzino	€ 7.012,06	€ 10.332,25
Edificio D - ex palazzina uffici e servizi	€ 2.994,34	€ 4.412,15
Edificio E - struttura polifunzionale privata	€ 2.343,11	€ 34.525,47
Edificio G - club	€ 1.157,77	€ 17.059,64

house sportiva		
TOTALE	€ 843.751,31	€ 1.289.690,25

Gli importi di cui sopra sono stati stimati con riferimento ad ogni singolo intervento privato, come meglio indicato nella precedente tabella.

L'esatto conteggio degli oneri di cui sopra sarà definitivamente determinato in sede di rilascio delle concessioni edilizie, secondo i progetti definitivi che verranno effettivamente presentati in relazione agli interventi privati.

Le quantità e le caratteristiche tecniche delle opere da realizzarsi, dunque, sono indicative e verranno meglio definite in sede di progettazione definitiva-esecutiva. Il Comune potrà chiedere le modifiche e/o integrazioni progettuali ritenute necessarie al fine di garantire la compatibilità estetica delle opere di interesse generale con il contesto limitrofo (fatte salve le prescrizioni rese in sede di VIA) e un livello prestazionale ottimale.

A scomputo degli oneri di cui sopra (da verificarsi secondo il computo metrico estimativo allegato ai progetti definitivi che verranno presentati e approvati), il Soggetto Attuatore realizzerà le seguenti opere di urbanizzazione.

Opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità pubblica (€ 763.979,13);
- rete fognaria aa.bb. (€ 808.227,15);
- rete fognaria aa.nn. (€ 84.826,28);

**convenzione - 10 giugno 2015**

- rete idrica (€ 42.500,97);
- illuminazione pubblica (€ 134.544,43);
- rete speciali (€ 13.073,15).

Opere di urbanizzazione secondaria:

- struttura polivalente pubblica da realizzarsi nel Lotto B con superficie coperta pari a circa 1.260 mq (€ 945.462,76);
- parco pubblico attrezzato di circa 36.000 in cessione (€ 1.200.000,00);

Oltre alle opere di cui sopra a scomuto parziale e/o integrale degli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a realizzare le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione e/o interesse pubblico generale:

- parco pubblico attrezzato di circa 32.000 mq in asservimento all'uso pubblico (€ 900.000,00);
- scavalco della ferrovia di collegamento tra l'area di intervento e la rotonda in prossimità della viabilità aereoportuale (€ 4.055.464,24);
- marciapiede esterno all'area di progetto e confinante con le aree oggetto della presente convenzione per il raggiungimento della fermata di trasporto pubblico per una lunghezza totale di m 150 con relativa illuminazione(€ 43.942,50);
- canale di salvaguardia in prossimità della linea ferroviaria (€ 161.537,60).

Il costo degli oneri di urbanizzazione sopra descritti, comunque, sarà definitivamente determinato in sede di rilascio o

formazione dei titoli abilitativi edilizi in conformità alle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti.

La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere pubbliche dovrà tener conto delle prescrizioni esecutive disposte in sede di VIA, nonché delle indicazioni tecniche dei competenti uffici comunali, così da garantire uno standard qualitativo ottimale in considerazione della specificità di ogni singola opera.

Qualora il costo delle opere pubbliche dovesse essere inferiore agli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti come da valori tabellari, il Soggetto Attuatore provvederà a conguagliare l'eventuale importo residuale dovuto all'Amministrazione comunale; in questo caso è riconosciuta al Soggetto Attuatore la possibilità di scomputare tali ulteriori oneri attraverso la realizzazione parziale e/o totale delle ulteriori opere su aree di cessione del Comune di interesse pubblico e generale sopra indicate.

Il Soggetto Attuatore, comunque, si farà carico dell'eventuale maggior onere derivante dalla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie al fine di garantirne la completa realizzazione a prescindere dagli oneri dovuti in base alle quote tabellari.

Resta inoltre inteso che tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali la rete acque

bianche, acque nere e tutti gli altri sottoservizi a rete o meno, che risulteranno al di fuori del comparto D3\* e cioè al di fuori del perimetro del PUA, al fine di realizzare i dovuti allacci od i recapiti degli scarichi delle acque fognarie, nel rispetto delle norme vigenti o di eventuali pareri di enti preposti, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore, compresa la costituzione delle fasce di servitù o di eventuali espropri.

Il Soggetto Attuatore assumerà il ruolo di stazione appaltante rispetto alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con le limitazioni imposte dalla normativa vigente, le quali saranno realizzate secondo le modalità e le procedure previste dal D.P.R. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, in conformità al d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i.. Resta inteso che lo scomputo, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 30 del 28.04.78 - se e in quanto applicabile - è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa specie.

Saranno a carico del Soggetto Attuatore la procedure di esproprio e i relativi costi, necessarie alla realizzazione del cavalcavia, inclusi i costi amministrativi che ne dovessero derivare.

Eventuali risparmi derivanti dai ribassi di gara resteranno a favore del Comune fino a coprire l'importo corrispondente agli oneri di urbanizzazione dovuti secondo calcolo tabellare. La

quota del ribasso d'asta in eccedenza oltre la quota tabellare sopra richiamata resterà a favore del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore seguirà altresì la realizzazione delle ulteriori opere di interesse generale che vengono realizzate con costi a carico del privato in un'ottica di miglioramento complessivo della fruibilità e funzionalità dell'intero comparto, nonché sostenibilità dell'intervento e volte a risolvere criticità già esistenti. Pertanto, eventuali risparmi derivanti dalla progettazione definitiva o dall'affidamento dei lavori rispetto a tali ulteriori opere, resteranno a favore del Soggetto Attuatore. Resta ferma la facoltà per il Comune, in caso di mutate esigenze di interesse pubblico, di chiedere al Soggetto Attuatore la sostituzione di una o più opere di interesse pubblico e generale di cui sopra con altre opere di interesse pubblico, a condizione che il costo delle nuove opere non sia superiore a quello di quelle sostituite, che non sia già stata completata la progettazione delle stesse ovvero non siano già stati avviati i relativi lavori e che le opere da sostituire non siano funzionali agli interventi privati.

Il Comune, a sua insindacabile volontà, si riserva la facoltà di chiedere al Soggetto Attuatore, in sostituzione parziale e/o totale del pagamento pecuniario relativo al costo di costruzione, la realizzazione di eventuali ulteriori opere pubbliche, anche extra comparto. In tal caso, il costo di tali opere, esclusivamente al netto di eventuali ribassi d'asta,

verrà compensato con il costo di costruzione dovuto per gli interventi privati. Questa procedura di compensazione verrà regolamentata di volta in volta da stipula di ulteriori specifiche convenzioni aggiuntive alla presente.

In merito ai procedimenti da seguire per l'affidamento dei lavori, dei servizi di progettazione, di eventuali appalti concorso, si farà riferimento esclusivo al Codice degli Appalti vigente, nel rispetto della Determinazione n. 7 del 16.07.09 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), salvo la discrezionalità conferita per legge alle parti contraenti.

#### **Articolo 7**

##### **Modalità e tempi di realizzazione degli interventi pubblici e privati**

Prima del completamento degli interventi ricadenti nel Lotto A e, quindi, quale condizione per il rilascio del relativo certificato di agibilità, il Soggetto Attuatore dovrà aver completato le opere di messa in sicurezza permanente del lotto ai sensi del d.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e per come già positivamente valutate e approvate dagli enti competenti. La pendenza dell'intervento di messa in sicurezza permanente, tuttavia, se avviata, non impedirà il rilascio delle concessioni edilizie relativamente al Lotto A ovvero l'inizio di quei lavori compatibili con l'intervento di carattere ambientale, limitando invece solo l'utilizzo degli immobili ovvero la realizzazione di quegli interventi incompatibili con la pendenza



dei lavori di messa in sicurezza permanente.

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui al precedente articolo 6 dovranno essere realizzate anticipatamente o, comunque, contestualmente agli interventi privati, sulla base delle tavole progettuali che compongono il Piano attuativo e secondo i progetti esecutivi che saranno predisposti dal Soggetto Attuatore, a sua cura e spese, fermo restando che il completamento delle stesse rappresenta una condizione per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici privati.

Qualora, dunque, il Soggetto Attuatore intendesse costruire i fabbricati contemporaneamente alle urbanizzazioni primarie, come previsto dall'art. 12 del d.p.r. 380/2001 e dal vigente Regolamento Edilizio, nonché dal Regolamento Edilizio approvato con il PUC già sottoposto a VAS, lo stesso dovrà fare apposita richiesta all'Amministrazione comunale e, in caso di accoglimento, dovrà attenersi rigorosamente alla seguente disciplina:

- il progetto dei fabbricati non può essere presentato anteriormente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- la concessione edilizia relativa ai fabbricati non può essere rilasciata anteriormente a quella per le opere di urbanizzazione primaria;
- l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati è vincolato all'esecuzione e collaudo parziale delle seguenti opere di

urbanizzazione: sottoservizi (rete idrica, fognaria, predisposizione per impianti d'illuminazione pubblica e energia elettrica, predisposizione per linee telefoniche), viabilità ad eccezione del tappetino d'usura e del Binder, marciapiedi ad eccezione del tappetino d'usura e del Binder, marciapiedi ad eccezione delle pavimentazioni;

- l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro e non oltre i tre anni successivi al rilascio della relativa concessione edilizia e comunque anteriormente all'ultimazione dei fabbricati;

- non è consentito lo scarico nella pubblica fognatura delle acque nere e bianche anteriormente al collaudo e alla presa in carico da parte del Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria,

- non possono essere rilasciati certificati di abitabilità o di agibilità anteriormente al collaudo e alla presa in carico delle urbanizzazioni primarie e secondarie da parte della pubblica amministrazione.

Il Comune si impegna ad esaminare, istruire e, sussistendone i presupposti, a rilasciare i titoli edilizi nei tempi e modi previsti dalla legge.

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare la domanda di concessione edilizia per gli interventi privati e pubblici entro e non oltre il termine di validità della presente convenzione, nel rispetto del cronoprogramma delle fasi di intervento (ela-

borato R11).

Tutte le opere di urbanizzazione e le ulteriori opere di interesse generale (escluse quelle oggetto di asservimento all'uso pubblico) verranno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune entro tre giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo che sarà effettuato a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore, entro due mesi dall'ultimazione delle opere.

Conseguentemente, dalla data di cui sopra, le spese di manutenzione e di eventuali modifiche alle opere stesse saranno sostenute dal Comune, ad eccezione dei parcheggi e del parco che saranno gestiti e mantenuti dal proprietario della grande struttura di vendita ai sensi del precedente articolo 5. Il Soggetto Attuatore, inoltre, si farà carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità pubblica di accesso al comparto per i ventiquattro mesi successivi al collaudo di tale viabilità, anche se trasferita al Comune.

I progetti relativi ai singoli edifici, redatti in maniera conforme a quanto previsto dall'art. 34 del Regolamento Edilizio del Comune di Elmas, da eseguirsi eventualmente per fasi, saranno autorizzati ai sensi delle disposizioni del Piano Urbanistico vigente e le norme urbanistico edilizie vigenti, ed osserveranno, l'ubicazione ed le dimensioni indicati nella lottizzazione.

## **Articolo 8**

### **Garanzie**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore, prima del ritiro delle autorizzazioni per l'esecuzione delle opere pubbliche presenterà le relative fidejussioni per un importo complessivo pari a quello dell'opera pubblica autorizzata. In ogni caso, prima del ritiro della concessione edilizia relativa agli interventi privati, il Soggetto Attuatore presenterà comunque al Comune polizze fidejussorie per un importo complessivo pari a quello di tutte le opere di cui al precedente articolo 6. Il ritiro del primo titolo edilizio e l'inizio dei lavori relativi agli interventi privati, dunque, è subordinato alla presentazione delle polizze fideiussorie ai sensi del presente articolo.

Le garanzie di cui al presente articolo saranno prestate mediante garanzie o polizze fideiussorie a prima richiesta, rilasciate da primaria compagnia assicurativa o bancaria. Le polizze dovranno prevedere la rinuncia sia al beneficio della preventiva escussione del garantito di cui all'articolo 1944 del Codice Civile, sia alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'articolo 1945 del codice civile. Il Soggetto Attuatore rinuncia fin da ora a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune. Le polizze avranno durata annuale e dovranno

prevedere il rinnovo automatico fino al relativo svincolo, secondo quanto previsto dal presente articolo.

Ferma restando la disciplina dettata per il ritardo nell'esecuzione delle opere pubbliche, la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido ed anche con i propri fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. In caso di trasferimento delle aree e degli immobili oggetto della presente Convenzione, il subentrante al Soggetto Attuatore, ovvero, successivamente, gli aventi causa di quest'ultimo, devono prestare fideiussioni assicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto assicurativo, di contenuto e condizioni uguali a quelle prestate dal dante causa, anche agli effetti del successivo art. 10. Le fideiussioni prestate dai Soggetto Attuatore rimarranno efficaci fino all'acquisizione di quelle presentate dagli aventi causa.

Le garanzie potranno essere ridotte in proporzione all'entità dei lavori di urbanizzazione eseguiti e collaudati secondo stralci.

Lo svincolo delle garanzie deve avvenire su autorizzazione del

Comune e comunque nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione relative allo specifico lotto di riferimento.

Il 30% delle garanzie sarà svincolato ad ultimazione e favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione previste per singoli lotti. Le operazioni di collaudo devono essere effettuate a cura e spese del lottizzante, ma la nomina del/i collaudatori spetterà al Comune secondo le modalità previste ai sensi della legislazione vigente in materia di lavori pubblici.

Il restante 20% delle garanzie sarà svincolato un anno dopo il collaudo delle opere eseguite.

Le polizze fidejussorie di cui sopra saranno sottoposte all'approvazione ed accettazione da parte del Comune, di conseguenza la presente convenzione non avrà efficacia fino al momento in cui dette garanzie finanziarie non saranno ritenute congrue da parte del Comune medesimo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 129 comma 2 del Codice dei Contratti, l'Impresa esecutrice dei lavori è obbligata a costituire una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

## **Articolo 9**

### **Prescrizioni**

Nella redazione dei progetti e nella fase di esecuzione dei

lavori dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni rese in sede di VIA e quelle relative agli interventi di messa in sicurezza del Lotto A, che devono intendersi integralmente richiamate e confermate nella presente convenzione. Durante il corso dei lavori sarà pertanto compito del Soggetto Attuatore acquisire per iscritto dagli organi di vigilanza preposti, come indicati in sede di VIA, tutti i pareri di merito circa il rispetto delle suddette prescrizioni.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a rispettare le prescrizioni di VAS e le relative norme attuative disposte dal PUC, anche se decadute le norme di salvaguardia.

#### **Articolo 10**

##### **Alienazione aree**

Il Soggetto Attuatore potrà trasferire a terzi, in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà dell'Area ex FAS oggetto del presente atto e gli annessi fabbricati, nonché ogni altra posizione giuridica derivante o connessa all'attuazione della presente convenzione. In tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto Attuatore, assumendo tutte le obbligazioni che la presente Convenzione pone a carico di questo, in ragione della dimensione e della destinazione dell'area acquisita e degli eventuali oneri gravanti specificamente su dette aree. Il cedente rimane solidalmente obbligato fino all'integrale sostituzione delle garanzie o fidejussioni da parte del nuovo Soggetto Attuatore.

Il deposito di dette garanzie consente lo svincolo delle garanzie prestate dal dante causa.

#### **Articolo 11**

##### **Durata**

La presente convenzione ha validità per dieci anni a decorrere dalla data della sua sottoscrizione.

#### **Articolo 12**

##### **Foro competente**

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Sardegna, competente per territorio.

\* \* \*

Si allega al presente atto sotto la lettera «H» il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Elmas in data xx xx ex art. 18 della legge 28.2.1985 n. 47, comma secondo, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti.

La parte alienante dichiara, a termine del terzo comma del detto articolo diciotto, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tutte le spese di registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore, suoi successori e aventi causa, che si avvarranno delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi ed in particolare di quelle di



cui alla legge 28.06.43 n° 666.

I componenti mi hanno concordemente ed espressamente esonerato dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali, per ragioni di urgenza, e dal dare lettura degli allegati.

Per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n° 151 ed ai fini della trascrizione del presente atto, i convenzionati dichiarano sotto la loro personale responsabilità:

VILLA DEL MAS srl dichiara

Le parti dichiarano di aver preso visione del presente atto prima d'ora, di averlo controllato e di aver riscontrato la esattezza dei dati inseriti.

Io Notaio ho letto questo atto ai componenti che lo approvano e mi dispensano dal leggere gli allegati.

Dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia ed in piccola parte scritto a mano da me Notaio su nove fogli di cui occupa trentasei facciate questa compresa.