

## **SCHEMA DI CONVENZIONE EX ART. 3 L.R. 16/94**

### **Realizzazione di servizi privati di interesse collettivo per la salute ed il benessere con le connesse strutture ricettive di supporto per l'attività primaria (area Ex SIPSA loc. Brabau) – Variante**

L'anno duemilatredici, il giorno ..... del mese di ....., in Oristano presso gli uffici del Comune, Segreteria Generale, Piazza Eleonora n. 44, avanti a me Dott. Luigi Mele, Segretario Generale del Comune di Oristano, in assenza di testimoni, alla cui assistenza i comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso hanno rinunciato, sono presenti i signori:

- Dott. Ing. Giuseppe Pinna, Dirigente del V Settore del Comune di Oristano, nato a Marrubiu (OR), il 19.09.1962, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Oristano, di seguito denominato anche "Comune", con sede in Piazza Eleonora n. 44, Codice Fiscale del Comune di Oristano 00052090958;
- Sig. \_Oreste Giovanni De Valle, nato a Torino il 19/09/1935, residente in Cagliari\_\_\_\_ Via Scano n°87, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di legale rappresentante della Società "IVI Petrolifera SpA", con sede in Cagliari Via Maddalena n° 56, C.F./P.IVA 02764960924, iscritta presso il registro imprese della C.C.I.A.A. di Cagliari al n° REA 22632, di seguito denominata "Ditta Lottizzante";

Detti comparenti della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, convengono e stipulano quanto appresso riportato.

#### **PREMESSA**

**VISTA** la Convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 26.05.2011 Rep. \*\*\* e registrata in Oristano il 06.06.2011 n. \*\*\*\* tra l'Amministrazione Comunale e la Società IVI Petrolifera s.p.a., come sopra rappresentata;

**Vista** la Convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 21.06. 2012 Rep\*\*\*\*e registrata in Oristano il .....tra l'Amministrazione Comunale e la Società IVI Petrolifera s.p.a., come sopra rappresentata;

**DATO ATTO** inoltre che gli interventi oggetto della Convenzione di cui sopra sono da realizzarsi in concorso tra la Soc. IVI Petrolifera SpA ed il Comune di Oristano secondo quanto previsto dagli atti di programmazione citati, e che consistono nel:

- a) trasferimento dello stabilimento industriale della SIPSA dalla località di Torregrande al Nucleo Industriale con potenziamento dello stesso, come da specifico allegato “trasferimento attività industriali” (ATTUATO);
- b) realizzazione di un complesso turistico per 700-800 posti letto, nonché servizi sportivi e per il tempo libero (golf) il tutto orientato ad un mercato internazionale, nazionale e regionale;
- c) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del perimetro dell'intervento, o in adiacenza allo stesso, a cura e spese della Soc. IVI Petrolifera SpA;
- d) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del complesso attinenti all'intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale;
- e) studio di fattibilità e avvio delle azioni per il recupero del pontile;
- f) intervento di riqualificazione ambientale complessiva del litorale, nelle pinete di attuale proprietà comunale e consortile nell'area dello stabilimento Ex SIPSA, a cura e spese del privato proponente;

**DATO ATTO** che il P.U.C. definitivamente adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 13.05.2010, entrato in vigore con la pubblicazione di apposito avviso nel B.U.R.A.S. del 18.11.2010, individua le medesime aree di cui sopra in zona urbanistica omogenea G – Servizi generali, sottozona G1\_1 – Attrezzature di Servizio, disciplinate dal punto di vista della attuazione secondo il disposto della deliberazione del C.C. n. 109 del 31.07.2000;

**CONSIDERATO** che gli interventi del Programma Integrato interessano una superficie complessiva di mq 134.500 di proprietà della IVI Petrolifera SpA:

- foglio n. 9 mapp. 1336 sup. 71.855 di proprietà della Società IVI Petrolifera SpA;
- foglio n. 9 mapp. 1337 sup. 62.645 di proprietà della Società IVI Petrolifera SpA;

**CONSIDERATO** altresì che per l'ottimale e razionale gestione del complesso dei servizi

risulta necessario operare anche il risanamento ambientale delle aree di proprietà comunale prospicienti le proprietà IVI Petrolifera SpA e la gestione delle stesse in regime di concessione d'uso per la durata di anni 75 da parte della stessa Società;

**CONSIDERATO** inoltre che la Soc. IVI Petrolifera SpA, a seguito della sottoscrizione della Convenzione di cui sopra, si è impegnata a realizzare a propria cura e spese le opere di risanamento e di riqualificazione ambientale e la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle aree suddette, senza onere di pagamento di canone da parte della medesima Società e senza diritto a compensi di sorta da parte del Comune. Inoltre, la Società dovrà garantire l'uso pubblico, fermo restando la destinazione delle medesime aree a zona H di rispetto ambientale compatibilmente con l'intervento sportivo golfistico previsto dalla convenzione approvata con delibera commissariale n.096 del 25/05/2012;

**PRESO ATTO** che la Convenzione di lottizzazione dispone che sono possibili eventuali modifiche di carattere architettonico, di localizzazione, di tipologie e di volumetrie, ferme restando le destinazioni e le volumetrie massime previste, da autorizzarsi con atto del Dirigente del V Settore competente al rilascio della concessione edilizia;

**DATO ATTO** che la convenzione è stata sottoscritta essendo ben presente alle parti che il rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, e successivamente degli interventi immobiliari, è subordinato alla preventiva e positiva conclusione del procedimento amministrativo afferente allo studio di compatibilità paesistico-ambientale, al rilascio del nulla-osta paesaggistico ex art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 da parte dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. Finanze e Urbanistica, nonché al rilascio dell'autorizzazione da parte del Servizio Ripartimentale delle Foreste;

**VISTA** la proposta di variante del Programma Integrato presentata dalla Società IVI Petrolifera SpA in data 07.03.2012 prot. 6413 come integrata con nota prot. 12214 del 08.05.2012 approvata con delibera commissariale n.096 del 24/05/2012;

**PRESO ATTO** che il Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, proprietario della porzione di pineta confinante con quella di proprietà comunale e con la proprietà Ex Sipsa, con contratto

in data 22.11.2011, ha dato in concessione venticinquennale un'area della superficie di Ha. 63.38.45 ca., alla stessa Società IVI Petrolifera SpA, finalizzandola alla fruizione sportiva e naturalistica, in continuità con le aree interessate al progetto di riqualificazione di cui in oggetto;

**VISTA** la richiesta di acquisto delle cubature di zona F comprese nella porzione di Pineta prospiciente la Proprietà Ivi Petrolifera SpA .....? ;

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

### **Articolo 1 – Gli interventi**

La Società IVI Petrolifera SpA assume l'obbligo di realizzare gli interventi previsti nel Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale così come descritti negli allegati elaborati di progetto elencati in premessa, compresa la realizzazione di un complesso di servizi per la salute ed il benessere con le connesse strutture ricettive di supporto, nonché i servizi per lo sport ed il tempo libero per una consistenza complessiva di mc. 93.339,00. Oltre i sopracitati volumi saranno realizzati degli edifici agricoli in zona E

I principali parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- Superficie complessiva d'intervento mq. 134.500
- Indice volumetrico mc/mq 0,69
- Volume complessivo fuori terra mc. 93.339,00  
di cui mc. 19.932,00 relativi al lotto adiacente ricadente in zona F4
- Volume complessivo fuori terra zona E (f.9. mapp.li 574, 548, 415 ) mc. 840,00

Il tutto in piena conformità agli elaborati progettuali che meglio precisano i parametri urbanistico-edilizi.

### **Articolo 2 – Classificazione delle aree**

Gli interventi edilizi saranno realizzati in zona urbanistica omogenea G – Servizi generali, sottozona G1\_1 – Attrezzature di Servizio, disciplinate dal punto di vista della attuazione secondo il disposto della deliberazione del C.C. n. 109 del 31.07.2000.

All'interno della zona G1\_1 saranno realizzate le cubature destinate a servizi turistici per complessivi mc. 73.407,00 e mc. . 19.932,00 relativi alla porzione di zona adiacente F4 per complessivi mc. 19.932,00 .

Gli interventi del Programma Integrato interessano una superficie complessiva di mq 134.500 di proprietà della IVI Petrolifera SpA:

- foglio n. 9 mapp. 1336 sup. 71.855 di proprietà della Società IVI Petrolifera SpA;
- foglio n. 9 mapp. 1337 sup. 62.645 di proprietà della Società IVI Petrolifera SpA;

Il campo da golf insiste principalmente in zona urbanistica H2 di rispetto ambientale ed in zona E. In zona agricola E (f.9. mapp.li 574, 548, 415 ) verranno realizzate Volumetrie agricole per complessivi mc. 840,0

### **Articolo 3 – Concessione d'uso della pineta**

Il Comune di Oristano assegna alla Società IVI Petrolifera SpA, a titolo di concessione d'uso per la durata di anni 75, tacitamente rinnovabile di 10 anni in 10 anni salvo disdetta, in aggiunta alle aree già concesse e distinte in catasto al foglio 9 mappale 331 (parte) per una superficie di mq 158.787 c.a., le ulteriori aree distinte al catasto terreni al F. 9 mapp. 324 e mapp.660 (parte), della superficie di Ha 6.49.57, e secondo lo schema di disciplinare di utilizzo allegato alla presente proposta di deliberazione, a fronte di un corrispettivo annuo di € 2.700,00/Ha. La concessione in uso delle aree suindicate viene regolata con apposito atto disciplinare che si allega alla presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale, alla lett. A).

Per quanto sopra la superficie complessiva concessa alla Società è di Ha 25.19.07, per cui il corrispettivo è dovuto esclusivamente per la superficie aggiuntiva di Ha 6.49.57 ca.

La Soc. IVI Petrolifera SpA assume l'onere di effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in concessione.

### **Articolo 4 - Opere di urbanizzazione interne al complesso**

La Soc. IVI Petrolifera SpA assume l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione (viabilità e parcheggi, impianto idrico e antincendio, impianto fognario, impianto scarico acque meteoriche, impianto elettrico e di illuminazione, impianto telefonico) all'interno del perimetro delle aree di sua proprietà (foglio nr. 9, mapp. 1336; 1337) assumendone l'obbligo di manutenzione, secondo gli elaborati progettuali allegati:

#### **RELAZIONI**

E. R\_00 - ELENCO ELABORATI

A01- RELAZIONE GENERALE

A02- RELAZIONE DESCRITTIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE

A03 - COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI ESTERNE

A04- RELAZIONE IDROGEOLOGICA

A05- RELAZIONE DESCRITTIVA REVAMPING DEPURATORE

A06- RELAZIONE FONDAZIONE IMC

A07- PROGRAMMA OPERATIVO

A08- SCHEMA DI CONVENZIONE

A09- DISCIPLINARE D'USO DELLA PINETA

INQUADRAMENTO

I01 - I16 INQUADRAMENTI VARI

#### **ARCHITETTONICO**

P\_01 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.1 2012

P\_01 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.1 2012 FORMATO A1

P\_02 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.2 2013

P\_02 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.2 2013 FORMATO A1

P\_03- PLANIMETRIA DESCRITTIVA

P\_03A PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 ZONA OMOGENEA DI RIFERIMENTO E CALCOLO VOLUMI

P\_03A PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 ZONA OMOGENEA DI RIFERIMENTO E CALCOLO VOLUMI F.TO A1

P\_03B PLANIVOLUMETRICO sc. 1:500

P\_04 PLANIVOLUMETRICO SOVRAPPOSTO A PIANO PSFF

P\_05 PLANIVOLUMETRICO SOVRAPPOSTO A PAI

P\_06 - P\_24 PROGETTO ARCHITETTONICO TIPOLOGIE EDILIZIE

#### **DESCRIZIONE FORESTALE**

F-01- STATO DI FATTO PINETA 2006

F-02- STATO DI FATTO PINETA 2013

F-03 PLANIMETRIA CALCOLO SUPERFICI PINI EUCALIPTUS STRADE

F-04 PLANIMETRIA SUPERFICI SOTTRATTE AL BOSCO E COMPENSAZIONI

#### **URBANIZZAZIONI ESTERNE**

U\_01-PLANIMETRIA VIABILITA' E SEZIONI STRADALI

U\_02 PLANIMETRIA IMPIANTO ELETTRICO

U\_03 PLANIMETRIA INQUADRAMENTO STRADE

U-03A PLANIMETRIA PIAZZA ANTISTANTE IL PONTILE

U-03B PLANIMETRIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ANTINCENDIO PINETA

U-03C PLANIMETRIA STATO DI FATTO DEPURATORE

U-03D PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO DEPURATORE

#### **URBANIZZAZIONI INTERNE**

U-04 PLANIMETRIA IMPIANTO ELETTRICO

U-05 PLANIMETRIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

U-06 PLANIMETRIA IMPIANTO IDRICO

U-07 PLANIMETRIA IMPIANTO FOGNARIO

tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Articolo 5 – Opere di urbanizzazione pubbliche**

La Soc. IVI Petrolifera SpA si obbliga, inoltre, alla realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione, esterne al perimetro dell'intervento di seguito elencate:

1. condotta idrica di adduzione per gli usi potabili;
2. condotta idrica di adduzione per l'impianto antincendio e di irrigazione della pineta e delle zone verdi;
3. condotta di convogliamento dei liquami al depuratore esistente;
4. potenziamento ed adeguamento dell'impianto di depurazione esistente di proprietà comunale per renderlo idoneo a trattare i liquami derivanti dalla realizzazione del complesso ricettivo realizzazione trattamento terziario;
5. adeguamento della viabilità esistente di collegamento con il pontile e realizzazione dei parcheggi indicati negli elaborati progettuali, con particolare riferimento al progetto approvato nell'ambito del bando RAS "Litus";
6. realizzazione della nuova strada di accesso al complesso ricettivo e prolungamento fino alla foce del Tirso con relativi svincoli, parcheggi e segnaletica orizzontale e verticale;
7. riqualificazione ambientale del litorale, delle aree comprese nell'intervento e dell'area in concessione (attuale pineta) secondo gli specifici elaborati progettuali allegati;
8. Studio di fattibilità per il recupero e la rifunionalizzazione del pontile, di concerto con gli enti competenti e avvio delle azioni di recupero, che verrà definito alla luce delle ulteriori elaborazioni progettuali.

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire (di cui all'art. 16, comma 1 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380), sarà integralmente scomputato, a tacitazione ed estinzione, con i costi non inferiori che la società IVI Petrolifera S.p.A. dovrà sopportare per realizzare rilevanti opere di urbanizzazione a beneficio dell'intera fascia costiera come risulta dall'allegato computo metrico estimativo delle opere in questione.

Per l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione, qualificate come lavori pubblici sotto soglia comunitaria da realizzarsi da parte dei soggetti privati titolari di un permesso di costruire, la Società IVI Petrolifera SpA si obbliga al rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riferimento all'art. 3 commi 8 e 9 della L.R. n. 5/2007 sui lavori

pubblici.

La Società, in tal senso, si obbliga a individuare l'impresa esecutrice dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione tra le ditte in possesso della necessaria qualificazione o certificazione commisurata alla natura ed all'importo delle opere da realizzarsi.

La concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà rilasciata dal Comune previa presentazione del relativo progetto esecutivo a firma di tecnici abilitati, redatti a norma di legge e in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione.

A garanzia della corretta esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione provvederà a nominare un collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico della Società IVI Petrolifera SpA, che opererà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di lavori pubblici. Della nomina verrà data formale comunicazione alla Società.

Durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, la Società si impegna:

- ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Settori competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- ad apportare le modifiche di carattere non sostanziale e le integrazioni che l'Ufficio Tecnico comunale o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquisire il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

Il tutto secondo gli elaborati progettuali allegati:

#### **URBANIZZAZIONI ESTERNE**

U\_01-PLANIMETRIA VIABILITA' E SEZIONI STRADALI

U\_02 PLANIMETRIA IMPIANTO ELETTRICO

U\_03 PLANIMETRIA INQUADRAMENTO STRADE

U-03A PLANIMETRIA PIAZZA ANTISTANTE IL PONTILE

U-03B PLANIMETRIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ANTINCENDIO PINETA

U-03C PLANIMETRIA STATO DI FATTO DEPURATORE

U-03D PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO DEPURATORE

## **Articolo 6 – Tempi di realizzazione**

La Società IVI Petrolifera SpA si obbliga alla realizzazione degli interventi, specificati negli elaborati progettuali, nei tempi e modalità stabiliti dal Programma Operativo allegato (All. B). Fatti salvi eventuali ritardi o impedimenti dipendenti da fatti di forza maggiore o da atti e provvedimenti della Pubblica Autorità e, comunque, da qualunque causa non imputabile per dolo o colpa grave della Soc. IVI Petrolifera SpA, decorsi i 10 anni dalla esecutività del Programma Integrato sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale rescindere la presente Convenzione.

## **Articolo 7 - Collaudo delle opere**

Il collaudo delle opere avverrà in corso d'opera, a cura del Collaudatore nominato dal Comune di Oristano ai sensi del precedente articolo 5.

Tutte le spese e gli oneri inerenti al collaudo, sono a carico della Società IVI Petrolifera SpA.

In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, la Società provvede, a propria cura e spese, ad eseguire i conseguenti interventi correttivi indicati dal Collaudatore entro il termine che verrà fissato dal Comune.

Per il collaudo finale delle opere dovranno essere formalmente trasmessi al Collaudatore, anche per il tramite del Comune di Oristano:

1. tutti gli atti di natura tecnica ed economica predisposti dalla Direzione dei Lavori;
2. le certificazioni e le omologazioni dei materiali posati previste da specifiche norme di legge;
3. le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, rese dalle Ditte installatrici ai sensi della vigente normativa;
4. i disegni esecutivi delle opere, in formato cartaceo e digitale, aggiornati con le eventuali modifiche apportate in corso d'opera;
5. eventuali certificazioni di collaudo delle reti installate rilasciati dagli Enti erogatori/gestori dei pubblici servizi, ove necessario in base a specifiche normative di settore.

Il Certificato di collaudo dovrà essere emesso entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione di fine lavori.

Entro i successivi sessanta giorni dall'emissione del Certificato di Collaudo, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate ed alla contestuale presa in consegna delle stesse.

Con la presa in consegna delle opere di urbanizzazione viene trasferito al Comune anche

l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, ferma restando la garanzia decennale prevista per legge sull'esecuzione delle stesse opere di urbanizzazione.

Tutte le opere indicate nei precedenti artt. 3, 4, 5 e 6 verranno realizzate dalla Soc. IVI Petrolifera SpA e dal Comune di Oristano per le parti di competenza, secondo il Programma Operativo allegato (All. B), salvo proroga da richiedersi, per iscritto e prima della scadenza del termine previsto nel Programma Operativo, a cura della Società lottizzante.

Si da atto che la Soc. IVI Petrolifera SpA ha già provveduto ad effettuare il trasferimento delle attività industriali dal Pontile-Torregrande alle aree disponibili del Consorzio Industriale Provinciale di Oristano in località Cirras.

### **Articolo 8 - Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi**

La Società, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, s'impegna a costituire contestualmente al rilascio del permesso di costruire polizza fidejussoria assicurativa n. .... della ..... con sede sociale e direzione generale in ..... per l'importo di Euro 3.074.500,00, pari al 100% più IVA del costo delle opere, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto.

La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevede l'escussione del fideiussore a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede. La medesima polizza deve rimanere valida ed efficace fino al rilascio di apposito atto di svincolo da parte del Comune di Oristano.

La medesima polizza è svincolata su richiesta di lottizzanti dopo che il Comune di Oristano avrà preso in consegna le opere di urbanizzazione a seguito del collaudo previsto dall'articolo 7.

### **Articolo 9 - Inadempimento**

In caso di inadempimento o di violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, rilevata dal Collaudatore in corso d'opera o da personale dell'Ufficio Tecnico comunale, il Comune notifica alla Società IVI Petrolifera SpA Srl una diffida ad adempiere entro un termine fissato.

Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento avvalendosi delle garanzie previste

dall'articolo 8 della presente convenzione, ovvero di dichiarare la decadenza della convenzione in relazione alla gravità dell'inadempimento.

L'escussione della polizza fideiussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma precedente.

#### **Articolo 10 - Spese inerenti l'atto**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo contratto ed in particolare dei benefici previsti dalla legge 26 giugno 1934 n. 666 trattandosi di impegnativa per l'esecuzione del P.U.C. del Comune di Oristano, saranno a carico della Società lottizzante.

#### **Articolo 11 – Foro competente**

Qualsiasi controversia in merito all'attuazione della presente convenzione, sarà devoluta alla competenza del Giudice Ordinario secondo le norme di rito.

Il Foro competente è quello del Tribunale di Oristano.

Le parti

Il Segretario Comunale