



COMUNE DI OLBIA PROVINCIA DI SASSARI

REPUBBLICA ITALIANA

OGGETTO: Convenzione Urbanistica Rep. 1106/1988

L'anno millenovecentottantotto addì ventinove del mese di agosto, in Olbia e nell'ufficio della Segreteria della Sede municipale, davanti a me Dr. Antonio Nonna, incaricato della supplenza residenziale della Segreteria del Comune di Olbia, per legge autorizzato a rogare contratti nell'interesse del Comune, senza la presenza di testimoni, avendovi le parti espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti:

REGISTRATO A TEMPIO

30 AGO. 1988

N. 1659 serie 1 Esatte Lire 51.000

(Cinquantunomila)

di cui si rilascia quietanza.

IL DIRETTORE (Dott. Mario Corona)

*Mario Corona*



1) Dott. Gian Piero SCANU, nato a Telti il 30.11.53, e residente a Olbia, nella sua qualità di Sindaco del Comune di Olbia - C.F. 8200491905 - che agisce in questo atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta:

2) Sig. Conte Luigi Donà dalle Rose, nato a Venezia il 5.2.1939 - C.F. DND LGU 39B05 L736S -, il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse delle seguenti società:

a) Immobiliare Porto Rotondo S.p.A con sede sociale in Milano, C.so Italia n°3:

b) Immobiliare Rudalza S.p.A, con sede sociale in Milano, C.so Italia n°3:

c) Società del Villaggio srl, con sede sociale in Milano, C.so Italia n°3:-----

d) Punta Lepre srl, con sede in Milano, Via Maddalena n°5:-----

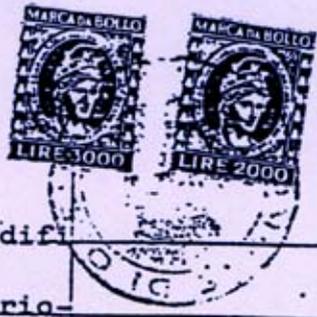
e) Immobiliare Dose S.p.A., con sede in Milano, C.so Italia n°1:-----

PREMESSO CHE:-----

il vigente P.d.F. di Olbia, approvato con Decreti dell'Assessore Regionale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n°370/U del 24.4.86 e n°1150/U del 17.7.87, pubblicati nel BURAS rispettivamente in data 19.5.86 e in data 25.7.87, classifica zona B di completamento le aree poste in Olbia, Loc.Porto Rotondo (individuate nella tavola allegata n°1 da una linea tratteggiata che la circonda) della superficie complessiva di mq.279.534, per le quali la normativa prescrive un indice territoriale di 1,25 mc/mq, pari a mc.349.415:-----

sulla base di licenze e concessioni edilizie nel tempo rilasciate sono state finora realizzate, all'interno della zona B di Porto Rotondo, volumetrie per mc.280.632:-----

i fabbricati esistenti di proprietà di terzi realizzati su due o tre piani sopraelevati non possono essere oggetto di ampliamento in quanto l'area di sedi-



me dei fabbricati esaurisce la proprietà degli edifici stessi e l'indice fondiario utilizzato è superiore a quello massimo consentito dalle norme di attuazione del P.d.F. per le zone B di completamento. La residua superficie appartiene alle società stipulanti:

si volumi edificabili residui risultano pari a mq. 68.783:

la normativa introdotta dai Decreti regionali n°370/U del 24.4.86 e n°1150/U del 17.7.87 prevede l'edificazione subordinata ad un preventivo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata:

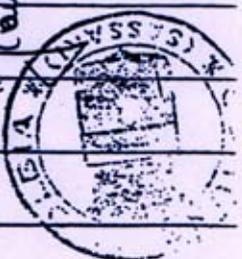
l'intera area costituente la zona B di Porto Rotondo risulta da tempo fornita delle opere infrastrutturali costituenti urbanizzazione primaria (strade, acquedotto, fognature e relativi impianti, rete elettrica, illuminazione esterna) ad eccezione degli allacci dei vari servizi ai fabbricati da realizzare secondo il piano allegato alla presente convenzione, che saranno eseguiti al completamento delle singole costruzioni previste dallo stesso piano. Dette opere sono attualmente gestite dal Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo, giusta all.n°2, che provvede a proprie spese:

- 1) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade esistenti e di quelle che saranno costru-

*Il concessionario*  
*[Handwritten signature]*

IL SEGRETARIO GENERALE

*[Handwritten signature]*



4

te in seguito: delle zone destinate a parcheggio; degli spazi a verde di uso e godimento collettivi; delle fognature e degli impianti connessi di sollevamento, depurazione e riciclo delle acque reflue; dei drenaggi e delle opere per lo smaltimento delle acque:

- 2) alla gestione (esercizio e manutenzione) dell'impianto di illuminazione stradale;
- 3) alla gestione del servizio di nettezza urbana e di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- 4) alla gestione dell'acquedotto consortile con potabilizzazione e distribuzione dell'acqua;

gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno corrisposti nella misura, nei tempi e modi fissati di legge:

le società intendono realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione nell'intera zona B di Porto Rotondo mediante la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 28-V° comma della Legge 17 agosto 1942, n°1150 come successivamente modificata e dagli articoli 4 e 5 della L.R. 28.4.78, n°30;

l'intervento edificatorio ulteriore dovrà interessare soltanto le aree distinte nella tavola di piano n°11 bis da apposita campitura che costituisce il limite entro il quale possono ubicarsi i corpi di fab-



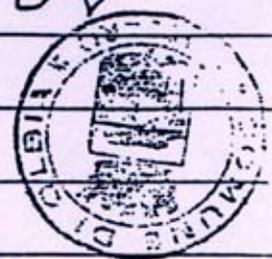
brica l'ingombro di ciascun edificio rappresentato nelle tavole potrà subire limitati spostamenti su richiesta delle società in sede di rilascio delle singole concessioni, nel caso si dimostri l'opportunità, in particolare, in dipendenza delle indicazioni dell'Assessorato regionale competente in materia di tutela del paesaggio, in sede di nulla-osta ai sensi della legge n°1497/1939. I volumi massimi ancora edificabili, secondo il P.d.F. vigente, sono pari a mc.68.783, ma le società sin d'ora intendono limitare gli interventi edificatori a mc.58.600, con l'impegno di trasferire al Comune, a richiesta dello stesso, la superficie di mq.63.831 per strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato di interesse comune e/o di istruzione, oltre le aree di sedime degli impianti tecnologici ricadenti nell'ambito della zona di completamento;

in data 28 luglio 1987, con deliberazione n°248, integrata con provvedimento della G.M. n°590 del 26.8.87, ratificato con atto consiliare n°304/1987, della quale il Comitato di Controllo di Tempio ha preso atto in seduta del 3.9.1987, al n°12125, il Consiglio comunale di Olbia ha approvato il piano attuativo di iniziativa privata presentato dalle società componenti;

*Il Concessionario*

SECRETARIO GENERALE

Dr. P. NAI  
 Dr. P. NAI



in data 4 agosto 1988 l'Assessore regionale degli  
 EE. LL. Finanze e Urbanistica ha rilasciato il nulla  
 osta n°1171/U per l'autorizzazione a lottizzare la  
 area interessata al piano attuativo di iniziativa  
 privata delle società comparenti:-----

E' ora intenzione delle parti far risultare quanto  
 precede da apposito formale contratto:-----  
 di comune accordo si conviene e si stipula quanto:  
 segue:-----

Art.1 - La premessa narrativa forma parte integran-  
 te e sostanziale del presente contratto.-----

Art.2 - La presente convenzione ha per oggetto: la  
 assunzione da parte delle società comparenti dei se-  
 guenti oneri e obblighi:-----

a) esecuzione sulle aree di proprietà delle società  
 delle opere di urbanizzazione primaria indicate nel  
 successivo art.3:-----

b) cessione gratuita delle aree necessarie per la  
 realizzazione delle opere di urbanizzazione seconda-  
 ria:-----

c) manutenzione ordinaria e straordinaria delle ope-  
 re di urbanizzazione primaria e secondaria fino a  
 quando tali opere non siano acquisite dal Comune:--

Art.3 - Le società solidalmente dichiarano di assu-  
 mere, come assumono, tutti gli oneri relativi alla

realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria, quantificate nella allegata relazione perizia, comprese nelle aree oggetto dell'intervento, come di seguito precisate: -----

a) rete stradale, spazi di sosta e parcheggi. Le società si impegnano altresì a cedere al Comune la viabilità, gli spazi di sosta e parcheggio, così come indicati nella tavola n°11 del Piano: -----

b) rete di distribuzione idrica. Le società si impegnano inoltre ad eseguire gli allacciamenti della rete idrica ai singoli corpi di fabbrica di futura edificazione ed a cedere al Comune la rete di distribuzione idrica, come rappresentata nella tavola n°8 del piano: -----

c) rete fognante e impianto di depurazione. Le società si impegnano anche ad eseguire gli allacciamenti della rete fognante ai singoli corpi di fabbrica di futura edificazione ed a cedere al Comune la rete fognante, compresi gli impianti di depurazione come previsto nelle tavole n°7 e 9 del Piano, nonché a completare i lavori di allacciamento: -----

d) impianto di illuminazione della rete stradale. Le società si impegnano a completare e cedere al Comune l'impianto di illuminazione della rete stradale e degli spazi destinati ad uso pubblico: -----

e) sistemazione degli spazi destinati al verde pubblico attrezzato. Le società si impegnano infine a sistemare gli spazi destinati al verde pubblico attrezzato, come previsto nella tavola n°11 del Piano

Art. 4 - Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n°30 del 28.4.78 le società corrisponderanno gli oneri per la urbanizzazione secondaria nella misura stabilita per legge, sempre che il Comune non richieda l'esecuzione diretta delle opere stesse.

Art. 5 - I progetti esecutivi delle opere di completamento dovranno essere depositati presso la Segreteria del Comune in duplice copia, completi di tutti i dati necessari per il controllo da parte dell'Ufficio Tecnico. Nel caso di controversie in ordine alla esecuzione delle opere suddette, ciascuna delle parti potrà sottoporre la questione al Collegio arbitrale di cui al successivo articolo 13. In ogni caso la costruzione delle opere è soggetta al rilascio della concessione edilizia e ad eventuali autorizzazioni e/o nulla-osta di altri organi.

Art. 6 - I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi tecnici del Comune. Le opere saranno altresì soggette ai collaudi in corso d'opera e definitivi eseguiti dai predetti organi tecnici.

Art. 7 - Tutte le opere devono essere completate en-

tro il termine massimo di dieci anni dalla data della sottoscrizione del presente atto. Le opere e gli impianti saranno ceduti gratuitamente al Comune nel termine massimo di dieci anni e quando sia stata accertata, attraverso il collaudo definitivo, la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6. La manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico delle società comparenti sino alla consegna di tutte le opere con un minimo di dieci anni a partire dalla firma del presente atto. Ove siano state richieste concessioni edilizie per la realizzazione di fabbricati, tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite quanto meno contemporaneamente alle costruzioni interessate.

Art. 8 - Le società si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere libere da pesi, servitù, ipoteche e vincoli pregiudizievoli, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti artt. 3 e 4, come individuate nelle tavole di Piano. Le società si impegnano altresì a costituire a favore del Comune le servitù di passaggio necessarie per il comodo accesso, per il controllo e la manutenzione di opere ed impianti.



11

ti di trasferimento tutte le clausole contenute nella presente convenzione. In caso diverso, compreso quello del trasferimento parziale degli oneri predetti, le società ed i loro successori o aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

Art.13. - Tutte le contestazioni che potranno sorgere sulla entità ed esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dagli artt.3 e 4 e su qualsiasi altro punto della presente convenzione saranno decise secondo le norme stabilite dal C.P.C. da un Collegio arbitrale presieduto da un esperto nominato dal Tribunale di Tempio su richiesta di una delle parti e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dalle società comparenti. In deroga a quanto precede la parte attrice ha la facoltà di escludere la procedura arbitrale proponendo domanda davanti al Giudice competente secondo le norme previste dal C.P.C. A sua volta la parte convenuta nel giudizio arbitrale ha la facoltà di escludere la procedura arbitrale notificando la sua decisione alla parte attrice entro gg.sessanta dalla notificazione della domanda di arbitrato. In tal caso la parte attrice, se intende comunque iniziare il giudizio, dovrà proporre domanda al Giudice competente secondo

Le norme del C.P.C. -----

Art. 14 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a carico delle società.

Art. 15 - Le società dichiarano espressamente di rinunciare sin da ora ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potrebbe competere in dipendenza e/o in attuazione della presente convenzione nei registri immobiliari.-----

Richiesto, io Segretario rogante, ho ricevuto il presente contratto, che, dattiloscritto da persona di mia fiducia, è letto alle parti, viene dalle stesse riconosciuto dalle stesse alla volontà espressami e come appresso sottoscritto.-----

IL SINDACO

IL CONCESSIONARIO



*Antonio...*

IL SEGRETARIO ROGANTE

*Antonio...*