



# COMUNE DI SELARGIUS

## PROVINCIA DI CAGLIARI



### REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE - BRICOMAN ITALIA -

## VARIANTE URBANISTICA E PIANO ATTUATIVO

commitente

PROMA S.R.L.

FASTE S.R.L.

progetto



Architettura

Ingegneria civile

Pianificazione territoriale



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI SASSARI  
Dr. Ing. Franco Piga

oggetto

ACCORDO DI PROGRAMMA

scala

data

allegato

**B**

aggiornamenti

n.	data	n.	data	n.	data	n.	data

**“STRUTTURA COMMERCIALE – BRICOMAN ITALIA” IN COMUNE DI SELARGIUS  
ACCORDO DI PROGRAMMA  
IN VARIANTE URBANISTICA E AVENTE VALENZA DI PIANO ATTUATIVO**

## Accordo di Programma

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 45/89 e degli artt. 11 e 15 della l. n. 241/1990 e s.m.i. per l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla realizzazione di una grande struttura per attività commerciali in Selargius

tra

Regione Autonoma della Sardegna C.f. ...., con sede in Cagliari, in persona di ....., domiciliato per la carica presso ....., il quale dichiara di agire esclusivamente

in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente suddetto, in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. .... del....., Odg. n.....del.....

e

Comune di Selargius C.f. ...., in persona del Sindaco in carica Sig. ...., nato a .....il....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Selargius, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del.....,

nonché

Società ..... C.f. ....con sede in ..... legalmente rappresentata dal Sig..... nato a .....il ..... residente in.....nella sua qualità di .....in forza della ....., (di seguito anche solo "Soggetto Attuatore")

e

Società ..... C.f. ....con sede in ..... legalmente rappresentata dal Sig..... nato a .....il ..... residente in.....nella sua qualità di .....in forza della ....., (di seguito anche solo "Promotore")

Visti

- la l.r. n. 45/89 ss.mm.ii. e, in particolare, gli artt. 20, 21 e 28;
- il d.p.r. n. 380/2001 ss.mm.ii.;
- la l. n. 241/1990 ss.mm.ii. e in particolare, gli artt. 11, 14 e ss e 15;
- il d.lgs. n. 267/00 ss.mm.ii.;

- la l.r. n. 5/2006 ss.mm.ii., in particolare, l'art. 4, la d.g.r. n. 40/26 del 2011 e il d.lgs. n. 114/1998 ss.mm.ii., in particolare l'art. 9;
- il d.lgs. n. 152/2006 ss.mm.ii., la l.r. n. 9/2006 ss.mm.ii, la d.g.r. n. 24/23 del 2008;
- il d.p.r. n. 327/01 ss.mm.ii.;

#### Considerato

- che l'art. 15 della l. n. 241/1990 prevede che *"Anche al di fuori delle ipotesi previste dall'articolo 14, le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune"* e che *"Per detti accordi si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni previste dall'articolo 11, commi 2 e 3"*;
- che i sopra citati commi 2 e 3 dell'art. 11 dispongono che *"Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3"* e che *"Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi"*;
- che anche l'art. 28 della l.r. n. 45/1989 prevede che *"I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico - territoriale previsti dall' articolo 2 della presente legge, possono stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi"* e che *"La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata all' obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all' incremento della base occupativa diretta ed indiretta"*;
- che il medesimo art. 28 sopra citato stabilisce altresì che, da un lato, *"L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale vigente. Esso previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta*

*regionale, sentito il CTRU di cui all' articolo 31", dall'altro, "Qualora il piano attuativo di cui al comma precedente comporti modifiche del piano urbanistico comunale, esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie delle varianti di piano";*

*considerato, inoltre,*

- *che, con riferimento all'apertura di grandi strutture di vendita, l'art. 9 del d.lgs. n. 114/1998 prevede che "L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita, sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio.*
  - *Nella domanda l'interessato dichiara:*
  - *di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5;*
  - *il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;*
  - *le eventuali comunicazioni di cui all'articolo 10, commi 2 e 3, del presente decreto.*
- *La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi indetta dal comune, salvo quanto diversamente stabilito nelle disposizioni di cui al comma 5, entro sessanta giorni dal ricevimento, composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente la regione, la provincia e il comune medesimo, che decide in base alla conformità dell'insediamento ai criteri di programmazione di cui all'articolo 6. Le deliberazioni della conferenza sono adottate a maggioranza dei componenti entro novanta giorni dalla convocazione; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della regione.*

*Alle riunioni della conferenza di servizi, svolte in seduta pubblica, partecipano a titolo consultivo i rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio più rappresentative in relazione al bacino d'utenza dell'insediamento interessato. Ove il bacino d'utenza riguardi anche parte del territorio di altra*

*regione confinante, la conferenza dei servizi ne informa la medesima e ne richiede il parere non vincolante ai fini del rilascio della autorizzazione.*

*La regione adotta le norme sul procedimento concernente le domande relative alle grandi strutture di vendita; stabilisce il termine comunque non superiore a centoventi giorni dalla data di convocazione della conferenza di servizi di cui al comma 3 entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza dell'azione amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche";*

- *che l'art. 4 della l.r. n. 5/2006 prevede più specificamente che "Le grandi strutture di vendita hanno superficie superiore ai limiti di cui al comma 3. L'apertura, la variazione del settore merceologico, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie sono soggetti ad autorizzazione comunale sulla base del rispetto dei criteri urbanistico-commerciali di cui agli articoli 8 e 10, previo parere favorevole di una conferenza di servizi composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente la Regione, la provincia e il comune. Le deliberazioni della conferenza sono adottate a maggioranza dei componenti; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della Regione che lo esprime secondo gli obiettivi di cui agli articoli 8 e 10. La conferenza si svolge in seduta pubblica, presso la sede della Regione, e ad essa partecipano a titolo consultivo i rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori, delle imprese del commercio più rappresentative e delle associazioni sindacali dei lavoratori. Ove il bacino d'utenza riguardi anche parte del territorio di altra provincia, la conferenza ne richiede il parere non vincolante ai fini del rilascio dell'autorizzazione.*

*L'istanza per l'apertura di una grande struttura di vendita deve essere inviata contemporaneamente a Regione, provincia e comune. Quest'ultimo svolge l'istruttoria nel termine di trenta giorni, salvo richieste d'integrazioni per non più di una volta e per un ulteriore termine di trenta giorni, e nei successivi*

sessanta giorni convoca la conferenza di servizi. La data di svolgimento deve essere concordata tra Regione e comune e non può svolgersi prima di trenta e non oltre sessanta giorni dalla conclusione dell'istruttoria. I lavori della conferenza devono svolgersi in un termine massimo di sessanta giorni. Non si procede a convocazione qualora la Regione respinga l'istanza nei trenta giorni successivi alla sua presentazione. Il provvedimento di rigetto deve essere comunicato al soggetto istante, al comune e alla provincia";

- che la Delibera n. 40/26 del 6 ottobre 2011 della Regione Autonoma della Sardegna (L.R. n. 5/2006. Direttive transitorie in materia di apertura, variazione del settore merceologico, ampliamento, trasferimento di grandi strutture di vendita. Modifiche e integrazioni alla Delib. G.R. n. 55/108 del 29.12.2000 e s.m.i. Direttive per la costituzione dei "distretti urbani del commercio") ha disposto che "... il rilascio di nuove autorizzazioni per l'apertura, la variazione del settore merceologico, l'accorpamento, l'ampliamento, il trasferimento di grandi strutture di vendita, previsto esperimento della procedura di Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.lgs. n. 114/1998 e all'art. 4 L.R. n. 5/2006, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- o *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale;*
- o *Compatibilità ambientale con l'eventuale necessità del rilascio della VIA da parte degli uffici regionali competenti;*
- o *Compatibilità con i principi di pianificazione territoriale in materia di viabilità e trasporti con il rilascio di autorizzazione da parte degli uffici competenti. Le predette condizioni di compatibilità, ove non sussistenti nello stato di fatto, all'atto della presentazione dell'istanza, sono assicurate con la realizzazione, ad integrale onere del soggetto attuatore, delle opere a tal fine necessarie, il cui completamento, garantito con idonea fideiussione all'atto del rilascio dell'autorizzazione, deve intervenire quale condizione per l'attivazione dell'esercizio commerciale";*

considerato, quindi,

- che l'accordo di programma rappresenta uno strumento programmatico e di semplificazione idoneo a coordinare l'azione amministrativa nella valutazione di diversi interessi e aspetti e a disciplinare impegni e obblighi tra soggetti pubblici e privati;
- che l'accordo di programma rappresenta altresì uno strumento che può comportare variante al PUC e, al contempo, avere anche valenza attuativa;
- che l'accordo di programma, inoltre, è idoneo a garantire la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura della grande struttura di vendita, così come previsto dall'art. 6, comma 2, lett. d) del d.lgs. n. 114/1998 e dall'art. 9, comma 2, della .r. n. 5/2006.

#### Premesso

- che il Soggetto Attuatore è proprietario di un'area in Selargius di circa 35.329,34 mq, attualmente classificata Zona "E" agricola e prevalentemente destinata a Zona "G" per servizi privati di interesse generale, con una minor parte inserita in zona "H", nel PUC *in itinere* adottato con delibera di Consiglio comunale n. 66 del 15/07/2011 (di seguito anche solo la "**Area**");
- il soggetto Promotore è una società che opera a livello nazionale nel settore della vendita al dettaglio ed è interessato ad aprire una propria grande struttura di vendita in Selargius sull'Area di cui alla premessa precedente (di seguito anche solo "**Struttura di Vendita**");
- il Soggetto Attuatore, in qualità di proprietario delle aree di cui sopra e il Promotore in qualità di futuro esercente della Struttura di Vendita, hanno congiuntamente manifestato all'Amministrazione comunale di Selargius l'interesse a promuovere un progetto di trasformazione dell'Area per la realizzazione della Struttura di Vendita e connesse urbanizzazioni come meglio indicate negli elaborati allegati al presente Accordo di Programma (di seguito anche solo il "**Progetto**");
- che, il Comune di Selargius, contestualmente all'adozione dello schema di Accordo di Programma in variante al PRG e accolto nell'atto di

approvazione definitiva del PUC in itinere avente valenza di strumento attuativo con riferimento allo specifico ambito di intervento, ha attivato la procedura di variante urbanistica.

- che, il Comune di Selargius ha rappresentato alla Regione Autonoma della Sardegna l'opportunità di concludere tale Accordo di Programma per l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla realizzazione del Progetto;
- che in data ....., il Promotore ha presentato domanda di autorizzazione commerciale per l'apertura di una grande struttura di vendita non alimentare per 7.600 mq di superficie di vendita, prevalentemente destinata a prodotto ingombranti;
- che a seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito degli elaborati presso la Segreteria comunale, sono pervenute n. .... osservazioni;
- che in data ....., si è riunita, ai sensi del combinato disposto degli artt. 14 e ss della l. 241/90, dell'art. 9 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'art. 4 della l.r. n. 5/2006, una Conferenza di Servizi a cui hanno partecipato tutti gli enti competenti ed interessati per l'esame degli aspetti di valutazione ambientale del Progetto, degli aspetti urbanistici ed edilizi e degli aspetti commerciali, nonché per una condivisione dello schema di Accordo di Programma, i quali hanno espresso in tale sede i rispettivi pareri;
- che, con provvedimento n. ... del ... il CTRU ha espresso parere favorevole al Progetto;
- che, con delibera di Consiglio n. ... del ..., il Comune di Selargius ha definitivamente adottato la variante urbanistica ed il Piano Attuativo allegati al presente Accordo di Programma.

#### Considerato

- 1) che in conseguenza dell'approvazione definitiva della Variante Urbanistica e quindi dell'Accordo di Programma e del Progetto Edilizio: verranno realizzati i lavori inerenti alla Struttura di Vendita;
- 2) verranno realizzati i lavori inerenti alle connesse urbanizzazioni e opere di interesse pubblico e generale;

3) che con l'apertura della nuova struttura di vendita si creano almeno 100 posti di lavoro;

Considerato altresì

che la Regione ed il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, riconoscono per quanto sopra enunciato la sussistenza di un particolare e rilevante interesse pubblico in quanto:

- a) convengono sulla necessità della realizzazione della Struttura di Vendita in Progetto in relazione all'importanza che questa assume nell'ambito del territorio comunale per la sua possibile ricaduta economica ed occupazionale;
- b) convengono sull'importanza della realizzazione degli interventi di sistemazione stradale e dei marciapiedi indicati nel Piano Attuativo che saranno oggetto di specifica concessione edilizia;
- c) convengono sull'importanza della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica indicati nel Piano Attuativo che saranno oggetto di specifica concessione edilizia;
- d) concordano di far convergere le risorse private per la realizzazione di interventi di interesse pubblico, che si riflettono positivamente sul territorio del Comune di Selargius, prendendo atto degli impegni in tal senso assunti dal Soggetto Attuatore e dal Promotore e dal Comune di Selargius, in adesione al presente Accordo di Programma;
- e) evidenziano altresì, in termini di politica economico-territoriale, i possibili riflessi positivi sull'indotto economico ed occupazionale conseguenti alla realizzazione dell'iniziativa.

Considerato infine

- che la Regione Autonoma della Sardegna ed il Comune di Selargius hanno riconosciuto la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 28 della Legge Regionale 45/89 così come modificato dagli artt. 5 e 6 della legge Regionale N. 23/93 alla realizzazione della Struttura di Vendita in Progetto, nonché degli interventi per la sistemazione stradale ed idraulica come sopra rappresentati;

- che, nella Conferenza di Servizi del ....., gli enti competenti hanno condiviso lo schema del presente Accordo di Programma e il Progetto nel suo complesso e reso i rispettivi pareri, determinandosi quindi a favore del Progetto e dell'apertura della Struttura di Vendita non alimentare per 7.600 mq di vendita a condizione che siano ottemperati gli obblighi e le prescrizioni di cui al presente Accordo di Programma.

Riconosciuto

che è necessario che gli interventi programmati, rispondendo al pubblico interesse, trovino attuazione integrale, contestuale e coordinata.

Rilevato

che gli obiettivi suindicati sono tra loro inscindibilmente connessi, in quanto, rispondenti ad un unitario disegno di valorizzazione del territorio comunale.

**Tutto ciò visto, premesso, considerato, riconosciuto e rilevato, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i soggetti sottoscrittori il presente atto approvano il seguente:**

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **Art. 1**

#### **Oggetto**

Il presente Accordo di Programma sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L.R. 45/89 così come modificato dagli artt. 5 e 6 della L.R. n° 23/93, nonché ai sensi e per gli effetti degli artt. 11 e 15 della l. 241/1990 e ss.mm.ii. ha per oggetto la realizzazione in Selargius della Struttura di Vendita, in cui verranno impiegati circa n. 100 lavoratori e la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico e generale.

Il presente Accordo di Programma, dunque, ha ad oggetto la trasformazione dell'Area più specificamente individuata al successivo articolo 2 e disciplina le modalità di trasformazione di tale Area in variante al PRG vigente e verrà accolto nell'atto di approvazione definitivo del PUC *in itinere*, nonché gli impegni e gli obblighi dei soggetti pubblici e privati interessati e sottoscrittori del presente atto.

Le premesse e gli allegati al presente Accordo di Programma sono parte integrante dello stesso.

## **Art. 2**

### **Ambito dell'intervento**

Il presente Accordo di Programma assume come ambito di intervento la porzione di territorio del Comune di Selargius così come identificato: Foglio 21 mapp. 381, 625, 616,620,624, 625,621,623, 495, 618, 614, 617, 544, 545,547, 548, 550, 551, 553, 554, 556, 557, 559, 560, 562, 563,564 del NCT, classificata nel vigente PRG come zona omogenea E Agricola, avente una superficie territoriale di circa mq. 35.329,34 , la quale, secondo il PUC *in itinere*, ricade per 25.434,30 mq in zona omogenea G e per 9.895,04 in zona omogenea H

Sono ricompresi nell'ambito di intervento anche le porzioni di territorio del Comune di Selargius così come identificato: Foglio 21 mapp. 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 381,625 e FG. 28 Mapp.li 137, 443, assoggettate a vincolo espropriativo per la realizzazione delle opere di interesse pubblico e generale previste nel presente Accordo di Programma.

## **Art. 3**

### **Il Progetto**

Il Progetto di cui al presente Accordo di Programma prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- costruzione di una Struttura di vendita per complessivi mq. 7.600 destinati alla vendita di prodotti non alimentari;
- sistemazione aree per viabilità e parcheggio pubblico e privato;
- sistemazione aree a verde pubblico;
- illuminazione pubblica e privata;
- opere di ripristino della viabilità comunale;
- attuazione del piano di sicurezza;
- Interventi di sistemazione stradale sulla S.P. 93 (in corso di declassamento a strada comunale);
- Interventi di sistemazione stradale sulla Via P. Nenni per allargamento della carreggiata in prossimità dell'intersezione con la SS554;

- Interventi per la sistemazione idraulica attinente la realizzazione di un tratto di un collettore per acque piovane.

Tutte le opere sopraelencate sono rappresentate nella Variante Urbanistica e nel Piano Attuativo allegato al presente Accordo di Programma costituito dai seguenti elaborati tecnici:

1. All. A – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Relazione Tecnico Illustrativa
2. All. B - Schema di Accordo di Programma
3. All. C – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Studio sul traffico;
4. All. D – Manifestazione di interesse da parte di Bricoman ad assumere il ruolo di promotore dell'iniziativa;
5. TAV..01 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Stralcio Planimetrico CTR; Planimetria area di intervento; Planimetria Catastale
6. TAV. 02 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Stralci: Piano Regolatore Generale Vigente; Piano Urbanistico Comunale; PAI; Ortofoto; Planimetria di Variante
7. TAV. 03 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Piano Quotato dell'area; Sezioni trasversali del terreno; Sezione longitudinale del terreno;
8. TAV. 04 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Calcolo Standard Urbanistici;
9. TAV. 04a – Variante Urbanistica e Piano Attuativo – Zonizzazione
- 10.TAV. 04b – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Calcolo superfici lotto e strada di collegamento con SP.93
- 11.TAV. 04c – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Calcolo superfici parcheggi
- 12.TAV. 05 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Planivolumetrico
- 13.TAV. 06 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Tipo Edilizio: Locale commerciale: Piante, Prospetti e Sezioni;
- 14.TAV. 07 – Variante Urbanistica e Piano Attuativo -Viabilità e Accessi;
- 15.TAV. 08 - Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Planimetria espropri;
- 16.TAV. 08a - Variante Urbanistica e Piano Attuativo - Piano particellare di esproprio;

## **Art. 4**

### **Effetti**

Con il presente Accordo di Programma viene approvato il Progetto con effetti di variante urbanistica al PRG del Comune di Selargius e verrà accolto nell'atto di approvazione definitivo del PUC *in itinere* e con valenza attuativa come meglio indicato negli elaborati e nelle relative NTA allegati al presente atto. Il presente Accordo di Programma, sottoscritto da tutti i soggetti pubblici e privati interessati, ai sensi dell'art. 11 della l. 241/1990 e ss.mm.ii. integra e sostituisce la convenzione urbanistica per l'attuazione del Progetto.

A seguito, dunque, della sottoscrizione del presente Accordo di Programma, essendosi positivamente esaurite tutte le fasi istruttorie e valutative, il Comune di Selargius, su richiesta del Soggetto Attuatore e del Promotore è titolato a rilasciare ogni permesso, concessione e/o autorizzazione di propria competenza per la realizzazione degli interventi privati e per l'avvio delle relative attività commerciali, il tutto in conformità alle previsioni, obblighi e prescrizioni di cui al presente Accordo di Programma e ai relativi allegati.

Il presente Accordo di Programma, anche ai sensi del d.p.r. n. 327/2001, costituisce vincolo preordinato all'esproprio delle aree meglio indicate al precedente articolo 2, nonché dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche in esso previste.

## **Art. 5**

### **Finanziamento delle opere**

Le parti sottoscrittenti si danno atto che il finanziamento per la realizzazione delle opere private e pubbliche descritte al precedente art. 3 prevede una spesa complessiva per opere di interesse pubblico generale stimata in euro 1.200.000,00 a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore e che sarà definito puntualmente in sede di elaborazione delle progettazioni esecutive, ivi compresi gli eventuali oneri aggiuntivi che dovessero prodursi per qualsiasi motivo a quelli previsti nel presente Accordo fino al totale completamento

delle opere programmate come da piano finanziario asseverato da istituto di credito.

## **Art. 6**

### **Obblighi a carico del Soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma, si impegna per sé e per i propri aventi causa a realizzare, a sua cura e spese, tutte le opere di cui al precedente articolo 3 nei termini di validità del presente atto.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione e/o comunque alle opere pubbliche di cui al presente Accordo di Programma, il Soggetto Attuatore si impegna a curarne la progettazione e realizzazione nel rispetto delle previsioni di cui al d.lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.

Il Soggetto Attuatore dà atto che i lavori previsti nel precedente art. 3 saranno ultimati entro il termine di mesi 24 decorrenti dalla stipula del presente Accordo, fatti salvi gli impedimenti dovuti a causa di forza maggiore.

Il Soggetto Attuatore si impegna, entro i tempi stabiliti nel precedente comma, a cedere gratuitamente al Comune di Selargius le aree individuate per servizi pubblici in conformità al piano particellare allegato al presente Accordo e a consegnare allo stesso Comune di Selargius le opere pubbliche di cui al precedente articolo 3 debitamente collaudate.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche sarà a scomputo parziale e/o o integrale degli oneri di urbanizzazione per come verranno calcolati in sede di rilascio della concessione edilizia.

Con la cessione delle aree di cui sopra, si intenderà altresì soddisfatto il reperimento degli standard urbanistici dovuti per la realizzazione del Progetto. Resta salva la facoltà per il Comune e per il Soggetto Attuatore di ridurre, in sede di progettazione esecutiva, la superficie delle aree in cessione, provvedendo a monetizzare quota parte delle stesse per un valore predeterminato in € ..... al mq.

La realizzazione e il completamento degli interventi pubblici di cui al precedente art. 3 dovrà essere contestuale alla realizzazione degli interventi privati e, in particolare, della Struttura di Vendita.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre (i) a realizzare una pensilina di sosta per la fermata della metropolitana di superficie in un'area attigua specificatamente indicata dalla Amministrazione Comunale. Le dimensioni e le caratteristiche di tale manufatto sono riportate nell'apposito allegato al presente Accordo di Programma, e (ii) ad eseguire tutte le opere, sulla SP 93 (in corso di declassamento a strada comunale), necessarie a evitare qualunque interferenza con la viabilità provinciale determinata dalla realizzazione della Struttura di Vendita.

#### **Art. 7**

##### **Obblighi a carico del Promotore**

Il Promotore, una volta completato l'intervento privato di realizzazione della Struttura di Vendita entro il termine di cui al precedente art. 6 e al momento dell'apertura al pubblico della citata Struttura di Vendita, si impegna - nell'ambito del piano occupazionale correlato all'intervento - ad impiegare almeno n. 100 posti di lavoro nella Struttura di Vendita - nelle forme contrattuali conformi alla politica occupazionale del Promotore - dando atto che nell'assolvimento degli impegni occupazionali sarà data la precedenza a soggetti da individuarsi preferibilmente tra i cittadini residenti nel Comune di Selargius per una percentuale variabile fra il 60% e l'80% della forza lavoro complessiva a condizione di individuare soggetti idonei mediante opportune selezioni.

Il Promotore, inoltre, si impegna a farsi carico degli oneri di manutenzione e gestione di cui al successivo articolo 8.

#### **Art. 8**

##### **Obblighi ulteriori a carico del Comune di Selargius**

Il Comune si impegna a rilasciare al Soggetto Attuatore le concessioni edilizie relative agli interventi pubblici e privati programmati.

Il Comune, dando atto della positiva valutazione della conferenza di servizi tenutasi ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 114/98 e dell'art. 4 della l.r. n. 5/2006, si obbliga a rilasciare al Promotore, l'autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita non alimentare per complessivi mq 7.600, che dovrà essere attivata entro 2 anni dalla conclusione dei lavori riferiti alla Struttura di Vendita. La concessione edilizia e l'autorizzazione commerciale saranno rilasciate con provvedimento unico in cui verrà specificato che la prima si intende rilasciata e intestata al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, mentre la seconda si intende rilasciata e intestata direttamente al Promotore o suoi aventi causa in qualità di Promotore dell'iniziativa commerciale.

I collaudi delle opere pubbliche di cui al precedente art. 3 saranno eseguiti da tecnici incaricati dal Comune a spese del Soggetto Attuatore nel termine tassativo di 60 gg. dalla conclusione dei relativi lavori.

Il Comune di Selargius provvederà a dare esecuzione alle necessarie procedure espropriative per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale previste dal presente Accordo di Programma, restando inteso che il Soggetto Attuatore si farà carico di ogni conseguente e/o derivante onere compreso il pagamento dell'indennità di esproprio e degli atti e adempimenti conseguenti.

Il Comune si impegna inoltre ad affidare al Promotore per il tempo di validità del presente Accordo di Programma di cui al successivo art. 12, le opere di urbanizzazione interne al comportato (in particolare, i parcheggi), cedute dal Soggetto Attuatore al Comune, affinché lo stesso Promotore provveda alla gestione e manutenzione delle stesse, garantendo l'apertura al pubblico dei parcheggi e delle altre opere fruibili dalle ore 08,00 fino alle ore 20,00 di ogni giorno di apertura dell'attività commerciale esercita ferma la facoltà del Promotore di recintare dette aree e di inibire l'accesso al pubblico durante gli orari di chiusura dell'esercizio commerciale.

#### **Art. 9 Adeguamenti**

Sono sempre consentite modifiche non sostanziali al Progetto contemplato nel presente Accordo, mediante emanazione di atti separati da parte degli enti

competenti, purché non riguardino i criteri informativi e i presupposti del presente Accordo nel quale ultimo caso l'eventuale modifica dovrà essere apportata mediante formale variazione del presente Accordo di Programma.

Non costituisce modifica del presente Accordo il subentro e/o la sostituzione del Soggetto Attuatore e/o del Promotore, che avverrà previa comunicazione al Comune di Selargius e previo rilascio di idonee garanzie ai sensi del successivo art. 10.

L'eventuale sostituzione del Promotore prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale non costituisce subentro.

### **Art. 10 Garanzie**

Il Soggetto Attuatore ha costituito per l'adempimento degli oneri derivanti dal presente Accordo di Programma e relativamente alle opere di interesse pubblico precedentemente descritte all'art. 3, idonea garanzia finanziaria prestata da primario istituto bancario/assicurativo, di un importo pari al 50% delle somme complessive dell'intervento, che dovrà essere svincolata, parzialmente o integralmente, al collaudo di tali opere.

### **Art. 11**

#### **Durata e decadenza**

Fatti salvi i termini intermedi previsti negli articoli precedenti, il presente Accordo di Programma, avente anche valenza attuativa, ha validità di 10 anni dalla sottoscrizione dello stesso.

### **Art. 12**

#### **Registrazione spese contrattuale**

Il presente Accordo costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro.

### **Art. 13**

#### **Controversie**

Per le controversie che dovessero insorgere nell'attuazione del presente accordo di programma è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna.

## **Art. 14**

### **Richiamo alla normativa**

Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo di Programma si rinvia alle norme statali e regionali vigenti.

## **Art. 15**

### **Norme finali e transitorie**

Il presente accordo di programma, composto di n°.....pagine sarà reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna ai sensi degli artt. 28 dell L.R. n° 45/89 modificato dagli artt. 5 e 6 della L.R. n°23/93 e dell'art. 27 della L.R. n° 142/90.

Tutti gli Enti parti del presente Accordo si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dei piani e dei progetti oggetto del presente accordo, in linea con i criteri informativi dello stesso.

**Per la Regione Autonoma Sardegna**

**Il Presidente**

**Per il Comune di Selargius**

**Il Sindaco**

**Per il Soggetto Attuatore**

**L'Amministratore Unico**

**Per il Promotore**

**L'Amministratore Delegato**

# **ALLEGATI**