



# Comune di Arzachena

## Provincia di Olbia / Tempio

Vista la Legge Regionale n°4 del 23 ottobre 2009;

Visti gli art.li n°38 e n°42 del D.Lgs. n°267/2000;

Acquisito il preventivo parere favorevole ex art. n°49 del D.Lgs. n°267/2000;

**Preso atto dell'esito della votazione come segue:**

Presenti n.12

Assenti 9 (Columbano, Malu, Carletti, Giagoni, Ragnedda Gian Comita, Ragnedda Alberto, Dettori, Azara e Mulas).

Voti favorevoli n.12

### DELIBERA

1. Di approvare lo schema di convenzione urbanistica di riqualificazione del sistema ricettivo alberghiero Costa Smeralda, allegato all presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di demandare al Dirigente del settore urbanistica gli adempimenti gestionali derivanti dal presente atto, compresa la stipula della convenzione suddetta;

Con successiva, separata votazione: con voti favorevoli n.12, la presente deliberazione, viene dichiarata urgente e come tale immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. n°134 del D.Lgs. n°267/2000.



# Comune di Arzachena

Provincia di Olbia / Tempio

---

**SETTORE: TECNICO**  
**IL DIRIGENTE**  
**ARCH. ANTONELLO MATIZ**

**PARERE FAVOREVOLE**

---

**SERVIZIO: URBANISTICA**  
**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
**GEOM. DOMENICO CARTA**

---

**PROPONENTE:**  
**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
**RAG. ROCCO LUIGI ASTORE**

---



**COMUNE DI ARZACHENA**

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA  
RICETTIVO ALBERGHIERO  
COSTA SMERALDA  
CONVENZIONE**

**SARDEGNA RESORTS SRL**

# COMUNE DI ARZACHENA

PROVINCIA DI OLBIA – TEMPIO

## CONVENZIONE URBANISTICA DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA RICETTIVO ALBERGHIERO COSTA SMERALDA.

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci addì \_\_\_\_\_ del mese di maggio, in Arzachena presso la sede municipale, innanzi a me Dott.ssa Stefania Cinzia GIUA, Segretario Generale Ufficiale Rogante del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett.c), D.Lgs 267/2000, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, omessa l'assistenza dei testimoni, avendovi i componenti d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, avendone i requisiti di legge, sono comparsi i Signori:

- MATIZ Architetto Antonello, nato ad Arzachena il 14 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso il Comune di Arzachena, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica, Settore Urbanistica del Comune di Arzachena, con sede in Via Firenze n° 2 C.F. 82000900900, a ciò autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dall'art.107 del D. Lgs. N° 267/2000;

- dott.ssa Aleksandra Dubrova, nata a San Pietroburgo, Russia, il .....residente a Piazza Ara Coeli 3, Roma 00186 la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante, della Società SARDEGNA RESORTS Srl, con sede in Arzachena, località Porto Cervo, Casa il Ginepro 1/A, iscritta al Registro delle imprese di Sassari,

P. IVA 03873060960 e nella sua qualità di Vice Presidente della Società Land Holding Co. Srl, con sede in Arzachena, località Porto Cervo, Casa il Ginepro 1/A, iscritta al Registro delle imprese di Sassari, P. IVA 03914910967.

### PREMESSO

- Che il vigente Piano Paesaggistico Regionale ha assunto la riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici esistenti, anche attraverso lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio e la massimizzazione della qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti turistico ricettivi, quali obiettivi prioritari ed obbligatori nella pianificazione comunale dei comuni costieri (art. 90 N.T.A. P.P.R.);
- Che, in particolare, lo stesso PPR nella Scheda Ambito nr. 17, Gallura Costiera Nord-Orientale, rileva che il territorio fonda la propria economia principalmente sul settore turistico, sul commercio, sul settore manifatturiero, delle costruzioni e sul terziario;
- Che l'azione di pianificazione regionale è orientata a definire quale opzione strategica la riqualificazione dei sistemi alberghieri esistenti con il fine di elevare gli standard qualitativi ed allungare la stagione di gestione degli stessi;
- Che gli stessi indirizzi del Piano Regionale di Sviluppo Turistico Sostenibile prevedono gli incentivi per consentire l'adeguamento e la riqualificazione delle strutture ricettive, per una rinnovata qualità dell'ospitalità, l'adattamento delle caratteristiche strutturali degli esercizi alle esigenze di una domanda turistica riferibile all'intero arco dell'anno, attraverso la dotazione di servizi diversificati e maggiormente qualificati;
- Che il Comune di Arzachena intende promuovere un processo di riqualificazione e sviluppo del sistema turistico, economico e culturale con particolare riferimento alla valorizzazione delle risorse archeologiche presenti nel territorio e del sistema infrastrutturale e dei servizi allo stesso connessi.
- Che il territorio Comunale di Arzachena è caratterizzato da dinamiche di sviluppo economico di tipo disomogeneo basato su un sistema turistico nato con la creazione della Costa Smeralda e riferito prevalentemente agli ambiti costieri; che tuttavia, esistono forti potenzialità di sviluppo delle zone interne, ancora inesprese, riferite ad un contesto paesaggistico di particolare pregio, oltre un patrimonio storico-archeologico, culturale ed enogastronomico di grande interesse.

Che la straordinaria rilevanza del patrimonio archeologico di Arzachena, considerato tra i più interessanti della Sardegna per la densità di monumenti presenti nel territorio, anche in relazione ai recenti scavi sul Nuraghe di "La Prisgiona", potrà costituire un'attrattiva costante, verso le zone interne, dei flussi più qualificati della domanda turistica.

Che lo stesso rappresenta, inoltre, una delle più importanti ricchezze culturali di Arzachena ed i manufatti che ne fanno parte costituiscono l'emblema dell'archeologia pre/protostorica della Gallura e sono l'espressione più completa dei fenomeni culturali peculiari che in questa regione hanno preso vita nel corso dei millenni. In quest'area sono presenti, le testimonianze della partecipazione della Gallura alla corrente megalitica del Mediterraneo Occidentale, nonché le successive fasi di sviluppo dell'architettura propria di questo fenomeno, vero e proprio esempio dell'elaborazione sarda dei valori culturali dal Neolitico all'Età del Bronzo.

Che l'importanza del territorio risulta particolarmente marcata anche in età nuragica. I numerosi insediamenti che costellano la piana e le alture circostanti mostrano, con particolare chiarezza, il sistema insediativo per "sistemi territoriali" caratteristico della civiltà nuragica. Le peculiarità geomorfologiche del paesaggio, determinanti ai fini delle scelte insediative da parte della popolazione dell'epoca, aggiungono ulteriori motivi di unicità e di interesse. La frequente utilizzazione delle alture granitiche, con le sculture naturali che caratterizzano i loro profili, sono spesso integrate da strutture murarie a racchiudere ambienti di vita. Fra gli esempi più eclatanti in questo senso è il Monte Incappidatu, situato nel centro abitato di Arzachena, utilizzato in età nuragica insieme alle diverse capanne costruite nelle sue adiacenze.

Che fra i complessi nuragici più significativi, vanno citati quelli di Malchittu e di La Prisgiona, oggetto di scavi sistematici che hanno consentito la messa in luce di strutture particolarmente ben conservate, prodighe di dati materiali che impegnano gli studiosi ed attraggono l'attenzione del pubblico.

Che, al fine di rendere pienamente fruibili e comprensibili a tutti i visitatori i siti archeologici e monumentali che raccontano la storia di Arzachena e del suo territorio, va riservata pertanto una particolare attenzione alla realizzazione di un'adeguata viabilità per il raggiungimento dei siti, nonché al completamento della sistemazione dei medesimi, funzionale all'accoglienza dei visitatori.

Che, in modo ormai pressante, pertanto, si pone la necessità di una struttura fissa che possa accogliere permanentemente i numerosi materiali provenienti dagli scavi dei monumenti del territorio. Attenzione particolare dovrà essere riservata all'ubicazione di tale struttura, considerata la situazione di "Museo all'aperto" che caratterizza il territorio di Arzachena e che fa registrare il flusso del turismo culturale nei siti dell'agro, coinvolgendo solo raramente il centro abitato. La creazione, quindi, di un centro di documentazione inteso anche quale Portale Megalitico, del patrimonio culturale, con l'esposizione dei reperti da esso provenienti, dovrà costituire il punto di arrivo degli itinerari che si snodano sul territorio. Un'adeguata promozione dovrà garantire la maggiore diffusione della conoscenza della risorsa archeologica-culturale di Arzachena e potrà orientare i flussi turistici le attrattive espresse dal resto del territorio, che richiedono nuovi investimenti e una maggiore continuità della domanda lungo l'arco dell'anno.

Che per le ragioni di cui sopra l'Amministrazione intende collaborare con soggetti pubblici e privati per riorganizzare i vari aspetti del sistema economico-turistico e culturale di Arzachena, dando luogo ad un modello di sviluppo più qualificato e più vantaggioso per la comunità locale, capace, sia di svincolare il flusso della domanda dal ristretto vincolo stagionale, sia di valorizzare il patrimonio storico, archeologico e culturale delle aree più interne.

Che l'obiettivo primario è quindi la riqualificazione paesaggistica ed ambientale del territorio del Comune di Arzachena al fine di reintegrare il paesaggio mediante l'ampliamento delle strutture alberghiere storiche della Costa Smeralda, con l'inserimento di nuovi servizi, che potranno renderle attuali in relazione alle domande dei nuovi flussi turistici del lusso ed idonee a contrastare la concorrenza di altre importanti realtà turistiche che si affacciano nel Mediterraneo e nel resto del mondo.

Ma soprattutto favorendo, con il superamento dello stretto vincolo della stagionalità mediante l'ampliamento dell'offerta turistico-culturale, un solido ritorno sociale ed economico per la comunità Gallurese, in piena osservanza del dettato dell'art. 90 della NTA del PPR

Tale progetto di riqualificazione e di sviluppo sarà peraltro condizionato al massimo rispetto dell'ambiente, del suo ecosistema in conformità alle norme di tutela del paesaggio così come previsto dalla pianificazione regionale vigente e permetterà la partecipazione più diretta della professionalità delle maestranze

locali nel tessuto economico del turismo. Per tale scopo l'amministrazione intende promuovere iniziative articolate su piani diversificati attraverso la leva dell'intervento pubblico infrastrutturale e formative, anche attraverso l'agevolazione di investimenti altamente qualificati che si dimostrino funzionali al descritto modello di sviluppo e rispettosi dell'ambiente e del paesaggio.

- Che il Comune di Arzachena, in un contesto territoriale a prevalente vocazione turistica, caratterizzato da un elevato valore ambientale e paesaggistico, rappresenta una realtà di primaria importanza, in quanto dotato di strutture ricettivo-alberghiere e relativi servizi connessi, che tuttavia necessitano di una continua evoluzione, nei caratteri di qualità tecnico-funzionale, al fine di rendere il sistema adeguato agli standard nazionali ed internazionali, nel rispetto degli indirizzi fissati con il Piano Paesaggistico Regionale;
- Che all'Amministrazione Comunale è stata sottoposta una proposta di intervento per la riqualificazione e il potenziamento delle strutture ricettive alberghiere della Costa Smeralda, ad iniziativa della Soc. Sardegna Resorts Srl, ai sensi della L. R. nr. 4 del 23.10.2009, art. 13 comma 1 punto e).
- Che tale proposta si caratterizza per l'obiettivo di indurre un sensibile allungamento della stagione turistica, l'introduzione di nuovi servizi, l'avviamento di un più stabile collegamento tra la residenza alberghiera e la fruizione del territorio interno, la partecipazione dell'investitore privato al finanziamento delle infrastrutture necessarie a valorizzare il patrimonio storico ed archeologico, un maggiore orientamento verso la comunità locale della domanda di lavoro, prestazioni professionali, beni e servizi espressi dalle imprese proponenti sia nella fase dell'investimento, sia in quella della gestione operativa;
- Che, pertanto, è interesse del Comune attuare anche un programma generale di riqualificazione dell'abitato e delle strutture alberghiere della Costa Smeralda, con i relativi servizi turistici integrati;
- Che per quanto attiene la componente edificatoria dell'intervento, che interessa gli alberghi storici della Costa Smeralda, il programma di investimento comprende l'impegno della parte privata proponente a rispettare le prescrizioni di tutela paesaggistica e a fare impiego di materiali locali e tecnologia



all'avanguardia anche sotto il profilo della ecocompatibilità, del contenimento dei consumi energetici e dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, mediante l'impiego di imprenditoria (artigiani, professionisti ed imprese in genere) locale;

- Che l'investimento così come descritto e definito nei suoi particolari tecnici, attraverso gli elaborati progettuali indicati al successivo art.3, si dimostra nel suo complesso rispettoso della normativa paesaggistica e della finalità di interesse pubblico descritte in premessa, con riferimento alla riqualificazione del sistema turistico-culturale di Arzachena;
- Che il Programma di Riqualificazione in questione riguarda la ristrutturazione ed ampliamento delle quattro strutture alberghiere storiche della Costa Smeralda:
  - Hotel Cala di Volpe;
  - Hotel Romazzino;
  - Hotel Pitritza;
  - Hotel Cervo;

tutte classificate di categoria 5 stelle, nonché l'adeguamento del sistema infrastrutturale e dei servizi.

Che, a tal fine, la Società Sardegna Resorts Srl ha presentato gli elaborati tecnici progettuali, di livello definitivo, i cui contenuti sostanziali, sotto il profilo urbanistico-edilizio, sono sinteticamente i seguenti:

#### **A) HOTEL CALA DI VOLPE**

L'intervento di riqualificazione consiste in una generale operazione di restyling e contenuto ampliamento per realizzare una SPA, nuove suites e relativi servizi.

Superficie territoriale del comparto	mq	79.992,00	
Volume esistente	mc	37.816,00	
Volume ampliamento	mc	9.411,77	(24,88%)
Volume totale	mc	47.227,77	

#### **B) HOTEL ROMAZZINO**

La riqualificazione dell'Hotel prevede la ristrutturazione e il contenuto ampliamento del corpo centrale, del ToyClub dedicato ai bambini e del ristorante BBQ. Inoltre, è prevista una nuova piscina e i servizi connessi, al fine di

destinare quella esistente al solo uso dei bambini, con la realizzazione di nuove family suites.

Superficie territoriale del comparto	mq	91.400,00	
Volume esistente	mc	27.409,00	
Volume ampliamento	mc	6.851,22	(24,99%)
Volume totale	mc	34.260,22	

### **C) HOTEL PITRIZZA**

La riqualificazione della struttura consiste in una serie articolata di interventi che comprendono:

Ristrutturazione, in qualche caso con demolizione parziale o totale di strutture esistenti, ampliamenti o riduzioni delle dimensioni di alcuni fabbricati e riconfigurazione con modifiche di destinazione. Questo tipo di interventi riguarda soprattutto i servizi e le parti comuni (club house, ristorante, ricevimento, servizi generali e alloggi per il personale).

Ristrutturazione di alcune suites esistenti e realizzazione di nuove unità ricettive

Superficie territoriale del comparto	mq	107.357,71	
Volume esistente	mc	22.618,63	
Volume ampliamento	mc	5.632,13	(24,90%)
Volume totale	mc	28.250,76	

### **D) HOTEL CERVO**

I lavori di riqualificazione comprendono alcune operazioni di riconfigurazione dei percorsi e delle connessioni funzionali tra le diverse parti dell'hotel, la demolizione di alcune camere e la ricostruzione di altre, comprese alcune nuove suites, e la realizzazione di una importante SPA.

Volume esistente	mc	24.188,00	
Volume ampliamento	mc	5.099,00	(21,08%)
Volume totale	mc	29.287,00	

- Che il Comune di Arzachena intende realizzare un Programma di Riqualificazione generale del proprio abitato nonché un sistema di servizi generali e una sede per servizi turistici locali per l'area territoriale in esame ed i comuni contermini;
- Che ai sensi del comma 1, lettera e) e del comma 2 dell'art. 13 della L.R. nr. 4 del 23.10.2009, il Programma di Riqualificazione del sistema ricettivo della Sardegna Resorts Srl è stato assoggettato a verifica di coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento e che le risultanze di tale condotta, di concerto fra l'amministrazione comunale e regionale, sono state positivamente concluse in data 30.04.2010.

#### **CONSIDERATO CHE**

- Il Comune di Arzachena è interessato all'attuazione del Programma di Riqualificazione in quanto:
  - prevede positivi effetti sul sistema economico-sociale del territorio interessato, in termini di investimenti e ricadute occupazionali come meglio specificato negli allegati progettuali, per i settori economici delle costruzioni, industria e fornitura di arredi, industria e fornitura di attrezzature e macchinari, servizi tecnici e gestionali;
  - le strutture alberghiere del gruppo "Sardegna Resorts Srl" rappresentano una importante realtà economica per il territorio della Gallura e della Sardegna in generale, sia per motivi di immagine e successo internazionale che per il contributo alla crescita economica del territorio negli ultimi 40 anni;
  - con l'attuazione del Programma di Riqualificazione del sistema ricettivo-alberghiero risulteranno significativi incrementi dei parametri economico-finanziari ed occupazionali rappresentati dai livelli di fatturato, capacità di spesa nel territorio per acquisto di beni e servizi, nonché dai livelli occupazionali quale standard nr. addetti/posto letto;
  - per effetto del Programma di Riqualificazione il sistema turistico-alberghiero in oggetto vedrà incrementata la propria capacità ricettiva del 14,9%;

- l'investimento previsto risulta sostanzialmente orientato ad elevare la qualità della ricettività e dei servizi connessi al fine di ampliare la stagione turistica nel sistema territoriale;
- il Programma prevede una riorganizzazione complessiva del sistema gestionale con:
  - Un incremento complessivo della forza lavoro;
  - Un maggior livello qualitativo sotto il profilo della formazione e della specializzazione;
  - La creazione di nuove professionalità per i nuovi servizi previsti nel settore della cura e del benessere, della innovazione tecnologica e di gestione ecologica della struttura;
  - La Sardegna Resorts Srl si obbliga, pertanto, a formare un adeguato numero di lavoratori (intesa sia come figure professionali specializzate che quale manodopera qualificata), residenti nel territorio comunale di Arzachena ed al loro impiego nelle strutture ricettive riqualificate.
- Che il Comune di Arzachena si auspica che la Regione proceda:
  - a. Alla riqualificazione di tutti quei beni immobili attualmente di proprietà della stessa RAS, insistenti sul territorio Comunale di Arzachena, con particolare riguardo al faro di Capo Ferro, parco di Capriccioli, casermette di Baja Sardinia, Hotel Santa Lucia ed, in genere, tutti i beni del demanio militare dismesso, da destinare a servizi turistici ed a sedi di istituti di formazione di secondo grado ed universitari o ceduti in proprietà al Comune di Arzachena;
  - b. Alla ristrutturazione in ampliamento dell'edificio della sede centrale dell'IPSAR di Arzachena, che ospita l'Istituto e il Convitto. Tutto ciò al fine di adeguare la scuola professionale al livello della domanda di lavoro richiesto mediante un assetto ed una organizzazione nuova che favoriscano la realizzazione di un percorso formativo che implementi la pratica operativa con i connessi riferimenti teorici, le competenze relazionali, la padronanza degli strumenti comunicativi, la conoscenza della cultura e delle risorse locali, la conoscenza delle lingue straniere. Il

progetto dovrà prevedere;

- La realizzazione di una serie di servizi a favore di Istituzioni ed Enti della Provincia che vedano, a rotazione, il coinvolgimento di classi e/o gruppi di studenti;
  - L'istituzione di incontri e scambi di studenti e giovani di vari Paesi Europei ed Extraeuropei;
  - La creazione di ateliers linguistici aperti;
  - La promozione di Concorsi regionali e nazionali tra gli Istituti Alberghieri che prevedano la valorizzazione di prodotti enogastronomici e di siti, itinerari, usi e costumi locali;
  - L'attivazione di corsi opzionali su aspetti specifici delle varie professioni del settore;
  - La creazione di centri di alta specializzazione per giovani e di formazione continua per professionisti di settore;
  - L'istituzione di percorsi di Istruzione e Formazione Tecnica Superiore, così come ipotizzato dal Comitato Nazionale IFTS nella seduta del 26.03.2009, riguardanti l'Area Economico Professionale 19;
  - Servizi turistici per le figure professionali di Tecnico superiore per:
    - l'assistenza alla direzione di agenzie di viaggio e tour operator
    - l'organizzazione e il marketing del turismo integrato
    - la ristorazione e la valorizzazione dei prodotti territoriali e delle produzioni tipiche
    - l'assistenza alla direzione di strutture ricettive.
- 
- Che le parti condividono le indicazioni contenute negli elaborati progettuali indicati al successivo art.3 e le ritengono coerenti con gli indirizzi dettati dal Piano Paesaggistico Regionale vigente;

#### **CIÒ PREMESSO**

- Visti gli elaborati tecnico-progettuali per la realizzazione degli interventi previsti con l'attuazione del Programma di Riqualficazione Alberghiero;

- Viste le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale pubblicato sul BURAS nr. 30 del 08.09.2006 e ss ii;
- Viste le autorizzazioni paesaggistiche: Determinazione nr. 294/09/OT rilasciata in data 22.07.2009 relativa all'Hotel Cervo; Determinazione nr. 295/09/OT rilasciata in data 22.07.2009 relativa all'Hotel Pitrezza; Determinazione nr. 296/09/OT rilasciata in data 22.07.2009 relativa all'Hotel Romazzino; Determinazione nr. 297/09/OT rilasciata in data 22.07.2009 relativa all'Hotel Cala di Volpe;

#### **ATTESO**

- Che le opere, ricomprese nel Programma di Riqualificazione del sistema alberghiero, oggetto della presente Convenzione, risultano coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto rispettose del contesto paesaggistico-ambientale nel quale verranno inserite;
- Che il Programma di Riqualificazione prevede, come meglio specificato negli elaborati progettuali citati la cessione gratuita, da parte della Soc. Sardegna Resorts Srl a favore del Comune di Arzachena, di aree da destinare a servizi pubblici, infrastrutture e verde attrezzato;
- Che gli interventi realizzano le finalità previste dall'art. 90 delle NTA del PPR, commi 2, 3, 4 e 5, in coerenza con l'art. 20, comma 2, punto 2a, 2b, 2c, e comma 3 delle stesse NTA;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

L'amministrazione Comunale e le Società Sardegna Resorts Srl e Land Holding Co. Srl concordano su tutti i contenuti della presente Convenzione e quindi:

- A. la realizzazione del Programma di Riqualificazione del sistema ricettivo alberghiero come descritto in premessa attraverso la formalizzazione e il perfezionamento del procedimento necessario per l'attuazione dello stesso;
- B. L'avvio di un processo condiviso per pervenire alla successiva formalizzazione di un Programma di Riqualificazione e Valorizzazione del sistema paesaggio-ambiente nel contesto economico-sociale della Gallura con particolare riguardo al Comune di Arzachena.

Pertanto, l'Amministrazione Comunale di Arzachena, di seguito per brevità denominata Amministrazione, e le società Sardegna Resorts Srl e Land Holding Co. Srl, di seguito per brevità denominate Società, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **ART. 2 - SOGGETTI INTERESSATI**

I soggetti interessati dalla presente Convenzione sono l'Amministrazione Comunale di Arzachena per il raggiungimento delle finalità generali di sviluppo citate in premessa nonché la Società Sardegna Resorts Srl, in quanto soggetto attuatore del Programma di Riqualificazione Alberghiero, nonché la società Land Holding Co. Srl, per quanto di sua competenza.

#### **ART. 3 - ELABORATI TECNICO-AMMINISTRATIVI**

Gli elaborati di seguito elencati specificano l'oggetto della presente convenzione e rappresentano il riferimento tecnico-regolamentare in materia urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale, economico-finanziario e di programmazione operativa per la concreta realizzazione degli interventi del Programma di Riqualificazione:

TAV. A - Relazione Integrativa;

TAV. B - Elenco degli Elaborati Tecnici conformizzati del progetto di Riqualificazione del sistema ricettivo alberghiero depositati presso il Comune di Arzachena e la R.A.S..

TAV. C - Aree in cessione per servizi pubblici;

TAV. D - Variante strada comunale zona Cala di Volpe;

TAV. E - Programma Operativo di Attuazione;

TAV. F - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria.

Gli elaborati suddetti, depositati agli atti d'ufficio, si intendono materialmente richiamati seppur non formalmente allegati al presente atto, ad eccezione della tavola

C.(allegato n.1), tavola E (allegato n.2), tavola F (allegato n.3)che vengono allegare al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

#### **ART. 4 - OBBLIGHI DI CARATTERE GENERALE**

Preso atto che il Programma di Riqualificazione del sistema ricettivo alberghiero in oggetto è anche strumento di programmazione e sviluppo del settore turistico locale che produce effetti sia sotto il profilo urbanistico-territoriale che sotto il profilo economico-sociale ed occupazionale, con la presente Convenzione, si stabiliscono i contenuti e l'entità delle prestazioni, sia in termini di opere da realizzare, sia in termini di servizi, che l'Amministrazione e le Società dovranno assicurare al fine di dare piena attuazione ai contenuti della Convenzione:

La Società, in qualità di soggetto attuatore, si obbliga a:

- Realizzare il Programma di Riqualificazione nei termini stabiliti dagli allegati progettuali di cui all'art. 3; in particolare, gli interventi dovranno essere realizzati con elevati standard di qualità urbanistica, architettonica, paesaggistica ed ecologico-ambientale, in coerenza con gli indirizzi della disciplina paesaggistica. Contemporaneamente agli interventi per le nuove costruzioni, le opere di trasformazione e riqualificazione delle strutture esistenti, dovranno realizzarsi le necessarie operazioni di mitigazione degli impatti e risarcimento ambientale previste negli elaborati tecnico-progettuali e negli atti autorizzativi;
- Realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste negli allegati progettuali di cui al successivo art. 6;
- Cedere a titolo gratuito le aree di seguito meglio descritte ai successivi artt. 8 e 9 in relazione agli standard per servizi pubblici.

#### **ART. 5- INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE E SERVIZI CONNESSI**

La Società si obbliga ad eseguire, a regola d'arte ed a sue esclusive cura e spese, tutte le opere previste dal Programma di Riqualificazione, secondo gli elaborati tecnici indicati nel precedente art. 3, in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Arzachena ed autorizzazioni paesaggistiche, aventi per oggetto la ristrutturazione e l'ampliamento degli alberghi, nonché la realizzazione dei relativi servizi tecnologici e gli adeguamenti infrastrutturali connessi.



#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Società si obbliga, ad eseguire la regola d'arte ed a sue esclusive cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, descritte negli elaborati tecnici di cui al precedente art. 3 e specificatamente nella tavola F (All.n.3), secondo i relativi e conformi progetti esecutivi approvati dal Comune di Arzachena ed i titoli abilitativi previsti dalla legge, nei tempi stabiliti dal Programma Operativo (All. n.2).

#### **ART. 7 - PROGRAMMA OPERATIVO**

Nella realizzazione degli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6, descritti compiutamente negli allegati di cui all'art. 3, la Società si obbliga al rispetto del Programma Operativo di attuazione, di cui all'All. n.2, che stabilisce la sequenzialità e la durata delle diverse fasi tecnico-amministrative, costruttive e conseguenti adempimenti finali.

Il Programma Operativo potrà subire parziali modifiche, a condizione che non risulti alterato il contenuto sostanziale, anche sotto il profilo qualitativo e quantitativo, degli interventi previsti. Dette eventuali modifiche dovranno essere comunque autorizzate dal Comune di Arzachena con atto della Giunta Comunale.

#### **ART. 8 - CESSIONE GRATUITA AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Ai fini del rispetto dei parametri urbanistici vigenti, nella tavola C (All. n.1) sono identificate le aree destinate al soddisfacimento degli standard per servizi pubblici, per le quali è prevista la cessione gratuita a favore del Comune di Arzachena.

Pertanto, con il presente atto, le Società si impegnano a cedere a titolo gratuito a favore del Comune di Arzachena, che accetta, la proprietà delle aree catastalmente di seguito definite, garantendo per le stesse la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, la inesistenza di oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali.

Relativamente alle aree di proprietà della Land Holding Co., per le quali è prevista la cessione gratuita a favore del Comune, la società Land Holding Co., in virtù di precedenti intese con Sardegna Resorts, partecipa al presente atto e si impegna a cedere al Comune di Arzachena, che accetta, tutte le aree individuate nelle tabelle che seguono ed intestate catastalmente alla stessa Land Holding Co. Srl.

Le parti danno atto che la redazione del frazionamento è in corso di perfezionamento e che il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni relative all'Hotel Pitrezza e Hotel Cala di Volpe è subordinato al perfezionamento dell'atto di cessione delle aree suddette, mentre le concessioni e/o autorizzazioni relative all'Hotel Romazzino ed all'Hotel Cervo possono essere immediatamente rilasciate, così come previsto per legge:

Le aree oggetto di cessione gratuita sono catastalmente così definite:

**1) AREA HOTEL CALA DI VOLPE**

**Superficie totale area in cessione ..... mq 9.454,00**

Numero d'ordine	DITTE PROPRIETARIE	Foglio di mappa	DATI CATASTALI					INDICAZIONI	
			Nr. Mappa		superfici in cessione				
			Princ.	sub.	Ha	arc	Cent.		
1	Land Holding Co. srl	36	1407	parte		29	69		
2	Land Holding Co. srl	36	686	parte		22	51		
3	Land Holding Co. srl	36	1347	parte		06	30		
4	Land Holding Co. srl	36	1159	parte		15	36		
5	Land Holding Co. srl	36	1158	parte		10	77		
6	Land Holding Co. srl	36	1160			09	91		
<b>Superfici Totali in cessione</b>							94	54	

**2) AREA HOTEL ROMAZZINO**

**Superficie totale area in cessione ..... mq 6.852,00**

Numero d'ordine Partita Catastale	DITTE PROPRIETARIE	Foglio di mappa	DATI CATASTALI					INDICAZIONI	
			Nr. Mappa		superficie in cessione				
			Princ.	sub.	Ha	arc	Cent.		
1	Land Holding Co. srl	22	506	parte		68	52		
<b>Superfici Totali in cessione</b>							68	52	

**3) AREA HOTEL PITRIZZA**

**Superficie totale area in cessione ..... mq 16.290,00**

Numero d'ordine	Partita Catastale	DITTE PROPRIETARIE	DATI CATASTALI						INDICAZIONI
			Foglio di mappa	Nr. Mappa		superficie in cessione			
				Princ.	sub.	Ha	are	Cen.	
1		Sardegna Resorts srl	5	87	parte		20	13	
2		Sardegna Resorts srl	5	1879	parte		95	35	
3		Sardegna Resorts srl	5	85	parte		08	40	
4		Sardegna Resorts srl	5	85	parte		34	51	
5		Sardegna Resorts srl	5	86	parte		01	70	
6		Sardegna Resorts srl	5	82	parte		02	81	
<b>Superfici Totali in cessione</b>							01	62	90

#### 4) VARIANTE STRADA COMUNALE CALA DI VOLPE

Superficie totale area in cessione ..... mq **8.133,00**

Numero d'ordine	DITTE PROPRIETARIE	DATI CATASTALI						INDICAZIONI	
		Foglio di mappa	Nr. Mappa		superfici in cessione				
			Princ.	sub.	Ha	are	Cen.		
1	Land Holding Co. srl	36	1433	parte		00	90		
2	Land Holding Co. srl	36	1434	parte		09	60		
3	Land Holding Co. srl	36	1439	parte		00	89		
4	Land Holding Co. srl	36	1442	parte		00	06		
5	Land Holding Co. srl	36	1445	parte		13	24		
6	Land Holding Co. srl	36	1454	parte		04	81		
7	Land Holding Co. srl	36	1402	parte		01	81		
8	Land Holding Co. srl	36	1159	parte		16	71		
9	Land Holding Co. srl	36	1403	parte		00	43		
10	Land Holding Co. srl	36	686	parte		13	16		
11	Land Holding Co. srl	36	1407	parte		19	54		
12	Land Holding Co. srl	36	1413	parte		00	18		
<b>Superfici Totali in cessione</b>							81	33	

#### ART. 9 - RETROCESSIONE DI AREE A SEGUITO DEL NUOVO ASSETTO

La nuova configurazione degli standard in corrispondenza dell'area Hotel Pitrezza, nonché la variante alla strada comunale che Sardegna Resorts dovrà realizzare in prossimità dell'Hotel Cala di Volpe, determinano l'inutilizzabilità di alcune aree già cedute al Comune nell'ambito di precedenti interventi edificatori riguardanti le medesime strutture alberghiere; pertanto, Il Comune di Arzachena, rappresentato come sopra, in parziale compensazione delle nuove cessioni a carico della Sardegna Resorts, si impegna a retrocedere alla stessa società Sardegna Resorts Srl le aree sotto individuate.

Le aree oggetto della suddetta retrocessione sono catastalmente così definite:

1) **AREA HOTEL PITRIZZA**

**Superficie totale area in retrocessione ..... mq 6.557,00**

Numero d'ordine Partita Catastale	DITTE PROPRIETARIE	DATI CATASTALI						INDICAZIONI
		Foglio di mappa	Nr. Mappa		superfici in retrocessione			
			Princ.	sub.	Ha	are	Cen.	
1	Comune di Arzachena	5	1126	parte		14	44	
2	Comune di Arzachena	5	1127			10	28	
3	Comune di Arzachena	5	1128			09	40	
4	Comune di Arzachena	5	1129			31	45	
<b>Superfici Totali in Retrocessione</b>						<b>65</b>	<b>57</b>	

2) **AREA HOTEL CALA DI VOLPE**

**Superficie totale area in retrocessione ..... mq 5.415,00**

Numero d'ordine	DITTE PROPRIETARIE	DATI CATASTALI						INDICAZIONI
		Foglio di mappa	Nr. Mappa		superfici in retrocessione			
			Princ.	sub.	Ha	are	Cen.	
1	Comune di Arzachena	36	1449			01	69	Strada pubblica
2	Comune di Arzachena	36	1438	parte		06	93	Strada pubblica
3	Comune di Arzachena	36	1441	parte		05	80	Strada pubblica
4	Comune di Arzachena	36	1436			00	59	Strada pubblica
5	Comune di Arzachena	36	1446			18	16	Strada pubblica
6	Comune di Arzachena	36	1451			01	87	Strada pubblica
7	Comune di Arzachena	36	1453			02	26	Strada pubblica
8	Comune di Arzachena	36	1401	parte		05	07	Strada pubblica
9	Comune di Arzachena	36	1404			00	10	Strada pubblica
10	Comune di Arzachena	36	1406	parte		04	50	Strada pubblica
11	Comune di Arzachena	36	1405			00	26	Strada pubblica
12	Comune di Arzachena	36	1456	parte		00	86	Strada pubblica
13	Comune di Arzachena	36	1346	parte		03	65	Strada pubblica
14	Comune di Arzachena	36	1435	parte		00	64	Strada pubblica
15	Comune di Arzachena	36	1432	parte		01	77	Strada pubblica
<b>Superfici Totali in Retrocessione</b>						<b>54</b>	<b>15</b>	

Le parti si impegnano a procedere alla stipula dell'atto di cessione e retrocessione della aree suddette a seguito della redazione del relativo frazionamento.

**ART. 10 – VARIANTE STRADA COMUNALE ZONA HOTEL CALA DI VOLPE**

La Società, in relazione agli obiettivi ed ai contenuti del Programma di Riqualificazione, si obbliga alla realizzazione della variante all'attuale strada comunale, nel tratto in prossimità dell'Hotel Cala di Volpe, assumendo a proprio esclusivo carico tutti i costi e gli oneri necessari per eseguire, o far eseguire, nel rispetto degli obblighi di legge, sotto la propria piena responsabilità ed a regola d'arte, i relativi lavori in conformità ai

caratteri tecnico-geometrici previsti dagli elaborati progettuali citati e precisamente nella tav.D.

Prima della esecuzione delle opere, la Società si obbliga alla predisposizione di appositi elaborati tecnici esecutivi, sotto l'alta sorveglianza del Comune di Arzachena, in conformità a tutte le norme tecniche vigenti in materia, prevedendo le indispensabili operazioni di ripristino, mitigazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale richieste.

La realizzazione dei suddetti lavori avverrà in conformità al Programma Operativo (All.n.2) ed all'ultimazione degli stessi dovrà procedere al collaudo tecnico nei termini di legge, al fine di determinare la accettabilità dell'opera e la relativa presa in carico da parte del Comune di Arzachena.

Tutti gli oneri ed i costi necessari per il perfezionamento degli atti occorrenti per il trasferimento al Comune della strada riconfigurata in variante sono a carico della Società che garantisce il tempestivo e regolare adempimento di tutti gli obblighi, comprese le cessioni delle aree interessate, mediante idonea e apposita garanzia fideiussoria come meglio disciplinato al successivo art. 13.

#### **ART. 11 – CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE E ONERI CONCESSORI.**

Con riferimento all'art. 4 precedente e ad integrazione delle cessioni indicate nei precedenti artt. 8 e 9, la Società Sardegna Resorts si obbliga a versare al Comune di Arzachena, a titolo di contributo per la realizzazione di opere pubbliche comunque riconducibili alle finalità perseguite con l'attuazione del Programma di Riqualificazione, oltre agli oneri concessori previsti per legge, la somma di € 2.000.000 (euro duemilioni) o, in alternativa ed a semplice richiesta del Comune a realizzare opere pubbliche di pari importo secondo le indicazioni che l'Amministrazione preciserà con apposito atto amministrativo. Tale somma di denaro dovrà essere versata al comune di Arzachena e/o comunque resa disponibile per la realizzazione delle opere pubbliche da esso richieste contestualmente al rilascio della prima concessione edilizia prevista nel programma operativo di cui all'allegato n.2. Per quanto concerne gli oneri concessori le parti convengono che gli stessi potranno essere scomputati, parzialmente o totalmente, mediante realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria in conformità alle vigenti disposizioni di legge. Tale ultima ipotesi è da intendersi in alternativa al versamento della somma di denaro spettante ed a semplice richiesta del

Comune secondo le indicazioni che l'Amministrazione preciserà con apposito atto amministrativo.

#### **ART. 12 – CONDIZIONI SULLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

La Società Sardegna Resorts srl, per sé, suoi successori od aventi causa a qualsivoglia titolo, garantisce la piena e libera disponibilità degli immobili di sua proprietà interessati dall'attuazione del Programma di Riqualificazione. In contrario risponderà nei confronti del Comune per ogni connessa pregiudizievole conseguenza, senza eccezione o riserva alcuna, fin d'ora manlevandolo da qualsiasi contraria pretesa o eccezione al riguardo.

In caso di alienazione, totale o parziale, degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri in essa stabiliti si intendono fin d'ora trasferiti e posti a carico dei rispettivi aventi causa, anche ove diversamente consti da diverse contrarie clausole o pattuizioni ovunque e comunque previste. Al riguardo, la Società si obbliga ad inserire, e far inserire, negli atti di disponibilità, a qualsiasi titolo stipulati, aventi ad oggetto lotti di terreno, costruzioni o porzioni immobiliari interessate dalla presente convenzione, le seguenti clausole da riportarsi nella relativa nota di trascrizione:

"l'avente causa dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Arzachena, in data ....., ed accetta tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stessa e di tutti gli atti ad essa allegati od in essa richiamati; in particolare, l'avente causa è a piena conoscenza dell'obbligo, assunto dal dante causa, di realizzare e cedere al Comune di Arzachena le opere specificate negli artt. 6 – 8 – 10, e far fronte agli oneri di cui all'art. 13 previsti dalla convenzione citata";

"l'avente causa prende atto che il Comune non rilascerà i certificati di abitabilità e/o agibilità fino a quando le costruzioni cui essi si riferiscono non siano servite da tutte le opere di urbanizzazione primaria!;

"l'avente causa si impegna ad osservare, nella edificazione e nella utilizzazione delle costruzioni tutte le norme di legge, del regolamento edilizio comunale e della Convenzione del Programma con i relativi allegati";

"l'avente causa si impegna ad inserire tutte le clausole di cui al presente articolo negli eventuali successivi atti di disposizione dell'immobile".

In ogni caso, la Società Sardegna Resorts è obbligata in solido con l'avente causa, in proporzione alla volumetria reale e/o potenziale oggetto di disposizione, all'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto nei confronti del Comune di Arzachena.

#### **ART. 13 – GARANZIA FIDEJUSSORIA OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Sardegna Resorts, S.r.l. è obbligata a costituire una garanzia fidejussoria a mezzo di primario Istituto Bancario Italiano pari al 100%\_ dell'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, comprese nel Programma di Riqualificazione, così come definite nell'allegato Computo Metrico Estimativo e pari a € 680.000,00 (euro seicentottanta/00)

Tale importo è determinato con Computo Metrico Estimativo, allegato alla presente Convenzione (All. n.3), riferito al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere oggetto di aggiornamento con scadenza quadriennale.

Le garanzie fidejussorie per le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere costituite prima del ritiro della relativa concessione edilizia. L'importo della fidejussione sarà ridotto alla fine di ogni anno in funzione dell'importo delle opere realizzate e collaudate.

La fidejussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Arzachena.

La mancata costituzione della garanzia fidejussoria determina l'inefficacia della presente Convenzione. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo definitivo salva la riduzione prevista alla fine di ogni anno, in funzione dell'importo delle opere realizzate.

#### **ART. 14 – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Il Comune di Arzachena, garantisce l'unicità del procedimento amministrativo, necessario per l'attuazione del Programma di Riqualificazione, mediante il perfezionamento degli atti tecnico-amministrativi ed il conseguente rilascio dei titoli abilitativi.

Pertanto, si impegna, anche mediante l'attivazione dello Sportello Unico (SUAP) ai sensi dell'art. 1, comma 16, della L.R. nr. 3 del 05.03.2008, a rilasciare i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Programma di Riqualificazione oggetto della presente Convenzione, entro i termini previsti da detto procedimento.

#### **ART. 15 – FACOLTA' INTEGRATIVE**

Le parti convengono espressamente di attribuire alla Società Sardegna Resorts Srl la facoltà di nominare successivamente al completamento e collaudo del programma operativo di attuazione di cui all'allegato n.2) altra, o altre, Società che acquisteranno i diritti ed assumeranno gli obblighi nascenti dalla presente convenzione nel suo complesso e anche solo in riferimento a ciascuna delle parti di essa.

#### **ART. 16 – DISCIPLINA PER EVENTUALI CONTROVERSIE**

Ogni controversia nascente circa l'interpretazione ed attuazione del presente accordo sarà devoluta all'autorità giudiziaria ordinaria del foro di Tempio Pausania, territorialmente competente.

#### **ART. 17 – SPESE**

Ogni spesa, imposta o tassa, principale ed accessoria, inerente, dipendente, conseguente o riguardante la presente convenzione, compresa la registrazione e la trascrizione sui pubblici registri immobiliari, nonché i successivi atti occorrenti alla sua esecuzione, come pure le spese di redazione dei tipi di frazionamento delle aree oggetto di cessione, nonché quelle inerenti i rogiti ed ogni altro onere a ciò connesso sono a carico della Sardegna Resorts Srl.

#### **ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si rinvia ad altri accordi integrativi che si dovessero rendere necessari per la migliore attuazione del Programma Integrato.



Il Comune di Arzachena, garantisce l'unicità del procedimento amministrativo, necessario per l'attuazione del Programma di Riqualificazione, mediante il perfezionamento degli atti tecnico-amministrativi ed il conseguente rilascio dei titoli abilitativi.

Pertanto, si impegna, anche mediante l'attivazione dello Sportello Unico (SUAP) ai sensi dell'art. 1, comma 16, della L.R. nr. 3 del 05.03.2008, a rilasciare i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Programma di Riqualificazione oggetto della presente Convenzione, entro i termini previsti da detto procedimento.

#### **ART. 15 – FACOLTA' INTEGRATIVE**

Le parti convengono espressamente di attribuire alla Società Sardegna Resorts Srl la facoltà di nominare successivamente al completamento e collaudo del programma operativo di attuazione di cui all'allegato n.2) altra, o altre, Società che acquisteranno i diritti ed assumeranno gli obblighi nascenti dalla presente convenzione nel suo complesso e anche solo in riferimento a ciascuna delle parti di essa.

#### **ART. 16 – DISCIPLINA PER EVENTUALI CONTROVERSIE**

Ogni controversia nascente circa l'interpretazione ed attuazione del presente accordo sarà devoluta all'autorità giudiziaria ordinaria del foro di Tempio Pausania, territorialmente competente.

#### **ART. 17 – SPESE**

Ogni spesa, imposta o tassa, principale ed accessoria, inerente, dipendente, conseguente o riguardante la presente convenzione, compresa la registrazione e la trascrizione sui pubblici registri immobiliari, nonché i successivi atti occorrenti alla sua esecuzione, come pure le spese di redazione dei tipi di frazionamento delle aree oggetto di cessione, nonché quelle inerenti i rogiti ed ogni altro onere a ciò connesso sono a carico della Sardegna Resorts Srl.

#### **ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si rinvia ad altri accordi integrativi che si dovessero rendere necessari per la migliore attuazione del Programma Integrato.

Richiesto, io Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su ventitre pagine, del quale ho dato lettura ai contraenti, i quali lo approvano e lo sottoscrivono, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Il Dirigente – Arch.Antonello Matiz

---

Per la società Sardegna Resorts Srl

Il Presidente - D.ssa Aleksandra Dubrova

---

Il Segretario Generale – D.ssa Stefania Giua

---