

## COMUNE DI ROCCA S. GIOVANNI

### ZONA C2 del PRE: "NUOVA URBANIZZAZIONE DI INTERESSE TURISTICO"

(Foglio n° 8 particelle n.n.° 4100, 264, 265)

### PROGETTO EDILIZIO UNITARIO (P.E.U.)

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### Repubblica Italiana

L'anno ....., il giorno ..... del mese di .....

In Rocca S. Giovanni, nella Casa Comunale di Rocca San Giovanni, tra i signori:

- Geom. Iezzi Egidio nato a Rocca San Giovanni il 26.01.1953, residente Rocca San Giovanni in Via Sterpari n° 14 , in qualità di Responsabile del Settore Assetto e Gestione del territorio del Comune di Rocca San il quale interviene alla stipula del presente atto nell'interesse del Comune predetto;
- Sig. Davide Ballone, nato il 27 dicembre 1959, e sig.ra Annamaria Melis, nata a Terracina il 25 agosto 1967 residenti a Pescara, domiciliati per la carica ove appresso, che intervengono come legali rappresentanti della KALAKULA S.r.l., Codice Fiscale e Partita IVA n. 01925980680, con sede in Pescara Strada Colle Renazzo n. 40/8 ditta proprietaria delle aree in zona C2 di P.R.E. individuate catastalmente al foglio n° 8 particelle n.n. .... In appresso chiamato Attuatore
- Latiano Gianfranco nato a San Giovanni Rotondo il 15.04.1968, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene come legale rappresentante della RESORTS S.r.l., Codice Fiscale e Partita IVA n. 01737680684 con sede in Via Pisacane n. 91, ditta proprietaria delle aree in zona C2 di P.R.E. individuate catastalmente al foglio n° 8 particelle n.n. ....

Si conviene con il presente atto quanto segue.

### PREMESSO

- Che i Signori: Latiano Gianfranco in qualità di legale rappresentante della RESORTS S.r.l., Codice Fiscale e Partita IVA n. 01737680684 con sede in Via Pisacane n. 91, Davide Ballone e Annamaria Melis, in qualità di legali rappresentanti della KALAKULA S.r.l., Codice Fiscale e Partita IVA n. 01925980680 con sede in Pescara Strada Colle Renazzo n. 40/8 hanno presentato domanda per il convenzionamento delle aree in zona C2 di P.R.E. individuate catastalmente al foglio n° 8 particelle n.n. ....,

in cui dichiarano di accettare il Progetto Edilizio Unitario di zona così come approvato dalla Giunta Comunale di Rocca San Giovanni;

- Che il Progetto Edilizio Unitario, di seguito P.E.U., è stato sottoposto ad approvazione della Giunta Comunale di Rocca San Giovanni con esito favorevole il ..... , con verbale n° .....
- Che a completamento del procedimento amministrativo, si deve procedere ora alla traduzione in atto formale degli accordi riguardo alla modalità di attuazione di detto P.E.U. il cui progetto è da intendersi costituito da:

	DESCRIZIONE	Codice
1	Convenzione	U SC 01
2	Relazione Generale	U RL 01
3	Allegato "A": Normativa Speciale	U NT 01
4	Allegato "B": Opere di Urbanizzazione – Specifiche Tecniche	U NT 02
5	Opere d'urbanizzazione primaria – Rete Acque Bianche – Relazione tecnica	U RL 02
6	Opere d'urbanizzazione primaria – Rete Acque Nere – Relazione tecnica	U RL 03
7	Opere d'urbanizzazione primaria - Computo Metrico Estimativo	U CM 01
8	Opere d'urbanizzazione primaria - Elenco Prezzi Unitari	U EP 01
9	Relazione Geologica-Idrogeologica. Verifica Normativa PAI "Pericolosità da scarpata morfologica art.20 NTA del PAI"	Allegato
10	Planimetria Catastale – Piante	U 04 01
11	Piano Regolatore Generale – Stralcio	U 13 01
12	Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli – Planimetria Generale	A 34 01
13	Planimetria Generale	A 34 02
14	Planivolumetrico - Planimetria	A 34 03
15	Viabilità pedonale e carrabile privata – Planimetria, sezioni tipo e particolari costruttivi	A 20 01
16	Tipologie Edilizie - Piante	A 34 04
17	Opere di Urbanizzazione Primaria- Piano Particellare d'Esproprio	U 35 01
18	Sistemazioni stradali e viabilità pedonale - Planimetria, sezioni tipo e particolari costruttivi	U 34 01
19	Rete di raccolta e smaltimento acque bianche - Planimetria, profili longitudinali e particolari costruttivi	U 34 02
20	Rete di raccolta e smaltimento acque nere - Planimetria, profili longitudinali e particolari costruttivi	U 34 03
21	Impianto di pubblica illuminazione - Planimetria e particolari costruttivi	U 34 04
22	Linea distributrice acquedotto - Planimetria e particolari costruttivi	U 34 05
23	Piano Particellare d'Esproprio. Planimetria catastale-Elenco Ditte	

- Che a detta documentazione è stata allegata l'Attestazione di Proprietà; il tutto sottoscritto dagli interessati.

### **SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE:**

#### **Articolo 1**

La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il P.E.U. è costituito dalla documentazione in premessa indicata;

#### **Articolo 2**

Kalakula S.r.l. e Resorts S.r.l., si obbligano per sé, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nell'utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme vigenti del Piano Regolatore Esecutivo e le previsioni del P.E.U. stesso.

Ai fini dell'aumento percentuale del 10% previsto nel PEU, si precisa che detto aumento è stato considerato solo ai fini della più ampia utilizzazione edificatoria possibile delle aree. Tale previsione è puramente indicativa e non conferisce nessun altro diritto in aggiunta o diverso da quelle dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRE. Tale indice (massimo del 10% per edifici di classe energetica A+) è applicabile solo al verificarsi di tutte le condizioni e presupposti previsti dall'Articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRE, in particolare solo dopo l'approvazione definitiva dell'apposito Regolamento Comunale.

#### **Articolo 3**

Con riferimento alla tav. 3) del P.E.U., "Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli", le aree interessate saranno frazionate e destinate, per la quota della superficie territoriale stabilita nel P.R.E., a pubblici servizi e cedute al Comune di Rocca San Giovanni, secondo quanto di seguito previsto;

#### **Articolo 4**

Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria, saranno insediabili con fabbricati come previsto dal P.E.U.;

I progetti rispetteranno le prescrizioni del vigente Piano Regolatore Esecutivo, oltre che la Normativa Speciale del P.E.U.;

#### **Articolo 5**

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 18/83, lett. a), le Società Resorts S.r.l. e Kalakula S.r.l., ciascuna per quanto di competenza, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Rocca San Giovanni tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

## Articolo 6

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate sulle aree appositamente destinate dagli elaborati grafici del P.E.U. a cura e spese dell'Attuatore Kalakula S.r.l. e comprenderanno, oltre all'infrastruttura viaria, del parcheggio pubblico e gli arredi relativi, anche gli impianti di illuminazione pubblica, dell'acquedotto e della rete fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica e della rete gas, nonché la piantumazione e pavimentazione delle aree, il tutto secondo il P.E.U. allegato, con gli aggiustamenti che fossero richiesti dal Comune per adeguamento a norme vigenti, in sede di approvazione dei singoli progetti edilizi o durante l'esecuzione dei lavori, unicamente.

Le sole opere di urbanizzazione private interne alle rispettive proprietà sono a carico di ciascuna società proprietaria.

Gli accessi ai singoli lotti dovranno essere sistemati convenientemente con la realizzazione di ogni particolare.

Le condotte di fognatura degli edifici, separate per le acque bianche e nere, si immetteranno nelle condotte principali di dimensioni adeguate al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e di frequentazione pubblica.

Il condotto principale delle acque nere sarà allacciato al collettore comunale sulla Strada Comunale Cavalluccio, previa verifica della sua idoneità a recepire le portate addotte; il condotto principale delle acque bianche scaricherà nel vicino fosso Cupante.

La rete fognaria di tutta la zona sarà dotata di pozzetti d'ispezione e di raccolta delle acque stradali.

Le reti di illuminazione pubblica e di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere progettate su parere tecnico dell'Enel, con caratteristiche di idoneità al servizio, così come la rete di distribuzione del gas metano su parere del Concessionario.

L'esecuzione di tutte le opere infrastrutturali primarie si intende subordinata al rilascio di formali permessi di costruire.

L'Attuatore, secondo ed in conformità a quanto sopra:

- Procederà all'individuazione, al picchettamento ed alla determinazione delle quote e dei livelli, con la partecipazione del Tecnico Comunale e con redazione di regolare verbale da parte di quest'ultimo;
- Presenterà, ove necessario, i progetti esecutivi di ognuna di dette opere, con le specifiche caratteristiche, al fine del rilascio dei rispettivi permessi di costruire.
- Procederà ai lavori degli allacci e di progressiva realizzazione dei progetti in modo che siano assicurati agli edifici da costruire, prima del loro uso, tutti i relativi servizi previsti;

- Completerà le opere pubbliche di urbanizzazione previste entro il termine di dieci anni dalla stipulazione della presente convenzione, cioè entro il .....
- Assumerà a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria fino a quando le opere , per singoli tratti o nel loro complesso, non siano collaudate dal Comune, tale obbligo cessa superato il termine di mesi sei, dalla fine dei lavori, ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs 12 aprile 2006 n.163.
- entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire per i singoli interventi, comunicherà l'inizio dei lavori, indicando il nominativo del direttore degli stessi, dell'impresa esecutrice e del coordinatore dei piani di sicurezza di cui al D.Lgs n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
- Il termine stabilito per la fine dei lavori è quello previsto nel permesso di costruire.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

- a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
  - Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile, dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;
- b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:
  - Sbanco e costituzione della massicciata delle sedi stradali;
  - Rete fognante, con predisposizione degli imocchi per le singole immissioni;
  - Condotte per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:
  - Pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
  - Impianto di pubblica illuminazione corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
  - Sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato;

### **Articolo 7**

In attuazione del comma 5 dell'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRE, l'Attuatore Kalakula S.r.l. si impegna, ai fini perequativi, oltre alla realizzazione delle infrastrutture interne al comparto ed alle opere di allaccio così come previsto nel precedente articolo 6, a contribuire con la somma di € 20.000 (euro ventimila) alla sistemazione della strada comunale Cavalluccio per le finalità previste nel medesimo comma dell'articolo 18 delle N.T.A. di PRE.

Tali somme saranno versate al comune, su semplice richiesta dello stesso, e vincolate alla sistemazione della Strada Comunale Cavalluccio a seguito di regolare progetto di sistemazione della strada, approvata dal comune stesso.

### **Articolo 8**

Le realizzazioni degli interventi di edilizia previsti alle lett. sub a) e sub b) dell'art. 2 della Normativa Speciale di PEU dovranno essere comunque correlati tra loro nei termini e con la progressione seguenti:

- a) Gli interventi indicati sui lotti dal n. 1 al n. 12 (edilizia residenziale) non potranno superare il 30% di quelli previsti nel PEU prima che abbiano inizio gli interventi sul lotto n. 0 (edilizia ricettiva, ristorazione ecc.);
- b) Gli interventi indicati sui lotti dal n. 1 al n. 12 (edilizia residenziale) potranno essere completati fino al 70% di quelli previsti nel PEU, solo dopo il completamento di un "lotto funzionale" sul lotto n. 0 (ad esemp. ristorante);
- c) Il completamento degli interventi di edilizia residenziale (lotti da n.1 a n.12) e ricettiva-ristorazione (lotto n. "0"), potrà anche non essere contemporaneo. Gli interventi sui lotti da n.1 a n.12 eccedenti il 70% di quelli previsti nel PEU potranno iniziarsi solo dopo l'avanzamento di almeno il 60% di tutti gli interventi sul lotto n. "0", e sarà comunque e prima dell'avanzamento dei lavori eccedenti il 70%, presentato un progetto complessivo di tutti gli interventi rimanenti sia sui lotti da n.1 a n.12 che sul lotto n. "0", per cui si possa verificare in via definitiva il rispetto dei quantitativi di Su complessiva ammissibili per edilizia residenziale pari ad un massimo del 30% di quella complessiva, previsto dall'art. 18 delle NTA del PRE, ancorchè detto parametro è comunque rispettato assumendo convenzionalmente il rapporto  $Su/Se = 0,90$  per tutti gli interventi, come previsto all'art. 2 della Normativa Speciale di PEU.

### **Articolo 9**

L'Attuatore Kalakula S.r.l., per l'assunto impegno di cui sopra, si impegna a prestare adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 23 della citata L.R., lett. d, si stabilisce che la cauzione sia raggugliata al 90% del costo presunto delle urbanizzazioni che potrà essere progressivamente ridotto in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e proporzionalmente alle opere eseguite.

La cauzione sarà prestata mediante polizza di garanzia di istituti bancari o di assicurazione idonea a garantire il Comune nei limiti fissati.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, lo stesso autorizza il Comune a disporre nel modo più ampio ed immediato per procedere direttamente alle opere non eseguite o rimaste incompiute, previo avviso da far pervenire all'Attuatore, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima che il Comune si avvalga di tale facoltà;

#### **Articolo 10**

l'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, a trasferire a carico degli aventi causa, con apposita clausola, tutti gli obblighi derivanti dai patti qui convenuti, mediante atti da trascrivere; lo stesso, in ogni caso, resterà solidamente obbligato verso il Comune, insieme agli aventi causa, per l'adempimento degli obblighi assunti;

#### **Articolo 11**

Ai fini di una programmata realizzazione degli interventi, l'attività costruttiva sarà iniziata dopo il rilascio dei singoli permessi di costruire, che per gli interventi sul lotto "0" saranno rilasciati ai sensi del nono comma dell'art. 60 della L.R. n.18/83 e quindi con un periodo di cinque anni per l'ultimazione dei lavori, e dovrà essere seguita da comunicazione di ultimazione totale dei lavori, alla quale seguiranno gli accertamenti comunali e il rilascio dei certificati di agibilità ed abitabilità, alle condizioni sopraddette;

Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica. Per ciascun edificio, in ogni caso, devono essere completate tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il raggiungimento del lotto e per la completa fruibilità dell'edificio ultimato.

#### **Articolo 12**

L'attuatore, in esecuzione di quanto previsto dall'art.18 delle N.T.A. del PRE ed in aggiunta alla realizzazione delle infrastrutture interne al sub comparto, si assume altresì l'onere di esecuzione delle seguenti opere all'interno delle aree restanti in proprietà Resorts, esterne al comparto, finalizzate a mitigare il carico urbanistico generale derivante dall'intervento in oggetto quali:

- a) individuazione e realizzazione di:

- I. opere idonee al superamento delle scarpate morfologiche;
  - II. percorsi pedonali e/o ciclabili ai due estremi dell'area in oggetto, Nord, Sud, per raggiungere la SS 16;
- b) Sistemazione in sicurezza dell'area attraversata da:
- I. pericoli di incendio con aree e piazzole tagliafuoco;
  - II. dilavamenti conseguenti a precipitazioni con scoli di regimentazione delle acque in scarpata in bacini e vasche di loro raccolta;
  - III. cedimenti della scarpata stessa con piantumazioni aggrappanti;
- c) individuazione ed esecuzione di accessi all'area demaniale attraverso la SS 16 per raggiungere la stessa nelle zone per le quali eventualmente venisse assegnata all'attuatore relativa concessione.

#### **Articolo 13**

Le parti autorizzano la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a trascrivere il presente atto con esonero di sua responsabilità;

#### **Articolo 14**

Tutte le spese necessarie per la presente convenzione (comprese quelle notarili, di registrazione e di trascrizione) tranne quanto non compreso nei patti di cui ai numeri precedenti, saranno a carico dell'Attuatore.

#### **Articolo 15**

Davide Ballone e Annamaria Melis, in qualità di legali rappresentanti della Kalakula S.r.l., Codice Fiscale e Partita IVA n. 01925980680 con sede in Pescara Strada Colle Renazzo n. 40/8

#### SI IMPEGNANO

secondo quanto previsto dalla presente convenzione, a realizzare nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti tutte le opere di urbanizzazione e gli eventuali allacci ai pubblici servizi ed unitamente alla soc. RESORTS S.r.l., Codice Fiscale e Partita IVA n. 01737680684 con sede in Via Pisacane n. 91 per sé o aventi causa a qualunque titolo e per tutta la durata della presente convenzione

#### SI IMPEGNANO

secondo quanto previsto dalla presente convenzione, a cedere al Comune ciascuna per quanto di propria competenza le necessarie e aree di sedime e le servitù acquisite

direttamente, ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ;

A fronte degli obblighi assunti, ai sensi del comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione delle opere edilizie previste nel PEU non sono dovuti. Sono comunque dovuti, per i singoli interventi edilizi i contributi indicati al comma n.3 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 16**

Le parti espressamente convengono che per ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra di esse, anche in corso d'opera, riguardo all'interpretazione della presente convenzione, sarà esclusivamente competente il foro di Lanciano.

Il presente atto si compone di n° ..... fogli.

Rocca San Giovanni .....

Geom. Iezzi Egidio .....

Signor Latiano Giovanni .....

Sig.ra Annamaria Melis .....

Sig. Ballone Davide .....