

SCHEMA DI TRANSAZIONE

Per la stipula degli accordi contenuti nel presente atto, da valere ad ogni effetto di legge, presso il Municipio di Giulianova, in Corso Garibaldi, 109 - 64021 Giulianova (TE), Innanzi al Segretario Generale del Comune, **Dott.ssa DANIELA MARINI**, il giorno

sono presenti

- 1) il **COMUNE DI GIULIANOVA (TE)** (C.F. e P.IVA: 00114930670) in persona del Dirigente della IV^a Area – Servizi alla Città e al Territorio, **Ing. MARIA ANGELA MASTROPIETRO** nata a Sulmona (AQ) il 12.12.1959, di seguito indicato come "**Parte pubblica**",

con l'assistenza del proprio legale **Prof. Avv. SANDRO PELILLO**

da una parte

e

- 2) le Società **HOTEL CRISTALLO S.R.L.** (P.IVA: 01569100678) e **PERSEO DI ANGELO CASACCIA & C S.A.S.** (P.IVA: 00659520670), in persona dei loro rappresentanti legali in carica, nonché – per i relativi diritti – i **Signori CASACCIA ANGELO** nato a Giulianova (TE) il 12.12.1954 (C.F.: CSCNGL54T12E058D), **CASACCIA ALESSIO** nato a Giulianova (TE) il 7.9.1975 (C.F.: CSCLS575P07E058K) e **CASACCIA ANNA** nata a Giulianova l'11.8.1947 (C.F.: CSCNNA47M51E058Z), di seguito indicati come "**Parti private**",

con l'assistenza dei propri legali **Avv. SILVIO R. TARQUINI** e **Avv. NORMA DANIELE**

dall'altra

Premesse

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 19.7.2007 fu adottata, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12.4.1983, n. 18 e ss.mm.ii., la variante generale al P.R.G. vigente nel Comune di Giulianova (Variante generale di seguito indicata con l'acronimo: «**il PRG/V**»);
- Con tale PRG/V, per quanto qui rileva, l'area distinta in catasto al foglio 3, Particella 279, dell'estensione di mq 1.010 – di pertinenza dell'Hotel Cristallo – veniva mutata di destinazione urbanistica da Zona G1 - *Attrezzature Private di Interesse Pubblico*, a Zona F6 - *Verde Privato Vincolato*;

- D'altra parte anche l'area su cui è ubicato l'Hotel Revel, distinta in catasto al foglio 9, Particella 143, dell'estensione di mq 360,00 veniva modificata da Zona E5.15 – *Disciplina delle attività ricettive aventi destinazione alberghiera*, a Zona B2.d – *Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente*;

- Quindi le Società cui fanno capo le relative strutture alberghiere, cioè la "Hotel Cristallo S.r.l." per l'Hotel Cristallo e la "Perseo di Angelo Casaccia & C. S.a.s." per l'Hotel Revel, impugnarono gli atti del PRG/V innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, Sede di L'Aquila; e precisamente:

a) con il ricorso n° 538/2007, la Società "Perseo di Angelo Casaccia & C. S.a.s.";

b) con il ricorso n° 539/2007, la Società "Hotel Cristallo S.r.l.";

- Inoltre, le predette due Società, ciascuna nell'interesse della rispettiva attività alberghiera, avevano inoltrato osservazioni al PRG/V, rispettivamente acquisite dall'Ente il 10.10.2007 prot. n. 37.561, N° 98 del Registro Osservazioni (per l'Hotel Revel), e il 10.10.2007 prot. n. 37.560, N° 97 del Registro Osservazioni (per l'Hotel Cristallo), con le quali contestavano le descritte modifiche urbanistiche operate dal Comune di Giulianova con l'adozione del PRG/V;

- Ma il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.10, comma 5, della L.R. 18/1983 e ss.mm.ii, con la successiva deliberazione n. 56 del 25.11.2009, pur accogliendo l'osservazione relativa all'Hotel Revel, lasciava irrisolti i nodi di fondo ed in particolare definiva nei termini seguenti le questioni, oggettivamente più complesse, relative all'Hotel Cristallo:

a) quanto all'osservazione *"si respinge la richiesta di ripristinare (per l'area oggetto di osservazione) la destinazione del PRG vigente con riserva di un approfondito studio di dettaglio per la valutazione delle istanze riguardanti la sistemazione dell'attuale struttura ricettiva ed esigenze di potenziamento della stessa (già rappresentate), demandando ad appositi e separati atti per l'assetto definitivo ed armonico del compendio immobiliare attiguo l'area oggetto della osservazione. Nel contempo si accoglie parzialmente l'osservazione formulata in via subordinata consentendosi nel verde privato la realizzazione di impianti ricreativi superficiali, compreso una piscina aperta senza manufatti di qualsiasi genere, nonché la realizzazione di pertinenze nei piani completamente interrati, da destinarsi a parcheggio a servizio della struttura ricettiva esistente al pari di tutte le zone F6"*;

b) quanto al contenzioso in atto presso il TAR L'Aquila, *"si stabilisce di perseguire la definizione transattiva della controversia predetta attraverso la concessione dell'ampliamento della sala ristorante verso Est, occupando l'intera porzione attualmente*

destinata a viabilità pubblica ed eventuale piccola striscia verde del giardino prospiciente, con contestuale cessione al Comune di parte dell'area di proprietà della Società Cristallo, individuata immediatamente a nord, oggetto dell'osservazione n. 97 alla variante al P.R.G., parte della quale da destinare a parcheggio lungo via Milano e parte per ampliare il marciapiede sul lato Est verso il Lungomare (per portarlo alle stesse dimensioni di quello esistente a sud)";

- Infine, con deliberazione n. 7 del 20.2.2013, il Consiglio Comunale approvava definitivamente il PRG/V, lasciando nei riferiti termini le questioni d'interesse delle comparse Parti private;
- Costoro, pertanto, impugnavano Innanzi all'adito TAR anche le deliberazioni n. 56 del 25.11.2009 e n. 7 del 20.2.2013, con motivi aggiunti rispettivamente al ricorso n° 538/2007 (Hotel Revel) ed al ricorso n. 539/2007 (Hotel Cristallo);
- Il Comune di Giulianova si è costituito innanzi al TAR Abruzzo contro entrambi i ricorsi precisati, ed il contenzioso è tuttora in atto;
- Tuttavia le Parti comparse, mettendo in rilievo e poggiando le loro attuali decisioni sullo spirito di conciliazione che sostanzialmente caratterizza le trascritte determinazioni assunte dal Consiglio Comunale con la delibera n. 56/2009, hanno reciprocamente in animo di definire il contenzioso in via transattiva: e per mettere in atto la conciliazione come ipotizzata dal Consiglio comunale, le Parti stesse, con i rispettivi legali e tecnici, hanno avuto numerosi incontri;
- Gli esiti di tali incontri hanno condotto alla concreta ipotesi transattiva di cui al presente atto – di seguito per semplicità chiamato "Schema" o "Transazione" – i cui dettagli contenutistici e localizzativi devono essere considerati vincolanti ed inderogabili tra le Parti e sono precisati nei documenti amministrativi e grafici che si allegano;
- per quanto riguarda le ricordate procedure giudiziarie, il TAR AQ ha esaminato entrambi i ricorsi in varie udienze, nell'ultima delle quali (8 gennaio 2014) i Giudici hanno preso atto della concreta possibilità che la controversia trovi soluzione transattiva: ma allo scopo hanno concesso un termine definitivo relativamente breve, cioè solo fino al 9 luglio 2014;
- dunque, anche per l'urgenza e la necessità di rispettare il termine prefissato dal TAR, l'iter procedurale per realizzare concretamente la conciliazione viene di comune ed inderogabile accordo stabilito tra le Parti nei seguenti passaggi:

l) **Riunione del Consiglio Comunale** affinché deliberi, in un unico contesto:

Anna Crescenzi

- a) L'approvazione della "Transazione" e l'autorizzazione al Sindaco, al Dirigente della IV^ Area e al Dirigente dell'Area Economica a sottoscriverla, in conformità al presente "Schema", con scrittura privata registrata;
 - b) L'adozione di una "Variante urbanistica specifica" (Variante al PRG/V) con i contenuti grafici e normativi precisati negli atti ed elaborati tecnici allegati;
 - c) La sdemanializzazione delle porzioni di aree necessarie per procedere alle permuta in conformità alle indicazioni, localizzazioni e misure precisate negli atti ed elaborati tecnici allegati;
 - d) L'autorizzazione a sottoscrivere gli atti pubblici che formalizzino le conseguenti permuta tra le Parti;
 - e) Il mandato agli Uffici Comunali per compiere quanto necessario ai fini conciliativi: e cioè per l'esatta esecuzione dell'atto deliberativo in questione e di ogni e qualsiasi incombente derivante da tale delibera e/o dalle clausole della "Transazione", in Particolare nel rigoroso rispetto di tempi, modi e condizioni allo scopo fissati dalle Parti;
- II) **Sottoscrizione e registrazione della "Transazione"** secondo quanto precisato alla lett. a) del precedente punto I);
- III) **Contestuale attivazione dell'Iter di legge** per pervenire nei tempi minimi indispensabili all'approvazione della Variante specifica del PRG/V di cui alla lett. b) del precedente punto I);
- IV) **Deposito delle progettazioni esecutive presso il Comune**, a cura delle Parti private, per l'attuazione delle opere previste nella "Transazione";
- V) **Approvazione di tali progettazioni esecutive da parte degli Organi comunali**, con ogni conseguente incombente per il ritiro del Permesso di costruire e per l'avvio dei lavori di esecuzione delle opere stesse;
- VI) **Attuazione di ogni altro onere e/o obbligo a carico delle Parti private o del Comune**, siccome precisati nella "Transazione" e, di conseguenza, definitiva rinuncia ai contenziosi in atto presso il TAR.

Tutto ciò premesso, considerato e stabilito, ai fini dell'integrale transazione dei precisati contenziosi, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le Premesse, così come gli allegati, formano parte integrante, sostanziale ed inscindibile del presente atto.

Le Parti convengono espressamente che le liti in atto potranno considerarsi conciliate transattivamente ai sensi dell'art. 1965 del Codice Civile al momento in cui le volontà, le condizioni e le clausole espresse nelle Premesse e nell'articolato del presente atto saranno tutte messe in atto con i necessari provvedimenti amministrativi e gli atti pubblici prescritti dalle norme vigenti.

ARTICOLO 2

Il Comune di Giulianova, per le finalità e gli scopi precisati, si impegna ed obbliga a:

- 1-A. Cedere alla *Hotel Cristallo S.r.l.* ed agli altri componenti per quanto di rispettiva competenza e ragione, l'area avente superficie di complessivi mq 418 circa, individuata con perimetro in tratto-punto e colorata in giallo nella Tavola 2 allegata al presente atto, che - a seguito dell'approvazione definitiva del PRG/V di cui alle Premesse - ha attuale destinazione urbanistica di Zona E5 per mq 240 circa (per una S.E. ad uso alberghiero di mq 384) e di Zona F4 per la restante parte;
- 1-B. Modificare, attraverso la specifica Variante urbanistica di cui alla lett. b) del punto I) delle Premesse, l'assetto urbanistico della predetta area nel seguente modo:
 - a. Zona E5 con Isolato 12* alla porzione di area antistante l'attuale Hotel Cristallo per una superficie fondiaria di estensione complessiva di circa mq 295, avente larghezza di mt 10,30 verso est e fino a mt 5,00 dal confine nord, il tutto con la possibilità di realizzare una S.E. ad uso alberghiero per mq 360 (inferiore a quella attualmente realizzabile) ed altezza massima di mt 4,50;
 - b. Zona F6 alla restante parte (mq 418 - mq 295 = mq 123);il tutto come riportato nella allegata Tavola 5;
- 1-C. Autorizzare e consentire la realizzazione dell'ampliamento del piano terra della struttura alberghiera denominata «*Hotel Cristallo*» sulla porzione di area evidenziata a tratteggio di colore blu nella Tavola 6 allegata, con l'assenso espresso a poter costruire a confine rispetto al nuovo limite di proprietà per le parti est e sud, il tutto limitatamente alla realizzazione di un solo piano utile fuori terra;
- 1-D. Autorizzare e consentire il nuovo accesso alla predetta struttura alberghiera (*Hotel Cristallo*) dalla via Milano con la contestuale retrocessione in accesso pedonale di quello attualmente esistente da Lungomare Zara;
- 1-E. Autorizzare e consentire la realizzazione del piano interrato nell'area di proprietà dell'*Hotel Cristallo S.r.l.* nella Zona F6 con un'altezza interna di mt 3,50 anziché di mt 2,50;

- 1-F. Autorizzare e consentire il taglio delle alberature ricadenti sull'ingombro dell'ampliamento della struttura alberghiera, senza il pagamento del valore ornamentale.

ARTICOLO 3

Le Parti private, per le finalità e gli scopi precisati, ciascuna per quanto di competenza e in solido tra loro, si impegnano ed obbligano a:

- 2-A. Cedere mediante permuta con l'area di cui al precedente Art. 2, punto 1-A, l'area avente superficie di mq 200 circa, individuata nell'allegata Tavola 2 con il colore rosso, e con l'obbligo di realizzare l'ampliamento del marciapiede esistente, come previsto in questa planimetria;
- 2-B. Realizzare la sistemazione dei marciapiedi esistenti lungo le vie Guicciardini, Gasbarrini (tratto antistante la struttura alberghiera Hotel Cristallo) e Lungomare Zara oltre alla sistemazione a verde della predetta area e della porzione attualmente destinata a sede stradale, il tutto per un importo dei lavori di € 73.700,00 previa predisposizione di un progetto esecutivo, con oneri a carico delle Società, il cui importo lavori sarà di € 73.700,00 computati con prezzario regionale 2013 decurtato del 20%;
- 2-C. Assumersi a propria cura ed onere la redazione dei frazionamenti necessari per effettuare sia la cessione delle aree del Comune alle Parti private, sia la cessione delle aree di proprietà delle Parti private al Comune, nonché gli oneri e le imposte per la stipula degli atti pubblici di cessione;
- 2-D. Corrispondere al Comune di Giullanova l'importo di € 50.900,00 contestualmente alla stipula dell'atto notarile di permuta, ai fini della compensazione specificata nel documento di cui all'Allegato "A";
- 2-E. Realizzare le opere di urbanizzazione riportate al presente Art. 3, punto 2-B, entro due anni dalla deliberazione con cui il Consiglio Comunale approva definitivamente la Variante urbanistica di cui al punto 1) delle Premesse ed al precedente Art. 1, punto 1-B, anche se, per qualsivoglia ragione, gli interventi edilizi di interesse delle Parti private non venissero eseguiti;
- 2-F. A fronte dell'obbligo di cui alla precedente lettera le Parti private dovranno produrre, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di permuta ed a garanzia della somma per la loro esecuzione, una polizza fideiussoria di importo pari alla somma dei lavori di cui al citato punto 2-B, incrementata del 30% per interessi e spese generali: con la previsione del pagamento a semplice richiesta entro 30 giorni e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. e l'eccezione di cui all'art. 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune: detta polizza fideiussoria dovrà essere bancaria o in alternativa assicurativa, ed

In questo ultimo caso dovrà essere rilasciata da un'Impresa autorizzata ad esercitare il ramo cauzioni e credito dall'Istituto di Vigilanza delle Assicurazioni ai sensi delle vigenti leggi in materia.

ARTICOLO 4

Le Parti convengono e si danno reciproco atto:

- Che con la completa attuazione degli accordi di cui al presente atto, i precisati giudizi pendenti innanzi al TAR Abruzzo saranno definitivamente abbandonati ai sensi di legge;
- Che, salvi ed impregiudicati gli impegni ed obblighi assunti dalle Parti siccome esposti nei precedenti articoli, le spese dei predetti giudizi innanzi al TAR e quelle necessarie per il raggiungimento e l'attuazione del presente accordo saranno integralmente compensate tra le Parti, fatti salvi gli oneri definiti nell'allegato "B".

Le Parti convengono e si danno altresì reciproco atto:

- Che le opere di cui alla "Transazione", con i relativi dettagli, misure, dimensioni, usi e destinazioni specifiche, sono quelli indicati, per quanto è stato possibile, negli allegati tecnici, sicché eventuali dubbi vanno risolti in contraddittorio tra le Parti;
- Che i termini per l'attuazione della "Transazione" e le relative penali restano sospesi ad ogni effetto di legge se gli eventuali ritardi o inadempienze sono determinati da cause di forza maggiore o risultano estranee alla volontà delle Parti, ovvero si verificano per effetto di azioni giudiziarie di terzi o per ottemperanza ad eventuali decisioni giurisdizionali.

Le Parti convengono e si danno infine anche reciproco atto:

- Che i tempi per l'attuazione dei singoli oneri ed obblighi assunti da ciascuna Parte con la "Transazione", insieme alle penali stabilite in caso di inadempimento, sono indicati nel documento di cui all'Allegato "B", il cui contenuto è obbligatorio e vincolante tra le Parti e può essere superato soltanto per le ragioni di cui al presente Art. 4, secondo alinea del capoverso;
- Che le clausole del presente atto sono valide ed operanti per le Parti private fin da ora, mentre lo diventeranno per la Parte pubblica dalla data di assunzione della ricordata delibera consiliare di cui al citato punto 1), lettera a);
- Che le reciproche obbligazioni assunte con il presente atto sono valide ed operanti fatti salvi eventuali diritti di terzi.

ARTICOLO 5


Anna Cassella

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

- Allegato "A" – Comparazione vantaggi e svantaggi della proposta transattiva;
- Allegato "B" – Cronoprogramma di obblighi e penali per ritardi/inadempienze;
- Tavola 1 – Planimetria stato di fatto
- Tavola 2 – Individuazione aree oggetto di scambio
- Tavola 3 – Destinazioni urbanistiche *ante* approvazione variante generale;
- Tavola 4 – Destinazioni urbanistiche *post* approvazione variante generale;
- Tavola 5 – Destinazioni urbanistiche *post* atto di transazione;
- Tavola 6 – Nuovo assetto proprietà e linee di confine *post* transazione con servitù ed ingombro ampliamento Hotel Cristallo.

Gli allegati di cui al precedente comma vengono sottoscritti dalle Parti per attestarne la piena conoscenza ed accettarne integrale il contenuto.

Le Parti riconoscono il presente atto specificamente ed integralmente rispondente al reciproco voler; sicché, per tanto, lo sottoscrivono come segue:

PER IL COMUNE DI GIULIANOVA

Il Dirigente IV^a Area – Servizi alla Città e al Territorio

PER LE PARTI PRIVATE

Hotel Cristallo S.r.l.

Perseo di A. Casaccia & C. S.a.s.

Casaccia Angelo

Casaccia Alessio

Casaccia Anna



Per la rinuncia al vincolo di solidarietà di cui all'art 68 della Legge professionale forense, sottoscrivono la presente i procuratori costituiti delle Parti:

PER LE PARTI PUBBLICHE

Prof. Avv. Sandro PELILLO

PER LE PARTI PRIVATE

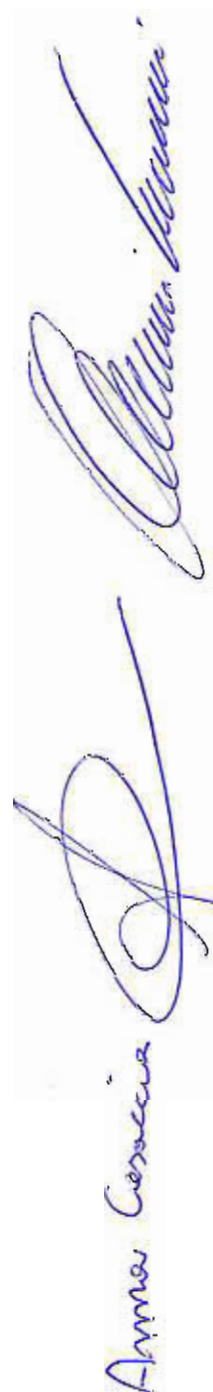
Avv. Silvio R. TARQUINI

.....

Avv. Norma DANIELE

.....

Anna Cossiccia

A vertical rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature is written in a cursive style and is oriented vertically, reading from bottom to top. The name 'Anna Cossiccia' is written in a smaller, more legible font at the bottom of the box.

**CRONOPROGRAMMA DI OBBLIGHI/ONERI
E PENALI PER EVENTUALI RITARDI/ADEMPIENZE**

[illegible]

Art. 2, - punti da 1 - C a 1 - E	PARERE FAVOREVOLE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE OPERE PRIVATE	COMUNE	31.12.2014	
Art. 2, - punti. 1 - 4 Art. 3, - punti 2 - 4	ATTO PUBBLICO DI PERMUTA Previo: -) pagamento della somma di € 50.900,00 -) presentazione di polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione da realizzare • Sottoscrizione e rogito (Notaio con oneri a carico privati) • Registrazione e trascrizione dell'atto di permuta con oneri a carico dei privati	PRIVATI + COMUNE	31.01.2015	Recupero giudizi pendenti
Art. 3, - punto 2 - B	FINE LAVORI URBANIZZAZIONE	PRIVATI	30.11.2016	Incasso importo polizza fidejussoria

Anna Casaccia

via Milano

Anna Cesario

HOTEL
CRISTALLO

CONDOMINIO
MIMOSA
Particella 278

Particella 331
AREA PROPRIETA'
COMUNALE

AREA PROPRIETA'
HOTEL CRISTALLO
Particella 279

Linea marciapiede esistente

Lungomare

Zara

Tavola 1 - Planimetria stato di fatto

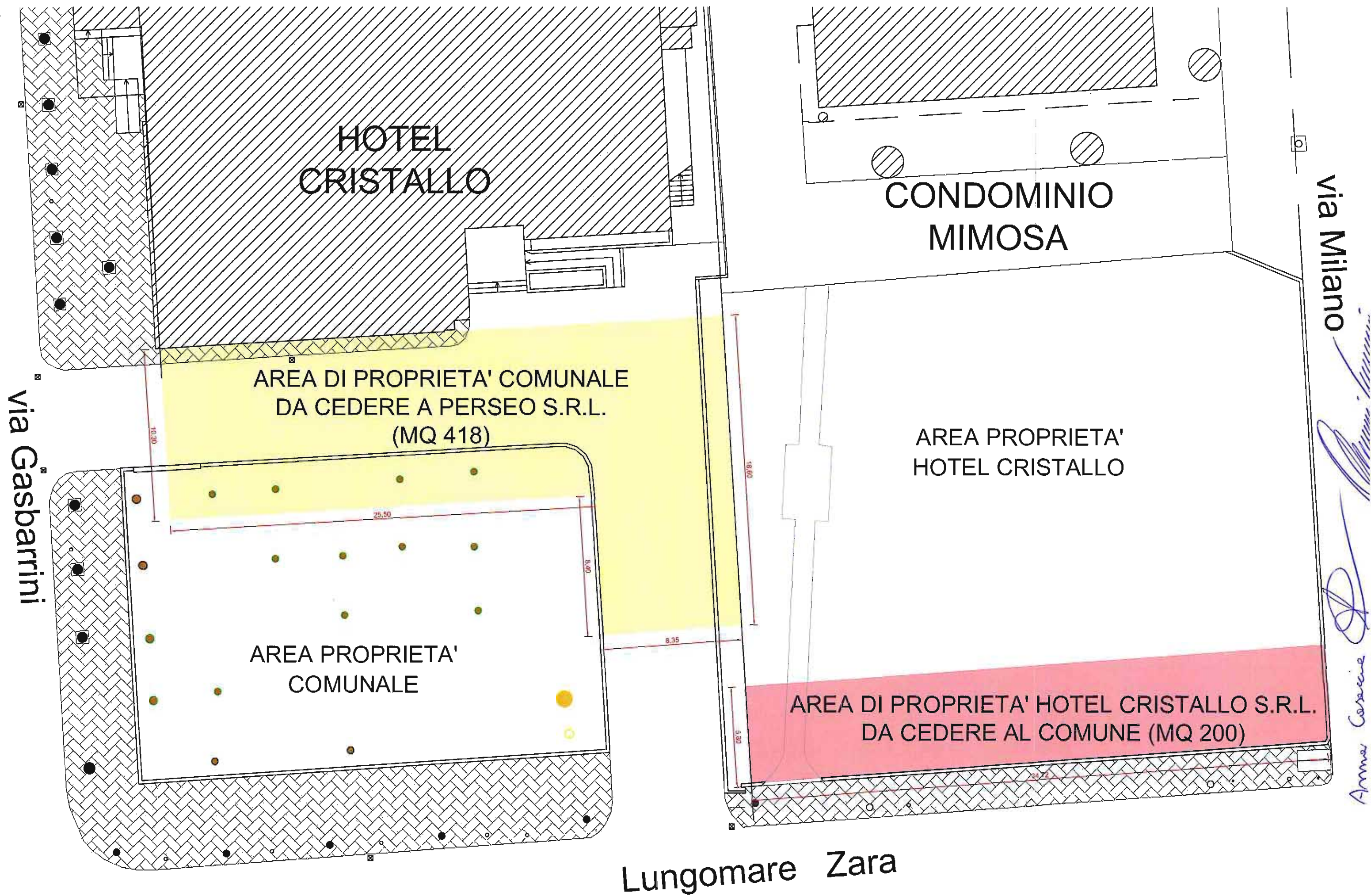


Tavola 2 - Individuazione aree oggetto di scambio

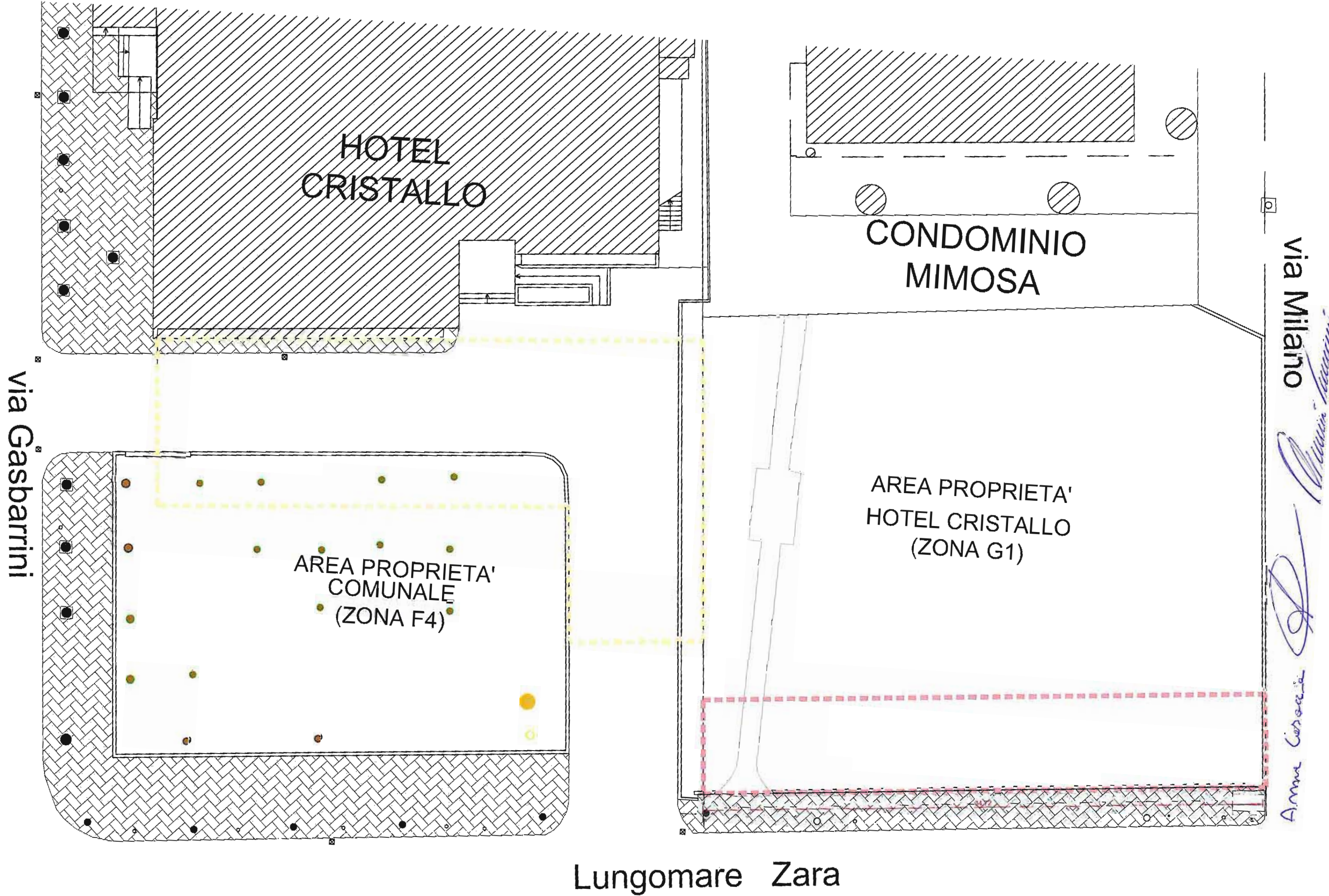
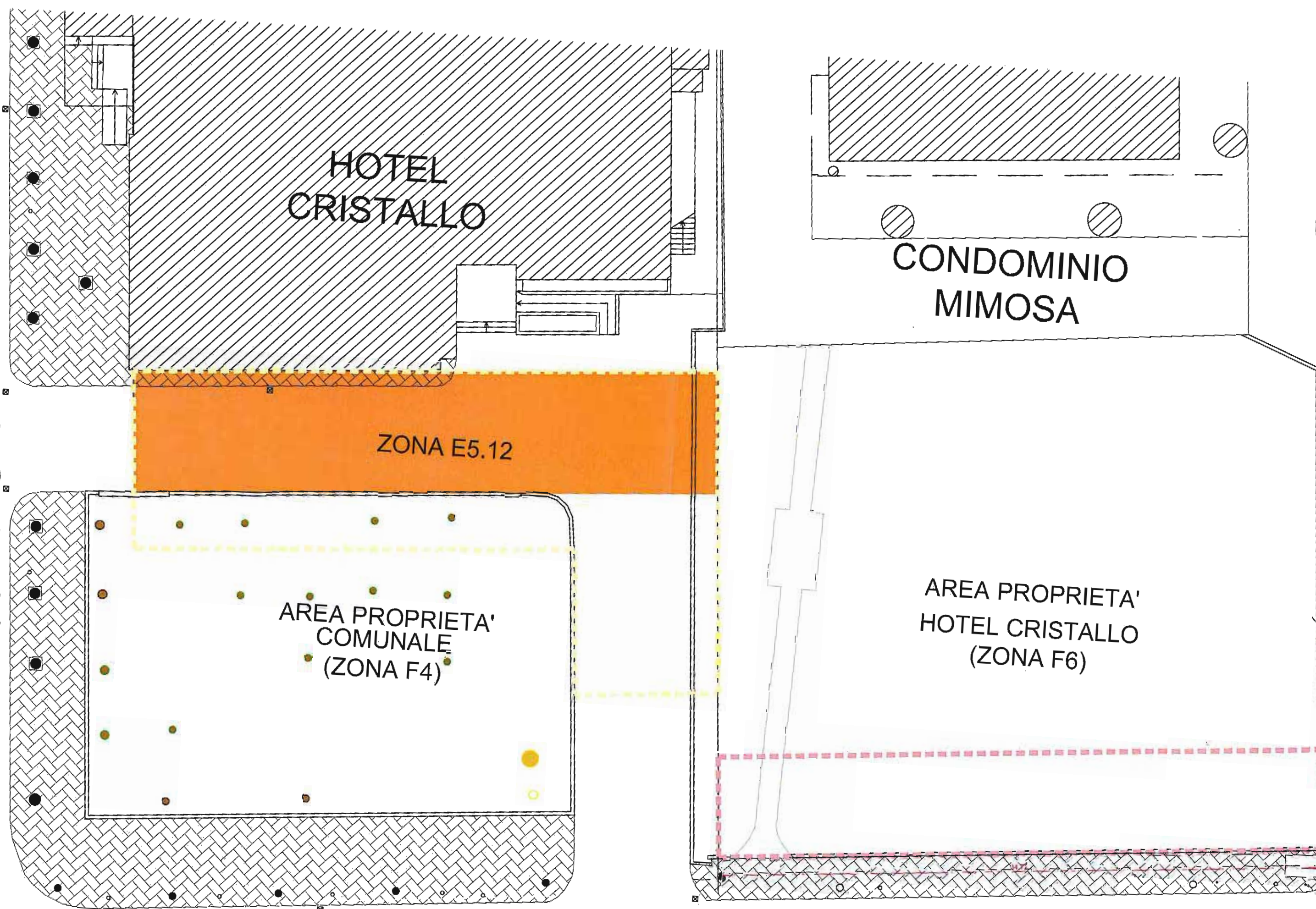


Tavola 3 - Destinazioni urbanistiche ante approvazione variante generale

via Gasparini

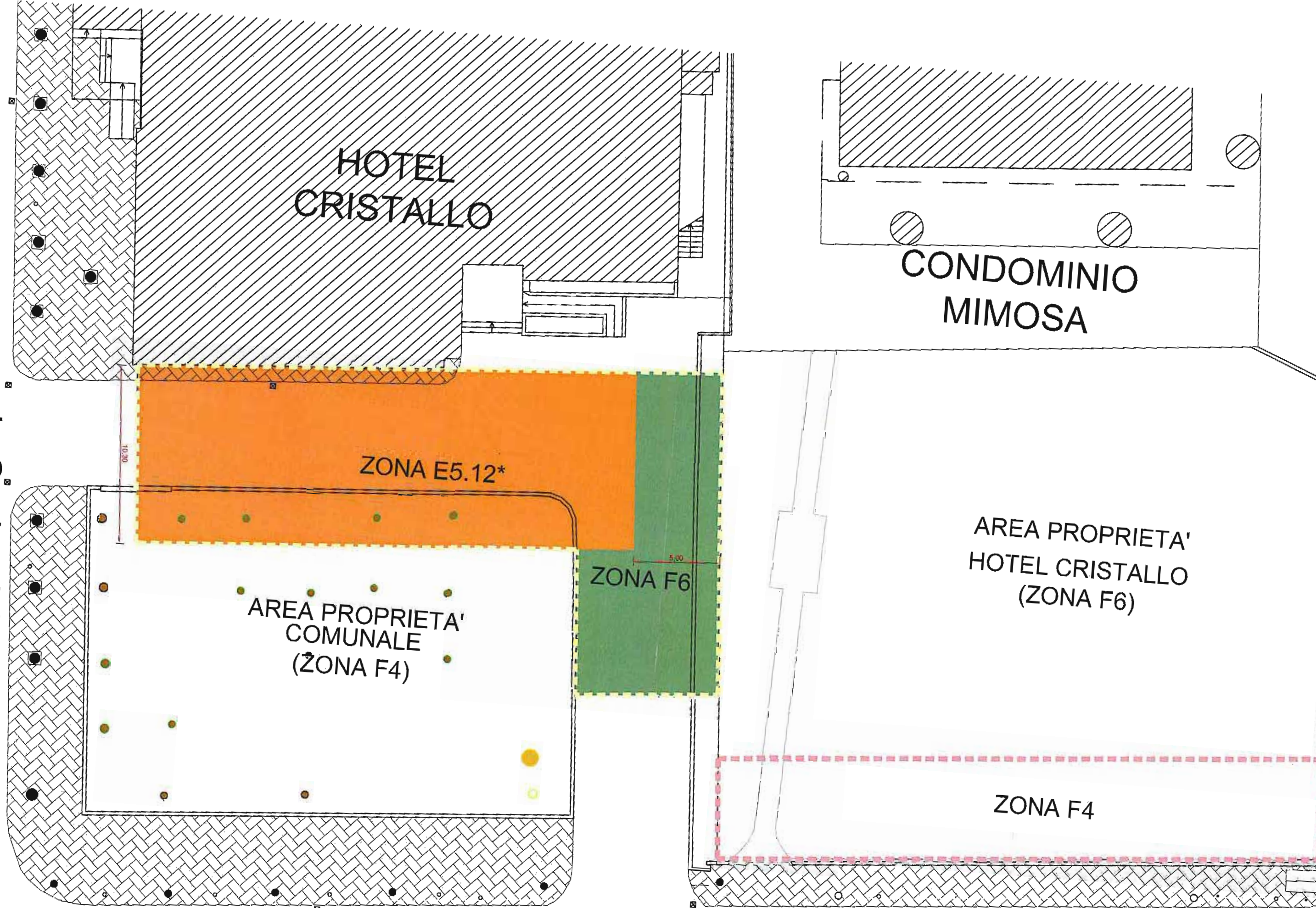


via Milano

Anna Carosini
Anna Carosini

Lungomare Zara

via Gasparini

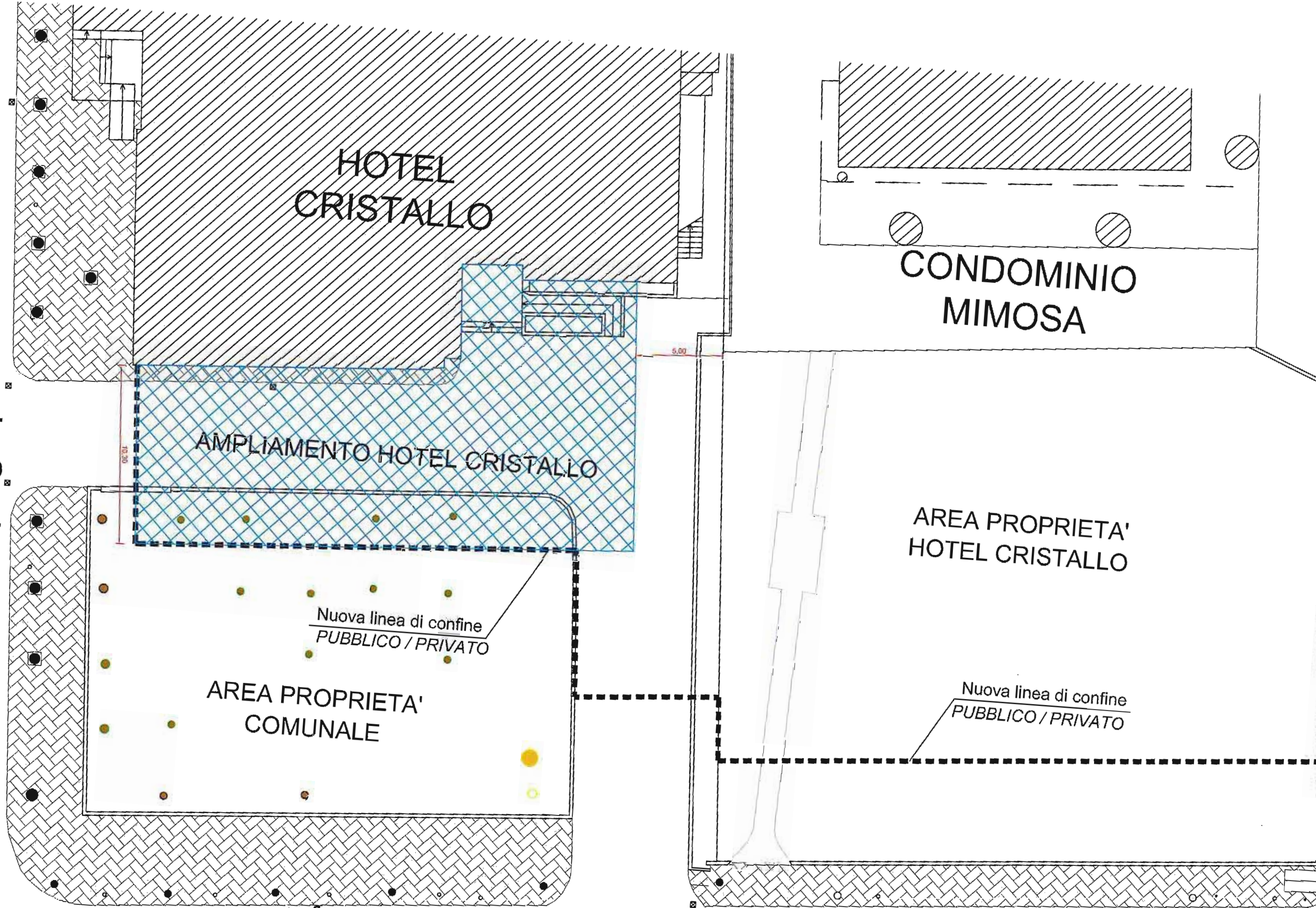


via Milano

Anna Casarini

Lungomare Zara

via Gasbarri



via Milano

Lungomare Zara

Tavola 6 - Nuovo assetto delle proprietà e
linea di confine post transazione con
inombra

-  Opere di sistemazione previste nella convenzione del 2008
-  Nuove opere di sistemazione a carico della ditta Hotel Cristallo s.r.l.
-  Sistemazione a verde a carico dell'Hotel Cristallo s.r.l.

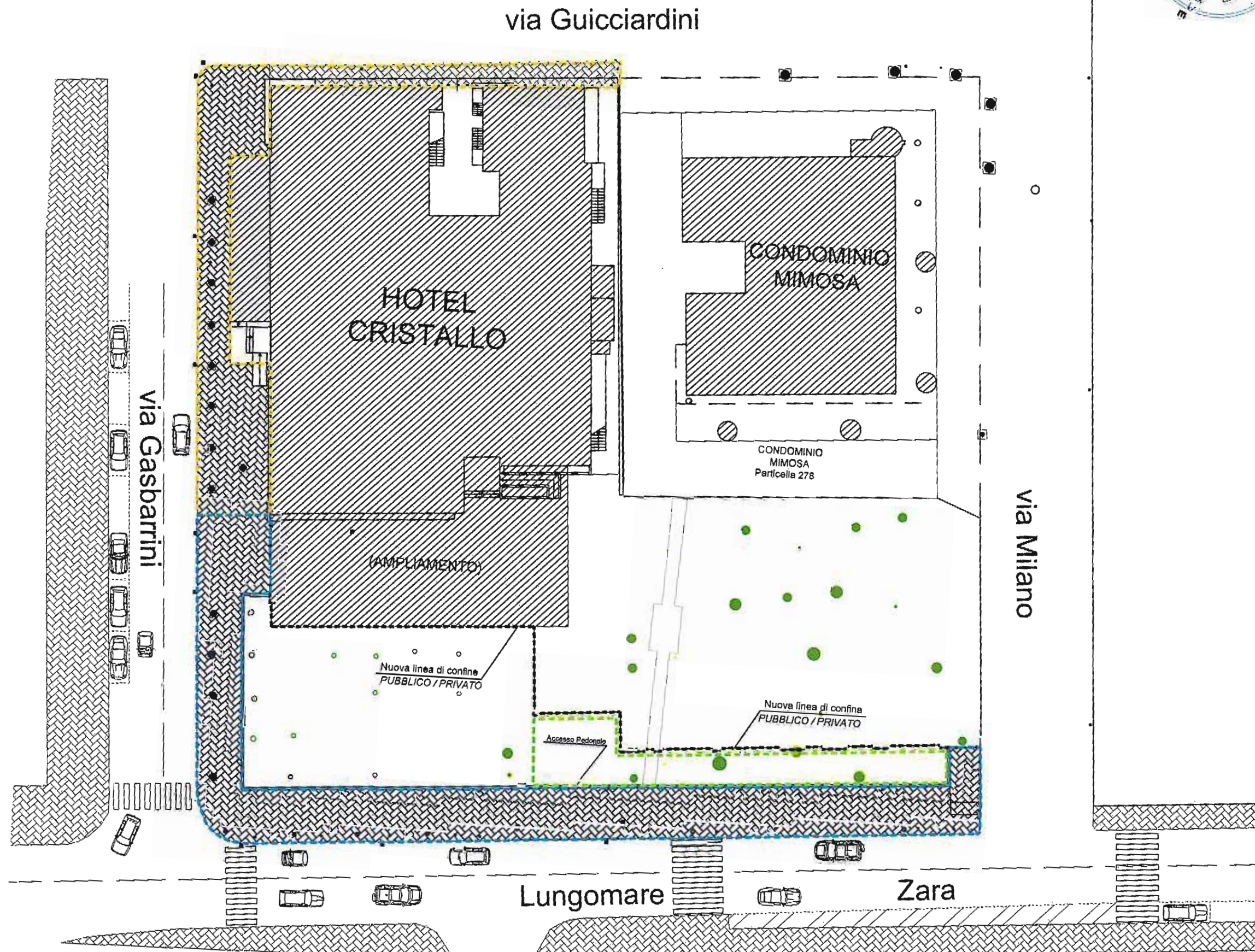


Tavola 7 - Opere di urbanizzazione

Angelo Corrado
Anna Casarini

COMPARAZIONE VANTAGGI E SVANTAGGI PROPOSTA TRANSATTIVA

tra:

HOTEL CRISTALLO S.R.L. - PERSEO S.R.L.

e:

COMUNE DI GIULIANOVA

A FAVORE DELLE RICORRENTI		A FAVORE DEL COMUNE	
Cessione di area adibita a strada e verde "F4" della superficie di MQ 418. -Valutazione dell'area €/Mq 325,00 Mq 418,00 x € 325,00 =		Cessione di area adibita a F6 (ex G1) della superficie di mq 200. - Valutazione dell'area €/Mq 325,00 Mq 200,00 x € 325,00 =	
		€ 135.850,00	€ 65.000,00
Plus valore derivante da: • Modifica destinazione Urbanistica da F4 ad E5; • Servitù di distanza dell'ampliamento sui lati est e sud oggetto di cessione; • Valore ornamentale delle alberature da tagliare sul parco pubblico; • Deroga all'altezza interna massima del piano interrato.		€ 180.000,00	
		Obblighi: 1) Sistemazione dei marciapiedi esistenti, escluso i sottoservizi di via Guicciardini, Gasbarrini (antistante Hotel) e tratto sul lungomare: Mq 490 x €. 130,00 =	
			€ 63.700,00
		2) Sistemazione a verde dell'area soggetta a permuta:	
			€ 10.000,00
		Minusvalenza: Area in "G1": Valore area Mq 1.010 x €. 450,00	
			€ 454.500,00
		Area in "F6": Valore area Mq 1.010 x €. 325,00	
			€ 328.250,00
			€ 126.250,00
TOTALE		€ 315.850,00	€ 264.950,00
DIFFERENZA		€ 50.900,00 a favore del COMUNE	

Anne Caracciola