

**ECOPOLIS PINETO**  
**"LA CITTA' DEL TURISMO SOSTENIBILE"**

Via Rotabile per Casoli, 2 Scerne di Pineto (TE)

P.I.02079030678 C.F.02079030678

ecopolispineto@gmail.com - ecopolispineto@pec.it

**COMUNE DI PINETO**

Provincia di Teramo

Arrivo

Prot.n.0015330 del 09-09-2020

Nome ECOPOLIS LA CITTA' DEL

Categ. 2 Clas.1 Fasc.



Alla c.a. **Sig. Robert Verrocchio**

**Sindaco del Comune di Pineto**

→ **Avv. Alberto dell'Orletta**

**Ass. Urbanistica del Comune di Pineto**

Ns ref. Prot. n° 0012/EC/2020

**OGGETTO: COSTITUZIONE CONSORZIO "ECOPOLIS PINETO LA CITTÀ DEL TURISMO SOSTENIBILE".**

Ill.mo Sindaco del Comune di Pineto,

Ill.mo Assessore Urbanistica del Comune di Pineto,

in data 17 Luglio 2020 si è costituito, tra i proprietari dell'area "Ex Piano Quadro" il Consorzio "Ecopolis Pineto La Città del Turismo Sostenibile" con atto notarile n. repertorio 22730, raccolta n. 15254 presso lo studio notarile del Dott. Avv. Marco Faieta. (CHE ALLEGHIAMO ALLA PRESENTE)

Il Consorzio ha per oggetto sociale **la realizzazione di un piano di lottizzazione dell'area ex Piano Quadro**, così come previsto dall'art. 14 dell'N.T.A. del Comune di Pineto, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale N. 8435 rubricato "Piano Quadro per la Zona "Attrezzature Balneari" Tipo A, di cui all'Art. 23/A del P.R.G. attualmente vigente.

La redazione degli interventi urbanistici preventivi è subordinata alla redazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un Piano Quadro, consistente in uno **strumento di coordinamento della programmazione dell'intera zona**, che si spinge a disciplinare ed a normare il tipo di interventi e le relative destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle consentite dal PRG.

Il Piano Quadro deliberato dal Consiglio Comunale è assimilato, a tutti gli effetti, a **Piano Particolareggiato**, ai sensi della Legge urbanistica vigente.

Con il Piano Particolareggiato, il Comune si dota di uno strumento attuativo, che altro non è che un ulteriore livello di progettazione e previsione, rispetto a quello sovraordinato del PRG, attraverso il quale è possibile scendere di un ulteriore scalino di dettaglio con specifiche previsioni plano-volumetriche.

Di seguito riportiamo un breve cenno di attività deliberative dal 1984 ad oggi, che hanno interessato la vicenda:

-**Anno 1984**, "Approvazione Giunta Regionale delle norme tecniche di attuazione e successive modifiche e integrazioni", delibera n. 8435;

-**Anno 1996**, "Delibera di Giunta Comunale" N. 779 del 12/10/1996 oggetto: "Redazione Piano Quadro Zona Attrezzature Balneari – Sub Zona A (Art. 14 del P.R.G.), conferimento d'incarico tecnico, studio tecnico associato "Brandi" di Chieti Scalo;

-**Anno 1997**, "Delibera del Consiglio Comunale" N. 28 del 18 maggio 1997, oggetto: "Piano Quadro per Attrezzature Balneari "Sub Zona A" art. 14, 15 23 delle N.T.A. allegate al P.R.G. – **Adozione**;

-**Anno 2001**, "Delibera del Consiglio Comunale" N. 18 del 27 marzo 2001, oggetto: "Piano Quadro Zona per Attrezzature Balneari "Sub Zona A", **Revoca precedente adozione del 1997**;

-**Anno 2011**, Approvazione Delibera del Consiglio Comunale N. 5 del 18/01/2011. Oggetto: "Approvazione Documento Programmatico del Rapporto Finale del **Piano Strategico** della Macroarea Montesilvano-Pineto;

-**Anno 2013**, Delibera del Consiglio Comunale N. 19 del 17/06/2013, oggetto: "**Presa d'Atto del Documento Programmatico Preliminare** alla Successiva Variante Generale al Vigente P.R.G";

-**Anno 2017**, "Delibera Consiglio Comunale" N. 13 del 22/03/2017, oggetto: "**Linee di Indirizzo** Relative alla Revisione della Pianificazione Generale del Territorio.

Affinché possa realizzarsi una **pianificazione attuativa di dettaglio di iniziativa privata**, che possa integrarsi nel processo di pianificazione urbanistica, al fine di evitare iniziative disorganiche di singoli proprietari, senza la realizzazione di opere pubbliche e la realizzazione, a posteriori, dei servizi necessari a carico della pubblica amministrazione, con esborsi finanziari rilevanti che ricadrebbero sulla collettività, riteniamo doveroso intraprendere, un **percorso partecipato con la pubblica amministrazione**.

Infatti, negli ultimi anni, l'Amministrazione Comunale, ha comunque provveduto ad espandere la normativa relativa al Piano Quadro ed ha attivato una serie di incontri e convegni di approfondimento, finalizzati ad una visione progettuale, che potesse sensibilizzare i privati e i proprietari delle aree ai temi dello **sviluppo sostenibile**, il tutto all'interno dello "Schema Strutturale del PRG per un **Turismo Ecocompatibile**".

Le mutate esigenze del mercato turistico, l'impellente necessità di destagionalizzare i flussi turistici, richiedono un **adeguamento dell'offerta sia in termini infrastrutturali che in strutture ricettive** in senso stretto, concepite in modo sinergico, **con l'obiettivo di riqualificare l'offerta e di allungare la stagione turistica**, oggi troppo breve per sostenere gli investimenti necessari affinché si possa mantenere e adeguare l'offerta esistente.

Per questo abbiamo ritenuto di **costituirci in Consorzio** e di sottoporre alla Vs attenzione una nostra proposta progettuale, nell'ambito di una pianificazione di iniziativa pubblica non ancora attuata, **al fine di avviare l'iter procedurale di lottizzazione convenzionata dell'area denominata "Ex Piano Quadro"**.

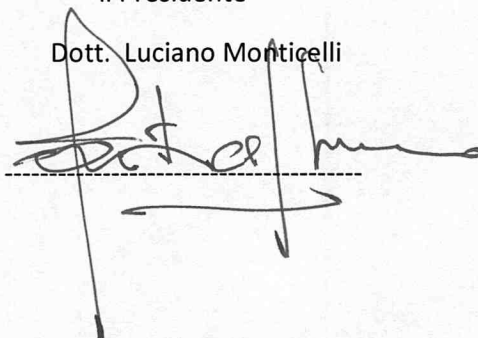
Infatti il Consorzio ha per **oggetto e scopo** la realizzazione, nel Comune di Pineto, del piano di lottizzazione denominato "ECOPOLIS PINETO", riguardante le aree di proprietà dei consorziati che preveda la realizzazione delle opere primarie, in linea con le linee di indirizzo del piano strategico della macroarea. L'intervento da proporre **prevede la realizzazione di infrastrutture e strutture turistiche** quali: **alberghiere ed extra - alberghiere, strutture sanitarie e del benessere, sportive, culturali e sociali**. Il Consorzio si prefigge la conclusione dell'iter procedimentale previsto e di addivenire alla stipula della **relativa convenzione disciplinante i reciproci impegni (dell'Ente comunale e del Consorzio)** per la realizzazione degli interventi previsti e delle relative opere di urbanizzazione primaria.

Pertanto, certi di percorrere con serietà e visione tutto l'iter procedurale amministrativo e di approvazione al fianco del Comune di Pineto e realizzare una collaborazione tra ente Pubblico e privati, cogliamo l'occasione per porre i nostri cordiali saluti.

Scerne di Pineto, lì 09 settembre 2020

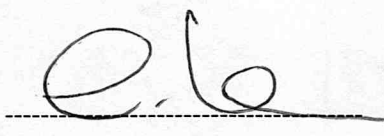
Il Presidente

Dott. Luciano Monticelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luciano Monticelli', written over a horizontal dashed line.

Per il Consiglio Direttivo

Cristian Tobia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Tobia', written over a horizontal dashed line.

Il sottoscritto, in qualità di

responsabile del servizio

di pubblica sicurezza

certifica che

il/la sottoscritto/a

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten text]*



NOTAIO AVV. MARCO FAIETA

Pineto Via Garibaldi, 90

Tel - Fax 085.9492264

Pescara Via Beato Angelico, 3

Tel. 085.4227419 Fax 085.2924165

Repertorio n. 22730

Raccolta n. 15254

**ATTO COSTITUTIVO DI CONSORZIO  
PER LE REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventi il giorno diciassette del mese di luglio in Silvi alla Via Garibaldi n. 242, presso l' "Hotel Abruzzo Marina", davanti a me Avvocato Marco Faieta, Notaio in Pineto, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, sono presenti i signori:

- **TOBIA Cristian** nato a San Gallen (Svizzera) il 19 febbraio 1972, residente in Pineto via Napoli n. 3, c.f.TBO CST 72B19 Z133F e domiciliato a Pineto (TE) alla via Napoli n. 3, c.f.: TBO CST 72B19 Z133F, in proprio e quale nella sua qualità di amministratore unico e rappresentante legale della società "**S.I.C.A. SRL - SOCIETÀ ITALIANA CAMPING ABRUZZESI**", con sede in Pineto (TE) frazione Mutignano C.so Umberto 52, capitale sociale di euro 183.790,00 (centottantatremilasettecentonovanta virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso il registro delle imprese di Teramo al numero che è anche codice fiscale e P. Iva: 00165890674;

- **RASTELLI Erika**, nata a Atri il 13 aprile 1982 residente in Roseto degli Abruzzi, Via Tevere n. 1, c.f.RST RKE 82D53 A488J la quale interviene al presente atto appunto **quale** procuratrice speciale della società "**VILLA FUMOSA SRL**" con sede in Pineto (TE) al C.so Umberto n. 52, Frazione Mutignano, capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il registro delle imprese di Teramo al numero che è anche codice fiscale e p. Iva 01501370678,

giusta procura speciale per me notaio in data 15 luglio 2020 n. 22717 di repertorio che al presente atto si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti e alla quale è anche allegata, per estratto autentico fattone da me notaio, la delibera del consiglio di amministrazione della medesima società che ha autorizzato la stipula del presente atto;

- **CAPUANI Nicola**, nato ad Atri il 25 agosto 1952 e residente a Pineto, Via Roma n. 7, c.f.CPN NCL 52M25 A488X, commerciante;

- **CAPUANI Angela** nata a Pineto il 13 luglio 1960 ed ivi residente in Via nazionale Adriatica n.3, c.f.CPN NGL 60L53 F831H, casalinga;

- **PAGNOTTELLA Ida Isabella**, nata ad Halifax (Canada) il 22 ottobre 1969 e residente a Notaresco, Via Trasimeno n. 24, c.f.PGN DBL 69R62 Z401Q, la quale interviene al presente atto in proprio e quale procuratore speciale della società "**MELINA S.R.L.**", con sede in Pineto, Via Torinese n. 38, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al registro delle imprese di Teramo con il numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 01782340671, giusta procura speciale a mio rogito in data 29 febbraio 2020 n. 22489 che al presente atto si allega sotto la lettera "B", **omessane la lettura** per espressa dispensa datami dai comparenti;

- **MONTICELLI Luciano**, nato a Pineto il 30 aprile 1959 ed ivi residente in Frazione Scerne, Via Pescara n. 6, c.f.MNT LCN 59D30 F831E, impiegato;

- **D'AURIA Italia**, nata ad Ortona (CH) il 7 giugno 1966 ed ivi residente in Via dei Vigneti n. 12, c.f.DRA TLI 66H47 G141V, avvocato;

- **MASSACESI Alessandro**, nato a Giulianova l'11 giugno 1972 e residente a Roseto degli Abruzzi via Di Iorio n. 19, c.f.MSS LSN 72H11 E058U, libero professionista.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono



di ricevere il presente atto, con il quale stipulano e convengono quanto segue.

## **TITOLO I - COSTITUZIONE - SEDE DURATA**

### **ARTICOLO 1**

E' costituito, ai sensi di legge, tra i comparenti MELINA S.R.L., S.I.C.A. SRL - SOCIETÀ ITALIANA CAMPING ABRUZZESI, VILLA FUMOSA SRL, CAPUANI Nicola CAPUANI Angela, un consorzio edificatorio nel comune di Pineto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 870 c.c. e della legge Urbanistica, denominato "**ECOPOLIS PINETO LA CITTA' DEL TURISMO SOSTENIBILE**", fra i proprietari di aree ricadenti nel comprensorio ex piano quadro in Pineto, di seguito per brevità denominata "ECOPOLIS PINETO".

### **ARTICOLO 2**

Il consorzio ha sede legale in Pineto frazione Scerne, in via Rotabile per Casoli, 2

### **ARTICOLO 3**

Il Consorzio ha per oggetto e scopo la realizzazione del piano di lottizzazione denominato "ECOPOLIS PINETO", in Comune di Pineto, riguardante le aree di proprietà dei consorziati fino alla sua ultimazione, ed in particolare la realizzazione delle opere primarie inerenti detto piano di lottizzazione. A tal fine il Consorzio si prefigge:

- di realizzare il progetto di lottizzazione con finalità di renderlo edificabile per la realizzazione di strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere, strutture sanitarie e del benessere e con esso dare avvio al relativo procedimento amministrativo di approvazione, dovendone curare ogni fase e provvedere ad ogni documentazione od attività all'uopo necessaria o solo opportuna ovvero richiesta dalle competenti autorità;
- di sottoscrivere, anche in nome e conto dei consorziati, la relativa convenzione con il Comune, potendo convenire l'impegno del consorzio alla realizzazione degli interventi previsti e delle relative opere di urbanizzazione primaria, la cessione al Comune di aree di terreno o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare; la previsione dei termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse; le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima e, comunque, ogni altra pattuizione e l'assunzione di ogni altro obbligo o vincolo di natura reale o meno che in tal sede sia richiesto dalle competenti Autorità;
- di curare la realizzazione, anche per aree di intervento, ossia anche intervenendo in una o più aree alla volta, delle opere di urbanizzazione, tra le quali rilevano, quali opere di urbanizzazione primaria, le opere per l'esecuzione delle strade residenziali, degli spazi per la sosta ed il parcheggio, delle fognature, della rete idrica, telefonica e della rete per la redistribuzione dell'energia elettrica e del gas; degli spazi già attrezzati, il tutto da realizzarsi in conformità alle prescrizioni del piano di lottizzazione e della convenzione con il Comune;

Il consorzio potrà inoltre:

- a) partecipare direttamente a programmi comunitari e/o nazionali e/o regionali d'interesse per lo sviluppo del proprio territorio e presentare progetti alla commissione europea e/o alla autorità Nazionali preposte (Ministeri etc.) e/o regionali (giunta, assessorati, etc.) attivando i necessari partenariati;

Al fine di garantire un'edificazione regolamentata all'interno del comprensorio con conseguente miglior utilizzazione e valore economico degli immobili appartenenti ai consorziati, il consorzio si prefigge:

- di studiare gli strumenti urbanistici idonei a realizzare uno sviluppo edilizio co-





ordinato e compatibile con il contesto naturale e storico in cui si inserisce il comparto, seguendo i dettami dello sviluppo sostenibile (sostenibilità sociale, ambientale ed economica);

- di predisporre un proprio regolamento contenente prescrizioni relative ad eventuali limiti imposti ai consorziati nell'edificazione e nella destinazione d'uso degli edifici medesimi; alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei monumenti ed, infine, ad eventuali sanzioni per violazioni al regolamento medesimo, conferendosi agli organi consortili ogni opportuno potere per la loro applicazione ed, altresì, i poteri di rappresentanza negoziale e giudiziale dei consorziati, anche per agire autonomamente, sia giudizialmente che stragiudizialmente.

Il Consorzio, in via non prevalente e con l'esclusione delle attività riservate di cui alla legge n. 197/91, d. Lgs. n. 385/93 e d.lgs. 58/98 e, comunque, non nei confronti del pubblico, potrà compiere tutte le operazioni immobiliari, mobiliari e finanziarie necessarie o utili al raggiungimento dell'oggetto consortile principale.

#### **ARTICOLO 4**

La durata del consorzio è stabilita per anni dieci. Il Consorzio comunque si scioglierà dopo l'assolvimento degli scopi di cui all'allegato statuto, di cui appresso, e comunque dopo l'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e allo svincolo delle polizze fidejussione previste dalle convenzioni sottoscritte dai consorziati.

### **TITOLO II - FINALITÀ ED OGGETTO**

#### **ARTICOLO 5**

Il Consorzio si intende costituito sotto le norme contenute nel presente atto e quelle stabilite nello Statuto Sociale che si allega, **previa lettura datane da me notaio ai comparenti**, al presente atto sotto la lettera "C", affinché ne formi parte integrante e sostanziale.

#### **ARTICOLO 6**

Il fondo consortile, istituito per far fronte alle spese di gestione e per finanziare le attività del Consorzio, è formato dai contributi che i consorziati concordano di obbligarsi a versare per ogni e qualsiasi esigenza di cassa, nella quantità, nei tempi e nei modi che saranno indicati dall'organo amministrativo, nelle percentuali corrispondenti alla cubatura a ciascuno assegnata, come meglio specificato all'art. 11 dello statuto.

All'atto dello scioglimento del consorzio le eventuali attività del fondo saranno ridistribuite fra i partecipanti secondo le quote di partecipazione su indicate.

#### **ARTICOLO 7**

Il Consorzio è amministrato da un organo direttivo composto da 5 (cinque) membri, che seduta stante, vengono di comune accordo nominati, fino a revoca, nelle persone di MONTICELLI Luciano, Presidente, TOBIA Cristian, Vice Presidente, D'AURIA Italia, MASSACESI Alessandro e PAGNOTTELLA Ida Isabella Consiglieri, i quali tutti, presenti, accettano la carica.

I consorziati parteciperanno alle spese occorrenti, compresi i contributi di costruzione relativi alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano urbanistico in fase di redazione, ciascuno nella misura indicata nell'allegato statuto.

In particolare, ciascun consorziato è tenuto a corrispondere al consorzio un contributo annuo in proporzione alla sua misura di partecipazione. L'ammontare del contributo dovuto è determinato ad ogni inizio dell'anno da parte del Consiglio direttivo in ragione del preventivo di spesa da esso disposto ed approvato dall'assemblea dei consorziati. Si stabilisce sin da ora che l'ammontare del contributo per i primi tre anni non potrà eccedere l'importo annuo di euro 2.500,00 (duemi-



lacinquecento virgola zero zero) per ettaro. Le frazioni di ettaro verseranno, in base alla misura in metri quadrati, euro 0,25 (zero virgola venticinque) per ciascun metro quadrato.

I consorziati, secondo quanto previsto dalla convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del vigente Regolamento di Attuazione Strumenti Urbanistici Attuativi e ai sensi del D.P.R. N. 380/2001 provvederanno a prestare a favore del Comune di Pineto fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione, a garanzia delle opere di urbanizzazione, e comunque a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni che saranno assunte con apposita convenzione; l'importo di tali garanzie seguirà la quota di ripartizione dei costi, prevista dallo statuto, degli interventi di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi.

#### **ARTICOLO 8**

Con la stipula del presente atto i singoli consorziati, per quanto di rispettiva competenza e comunque per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad attribuire ai Consorzio procura speciale ed irrevocabile per dare completa attuazione alla convenzione di comparto che sarà approvata dal Comune di Pineto, compresa la formalizzazione dei trasferimenti di proprietà, la costituzione delle comunioni o la costituzione degli altri eventuali diritti reali sui beni di proprietà come sopra individuati, che si rendessero necessarie per dare esatta esecuzione alle previsioni della convenzione medesima.

#### **ARTICOLO 9**

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, vengono assunte dal consorzio.

#### **ARTICOLO 10**

Per quanto non regolato dal presente atto valgono le norme di legge vigenti in materia di associazione non riconosciuta e di condominio.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo dichiarano conforme alla volontà espressami lo approvano e con me lo sottoscrivono in fondo e a margine del foglio intermedio alle ore diciassette e venticinque.

Questo atto consta di due fogli pagine sette e quanto di questa scritte da me notaio in parte di pugno e in parte con mezzo meccanico.

Firmato: Nicola CAPUANI, CAPUANI Angela, Ida Isabella PAGNOTTELLA, Italia D'AURIA, Erika RASTELLI, Alessandro MASSACESI, MONTICELLI Luciano, Cristian TOBIA, Marco Faieta notaio





Mark Cyus  
Cyrus L. L. L.  
deputato della Camera  
Indice di  
Esteri R. L. L.  
Alfredo Monaci  
Articelli  
Indice di

Marco Z...



