



COMUNE DI MOSCIANO S.ANGELO

Provincia di Teramo

Codice Fiscale n° 82000070670

Partita I.V.A. n° 00252130679

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 34 DEL 30/07/2025

OGGETTO: UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA N. 6. REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 31 DEL 30.7.2018.

L'Anno **duemilaventicinque** il giorno **trenta** del mese di **luglio** alle ore **17:40**, presso **l'Aula Consiliare**, a seguito di invito diramato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Presiede la seduta **Galiffi Giuliano - Sindaco**.

Dei Consiglieri comunali sono presenti **n° 12** ed assenti, sebbene invitati, **n° 1** come dal seguente prospetto:

N. ORD.	COGNOME E NOME	P.	A.	N. ORD.	COGNOME E NOME	P.	A.
1	GALIFFI GIULIANO	X		8	PASSAMONTI ANTONIO	X	
2	ROSSI MIRKO	X		9	AZZARO JESSICA	X	
3	CORDONE DONATELLA	X		10	BALDINI NADIA	X	
4	ANDRENACCI KATIA	X		11	DEL GAONE ANGELA	X	
5	RAPINI ROSANNA	X		12	CIANELLA MARIA CRISTINA	X	
6	NOBILE ERNESTO	X		13	LATTANZI LUCA	X	
7	D'ANTONIO LEONARDO		X				

Partecipa il **Segretario Generale Dr.ssa Raffaella D'Egidio**, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PREMESSO CHE

- l'Ente è dotato di P.R.G. con Variante Tecnica di Adeguamento approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 17/04/2005, esecutiva, pubblicata sul B.U.R.A. n. 29 del 01/06/2005;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 08.04.2019, è stata adottata la "Variante tecnica di adeguamento e aggiornamento del Piano Regolatore Generale", e che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 24.05.2021, ne sono state esaminate le osservazioni e formulate le controdeduzioni;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 25.11.2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione per il periodo 2025/2027 deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. 134 del 25.09.2024;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17.02.2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) – periodo 2025/2027;
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 17.02.2025, è stato bilancio di previsione finanziario 2025/2027, secondo lo schema di cui al d.Lgs. n. 118/2011;
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 06.03.2025 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione per il periodo 2025/2027 parte finanziaria.

PREMESSO ALTRESÌ

- che la Società "HERMES S.r.l." c.f. 01772540678, con sede a Mosciano Sant' Angelo (TE), Viale Italia snc è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Mosciano Sant' Angelo (TE) in località Rovano distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 45, particelle n.ri 584, 761, 786, 947, 948, 1003, 1030, 1031 e 1032, per una superficie fondiaria di mq. 20.899,68;
- che i terreni suddetti sono stati individuati dalla Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26/01/2008, pubblicata sul B.U.R.A. n. 16 del 14/03/2008 quale Unità di Trasformazione Urbana (indicata di seguito con il termine U.T.U.) di tipo Intensiva n. 6 con le seguenti previsioni:
 - 1) Zona F 5 - Attrezzature ricettive;
 - 2) Zona F 1 - Verde Pubblico;
 - 3) Parcheggio Pubblico;
- che le previsioni della suddetta variante trovano applicazione tramite l'attivazione delle Unità di Trasformazione Urbana, disciplinate da "schede progetto" la cui attuazione può avvenire mediante intervento diretto, seguendo l'iter procedurale ordinario per i permessi di costruire, oppure, dove previsto, per mezzo di Piani attuativi di iniziativa privata;
- che per quanto riguarda le schede progetto interessate dai Piani attuativi di iniziativa privata, la redazione dello strumento attuativo è subordinata alla definizione del Documento Preliminare e del Progetto Direttore;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 09/06/2008, esecutiva, l'Amministrazione ha approvato lo schema di convenzione da sottoscrivere da parte dei soggetti proponenti per l'attuazione degli interventi previsti dalla variante di cui sopra;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 22/11/2008, esecutiva, è stato approvato il Documento di Valutazione preliminare complessiva del Progetto Direttore in base al quale sono state individuate le U.T.U. per la cui attivazione non è necessario la

redazione del “Progetto Direttore”. Lo stesso documento ha individuato n. 4 “Comprensori” che ricomprendono le aree delle U.T.U. la cui attivazione è subordinata alla redazione del “Progetto Direttore”;

- che con apposita comunicazione l’Ente ha informato i soggetti interessati dalla Variante per l’insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico dell’approvazione del Documento di Valutazione preliminare complessiva del Progetto Direttore;
- che la Società "Park Hotel S.r.l.", c.f. 00745890673 con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), Viale Italia, precedente proprietaria dell'area costituente l'Unità di Trasformazione Urbana n. 6 comprensiva dell'area ora di proprietà della Soc. "Hermes S.r.l." richiese l’attivazione delle previsioni relative all’Unità di Trasformazione Urbana n. 6;
- che la Società/Ditta Proponente "Park Hotel S.r.l.", ha attivato l'U.T.U. n. 6 provvedendo a sottoscrivere la prevista e necessaria Convenzione, atto a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, Rep. n. 162.689, raccolta 38.564, del 29/01/2009 registrato a Giulianova il 18/02/2009 al n. 1288 e trascritto a Teramo il 20/02/2009 al n. 2262 R.P.;
- che la Società/Ditta Proponente "Park Hotel S.r.l." per attivare le previsioni relative alla U.T.U. n. 6 , si impegnava:
 - 1) a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (TE) appezzamento di terreno distinto in Catasto al foglio di mappa n. 45, particella n. 965, dell’estensione complessiva di circa mq. 4.923, per realizzarvi le opere di urbanizzazione primaria previste all’interno della U.T.U. n. 6 consistenti, essenzialmente, in viabilità pubblica, parcheggi, verde pubblico, reti di impianti tecnologici quali: fognature, gas metano, elettricità, telefonia, pubblica illuminazione, ecc., (definite d'ora in avanti anche opere lettera "A");
 - 2) a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria di tipo “A” di cui al punto n. 1. precedente previste all’interno della U.T.U. n. 6 come approvate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 12 del 23/01/2009;
 - 3) a riconoscere all'Amministrazione Comunale un importo pari ad € 29.243,91 (Euro ventinovemiladuecentoquarantatre vigola novantuno) quale utilità economica ritraibile dall'Ente per l'intervenuta modifica di destinazione d'uso e per il maggior carico urbanistico gravante sull'area perimetrata come U.T.U. n. 6; tale utilità economica, (definita in seguito Apporto al Pubblico, quota parte del Plus valore) è pari a quanto individuato nella scheda finanziaria allegata alla U.T. U. n. 6;
 - 4) a versare nelle casse comunali la somma di cui al precedente punto 3., pari ad € 29.243,91;
- che la Società/Ditta Proponente "Park Hotel S.r.l.":
 - ha preso atto dell'approvazione del progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con l'atto 12/2009;
 - ha versato nelle casse comunali l’importo di € 29.243,91 (Euro ventinovemiladuecentoquarantatre vigola novantuno) quale utilità economica ritraibile dall'Ente per l'intervenuta modifica di destinazione d'uso e per il maggior carico urbanistico gravante sull'area perimetrata come U.T.U. n. 6;
 - con atto pubblico a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, Rep. n. 163.130,

raccolta 38.880, del 23/04/2009, registrato a Giulianova il giorno 11/05/2009 al n. 3590 S1T e trascritto a Teramo il 12/05/2009 al n. 5110 R.P., ha ceduto al Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) l'area distinta in Catasto al foglio di mappa n. 45, particella n. 965 dell'estensione di mq. 4.923, destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione approvate con l'atto giuntale 12/2009;

- a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne alla U.T.U. definite di tipo "A", ha prestato la polizza fideiussoria n. 291772224 stipulata con la società assicuratrice **"Assicurazioni Generali S.p.A."** con sede Legale in Trieste, P.zza Duca degli Abruzzi, 2 – Agenzia di Giulianova Cod. 401 00, per l'importo di € 144.645,39, pari al 150% dell'importo complessivo del costo delle opere;
- che la società "Park Hotel S.r.l." ha avviato il programma costruttivo consentito dalla scheda progetto dell'U.T.U. n. 6 con il rilascio da parte del Comune di idonei titoli edilizi;
- che la società "Park Hotel S.r.l." non ha dato corso ai lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (lettera "A") interne all'U.T.U. n. 6 regolamentate dagli artt. n.ri 2, 9, 10, 11 e 12 della Convenzione a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, Rep. n. 162.689 del 29/01/2009;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 21/09/2010, esecutiva, l'Amministrazione ha approvato modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 38/2008, da sottoscrivere da parte dei soggetti proponenti per l'attuazione degli interventi previsti dalla variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26/01/2008;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 29/12/2010, esecutiva, l'Amministrazione ha approvato ulteriori modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione di cui alla deliberazione di C.C. n. 76/2010, da sottoscrivere da parte dei soggetti proponenti per l'attuazione degli interventi previsti dalla variante di cui sopra;
- che la società "Park Hotel S.r.l." con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE) in Viale Italia, con Atto di Vendita in data 24/01/2011, a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, Rep. n. 166.772 / 41.216, ha alienato alla società "Ermes S.r.l." con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE) in Viale Italia snc, le aree e fabbricati ricadenti all'interno dell'U.T.U. n. 6 individuata dalla "Variante per l'insediamento, lo sviluppo, la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture servizi ed attrezzature di interesse pubblico", **trasferendo altresì alla società acquirente gli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica Rep. 162689/38564 del 29/01/2009;**
- con note prot. n. 10.476 del 25/05/2013 e n. 16.227 del 16/08/2013, l'Ente ha chiesto di comunicare lo stato di attuazione degli impegni assunti con la più volte richiamata Convenzione, avvertendo che, decorsi i termini per l'adempimento, si sarebbe avvalso delle misure ivi dedotte;
- in data 07/05/2014, a mezzo dei competenti uffici comunali (*in forza del sopralluogo depositato al n° 8935 di protocollo*), l'Ente ha accertato che, nel termine quinquennale previsto dall'art 2 della Convenzione urbanistica Rep. 162689/38564 del 29/01/2009, il soggetto obbligato (prima "Park Hotel S.r.l." e, successivamente, "Hermes S.r.l.") non ha dato corso alle opere di urbanizzazione di tipo "A", approvate dal Comune con la già richiamata Deliberazione di Giunta Comunale n° 12/09;
- con nota prot. 12.190 del 23/06/2014 il Comune, stante la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione costituite dal parcheggio e dal verde pubblico oggetto di convenzionamento, con nota prot. 12.190 del 23/06/2014, ha dato avvio al procedimento di escussione della Polizza fideiussoria n. 291772224 emessa da "Assicurazioni Generali S.p.A." prestata, in data 28.01.2009, a garanzia delle obbligazioni assunte dalla "Park Hotel S.r.l.", per un importo garantito pari a € 144.645,39;

- che la “Ermes S.r.l.”, soggetto acquirente delle aree di proprietà della società “Park Hotel S.r.l.” e soggetto subentrato negli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica Rep. 162689/38564 del 29/01/2009, in relazione all’avvio della procedura di escussione della polizza fideiussoria n. 291772224 della società assicuratrice “Assicurazioni Generali S.p.A.”, con nota trasmessa a mezzo PEC, acquisita al protocollo generale dell’Ente in data 04/07/2014 al n. 13.081, ha comunicato la volontà di eseguire immediatamente le opere di urbanizzazione convenzionate e quindi, sostanzialmente, ha chiesto una rimessa nei termini per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione approvate con la deliberazione di Giunta Comunale 12/2009;
- che successivamente l’Ente, nell’ottica di pervenire alla realizzazione dell’opera pubblica costituita dal parcheggio e dall’area a verde a servizio della collettività, ha avviato la verifica circa la possibilità e le modalità di pervenire ad una soluzione che contemperasse la posizione della parte privata, intenzionata a dare corso ai lavori, e della parte pubblica tendente ad ottenere un miglioramento qualitativo delle urbanizzazioni rispetto al progetto approvato;
- che la “Hermes S.r.l.”, con istanza assunta al protocollo comunale al n. 4.273 in data 29/02/2016, ha richiesto di poter modificare l’edificazione costituita da un complesso edilizio con attività direzionali, commerciali e ricettive in corso di realizzazione sull’area di proprietà sita in località Rovano, distinta in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 45, particelle n.ri 584, 761, 786, 947, 948, 1003, 1030, 1031 e 1032 e ricompresa nell’U.T.U. n. 6;
- che con l’istanza prot. 4273/2016 la “Hermes S.r.l.”, più precisamente, ha richiesto, in modifica della vigente scheda progetto, la “rimodulazione” dell’intervento edificatorio relativo all’U.T.U. n. 6 mediante parziali modifiche delle destinazioni d’uso consentite ovvero la possibilità di inserire nella gamma degli usi l’uso artigianale di servizio e l’incremento delle superfici commerciali per mq. 3.000,00 in sostituzione di superfici ricettive, oltre a un diverso sviluppo planivolumetrico della costruzione rispetto allo schema già approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29/06/2011;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 22/05/2017, avente ad oggetto: *“Attuazione dell’Unità di Trasformazione Urbana intensiva n. 6 della “Variante per l’insediamento, lo sviluppo, la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture servizi ed attrezzature di interesse pubblico” – Convenzione Urbanistica rep. 162689/38564 del 29/01/2009 a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti - istanza soc. “Hermes s.r.l.” per variante puntuale al P.R.G. - accordo procedimentale art. 11 legge 241/90 e s.m.i. - avvio del procedimento - proposta di adozione al consiglio comunale”*, si è dato atto:
 - che l’Amministrazione Comunale ha inteso realizzare un obiettivo programmatico strategico inerente la realizzazione di un’area di soste in zona Mosciano Stazione, mediante la rimodulazione delle opere di urbanizzazione di tipo “A” già previste dall’U.T.U. n. 6, con spese da porre a carico del richiedente, e che – all’uopo - intende dar seguito alla richiesta del privato proponente, dando mandato ai competenti uffici comunali per l’istruttoria e la verifica di fattibilità della variante puntuale al P.R.G. proposta dalla “Hermes S.r.l.”;
 - che le opere da realizzare, a scomputo del 90% dell’Apporto al Pubblico, costituiscono opere di urbanizzazione primaria e come tale opere di pubblica utilità, funzionali all’intera area di Mosciano Stazione, ovvero non strettamente funzionali al solo intervento privato di cui all’U.T.U. 6 e, quindi, riconducibili ad opere di pubblica utilità;
 - che il progetto delle opere di urbanizzazione trasmesso presenta un quadro economico per lavori pari ad € **221.696,04** e che la scheda finanziaria, redatta a corredo della proposta urbanistica, individua un apporto al pubblico pari ad € **102.315,13**;
 - che la richiesta di modifica puntuale dello strumento urbanistico è riconducibile ad un accordo procedimentale tra Ente pubblico e soggetto privato di cui all’art. 11 Legge 241/90, investendo:
 - 1) da una parte le posizioni del privato, finalizzate a:
 - *modificare in parte l’intervento costruttivo già in corso, al fine di realizzare un prodotto edilizio meglio rispondente alle esigenze di mercato;*

- realizzare, in luogo dell'escussione della polizza fideiussoria n. 291772224 emessa dalla società **"Assicurazioni Generali S.p.A."**, a propria cura e spese con scomputo pari al 90% dell'apporto al pubblico di variante e quindi per un importo a scomputo pari a € **92.083,61**, le opere di urbanizzazione costituite da area a Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico di nuovo progetto;
- 2) dall'altra parte le posizioni del Comune finalizzate:
 - ad una importante modifica progettuale delle urbanizzazioni, permettendo il raggiungimento di un obiettivo strategico di efficientamento delle aree di sosta nell'area di Mosciano Stazione;
 - alla realizzazione di opere di valore progettuale superiore a quello oggetto della convenzione Rep. 162689/38564 del 29/01/2009, al netto dello scomputo previsto, rimanendo a carico del privato l'importo extra scomputo pari ad € 129.612,43;
- il Comune, inoltre, ha manifestato interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in questione, secondo il nuovo progetto, non ravvisando particolare vantaggio alla risoluzione del rapporto con la società **"Hermes S.r.l."** in quanto l'accordo procedimentale da porre in essere:
 - implicava l'incameramento, nelle casse comunali, dell'importo della penale nella misura massima prevista dalla convenzione sottoscritta tra il Comune e la **"Park Hotel S.r.l."**, pari ad € 9.643,03 (dieci per cento dell'importo dei lavori, compresi gli oneri della sicurezza);
 - garantiva il non dover espletare la complessa procedura necessaria per l'affidamento dell'esecuzione delle opere quale Stazione Appaltante, in luogo della **"Hermes S.r.l."**, che avrebbe comportato notevole impegno dei preposti Uffici Comunali e quindi, per l'effetto, si sarebbero liberate le relative risorse umane da poter impiegare in altre attività;
 - comportava la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate dall'Unità di Trasformazione Urbana n. 6, opere definite di tipo "A" e costituite da Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico Attrezzato, secondo un progetto di importo maggiore rispetto a quello iniziale e migliorativo dello stesso;
 - proponeva il raggiungimento dell'obiettivo di ampliare il panorama delle urbanizzazioni (Parcheggio e Verde) fruibili dalla collettività, realizzando al contempo un obiettivo strategico costituito dall'efficientamento delle aree di soste nell'area di Mosciano Stazione;
 - assentiva l'incameramento nelle casse comunali di € 10.231,13, pari al 10% della somma determinata nella Scheda Finanziaria quale **"Apporto al Pubblico"**;
- che il Responsabile dell'Area Tecnica – Urbanistica, con nota prot. n. 11.020 del 30/05/2017, ha trasmesso la deliberazione di Giunta Comunale 62 del 22/05/2017, tra l'altro, alla Soc. **"Hermes"** e alla società **"Assicurazioni Generali S.p.A"**, sede di Trieste e agenzia di Giulianova;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.07.2017 è stata adottata la variante puntuale al P.R.G. inerente l'Unità di Trasformazione Urbana n. 6, sulla base della richiesta formulata dalla **"Hermes s.r.l."**;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30.7.2018 è stata definitivamente approvata la variante puntuale al P.R.G. inerente l'Unità di Trasformazione Urbana n. 6, pubblicata sul B.U.R.A. n. 37 del 29/06/2018. La variante (Tavola C1) riporta, tra l'altro, lo stato di edificazione dell'area che evidenzia il costruito esistente pari a mq. 3.024,20 e la residua capacità edificatoria da realizzare pari a mq. 3.245,70;
- Che la **"Variante tecnica di adeguamento e aggiornamento del Piano Regolatore Generale"**, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 24.05.2021, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 19/07/2022 e pubblicata sul B.U.R.A. n. ____ del ____ per l'area ex U.T.U. n. 6 della Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26/01/2008,

Unità di Trasformazione Urbana già attivata ed oggetto della Convenzione Urbanistica di cui all'atto a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, Rep. n. 162.689, raccolta 38.564, del 29/01/2009, prevede la destinazione di "Ambiti sottoposti a piani e programmi attuati o in fase di attivazione, PA n. 7 e rimanda le previsioni urbanistiche alla Variante puntuale U.T.U. n. 6 "Hermes" - art. 65 delle N.T.A.;

- con nota prot. n.16076 del 30.7.2018, a firma del Responsabile dell'Area tecnica-urbanistica e con specifico riferimento alla variante in questione, si è comunicato alla Soc. Hermes che, oltre alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria (costituita da parcheggio pubblico e verde per un importo di quadro economico pari ad € 291.310,59), il proponente avrebbe dovuto versare a vario titolo, quali plusvalenza e penali un ulteriore importo pari ad € 19.874,16;
- con ulteriore nota n° 19567 dell'11.09.2018, il Responsabile dell'Area tecnica-urbanistica ha chiesto alla Hermes di procedere al pagamento della penale maturata, in ordine alla mancata attuazione degli obblighi di cui alla convenzione rep. n. 162689/38564 del 29.1.2009;
- che con nota prot. 3397 del 15/02/2019 il Responsabile dell'Area tecnica-urbanistica, facendo seguito a pregresse note informative dell'avvenuta approvazione della Variante Puntuale al P.R.G. di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/07/2018, ha effettuato una ulteriore comunicazione a soggetti vari tra cui la Soc. "Hermes" e la società "Assicurazioni Generali S.p.A", sede di Trieste e agenzia di Giulianova, circa il pagamento della somma di € 9.643,03 ed a comunicare il nominativo dello Studio Notarile per la stipula della convenzione di variante, con avviso che in mancanza degli adempimenti richiesti l'Ente valutava l'adozione di opportuni provvedimenti ivi compreso l'escussione della polizza fideiussoria in essere n. 291772224 stipulata con la società assicuratrice "Assicurazioni Generali S.p.A.";
- con nota prot n. 12172 del 11.6.2021, il responsabile dell'Area Urbanistica ha invitato ancora una volta la Soc. Hermes alla stipula della convenzione ex art. 11 L241/90, al fine di concordare il cronoprogramma relativo ai lavori;
- perdurando l'inerzia della ditta, dopo un ulteriore sollecito inoltrato con nota PEC n° 18695 del 23.08.2022, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Mosciano S.A. ha chiesto (nota PEC n° 3975 del 21.02.2023) alla soc. Assicurazioni Generali SpA (ora Generali Italia SpA) l'incameramento della polizza **n. 291772224** per la somma garantita pari a € 144.645,39 oltre IVA, causa inadempimento della Ditta;
- con nota n° 10244 del 16.05.2023 è stata inoltrata la diffida al pagamento della penale, pari a € 9.643,03, maturata per inadempimento delle obbligazioni di cui alla Convenzione a rogito Notaio Avv. Vincenti rep. 162689 del 29.1.2009, rimasta senza esito;
- con nota prot 25790 del 16.11.2023 il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Mosciano S.A ha altresì formulato reclamo all'IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) nei confronti delle Generali Italia SpA (già Assicurazioni Generali);
- con nota n° 25335 del 13.11.2023 è stata trasmessa la comunicazione di avvio del procedimento di revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30.7.2018, di approvazione della variante puntuale al P.R.G. inerente l'Unità di Trasformazione Urbana n. 6, stante il perdurante inadempimento dell'Operatore economico e l'evidente pregiudizio indotto sugli interessi

pubblici sottesi all'attuazione della predetta Variante; a tale comunicazione, che ha svolto funzioni collaborative, difensive e ha consentito l'esercizio della partecipazione procedimentale, l'interessato non ha dato seguito, non presentando memorie o documenti ultronei dal punto di vista conoscitivo;

- nello specifico, le Convenzione Urbanistica del 2009 prevedeva:
 - all'**art. 4** che... - *le opere di urbanizzazione di cui alla lettera "A" dovranno essere ultimate nel termine massimo di 5 (cinque) anni a decorrere dalla stipula della presente convenzione - ...;*
 - all'**art. 8** che:
 - ... la "Società Proponente", come sopra rappresentata, ha presentato la seguente cauzione a favore del Comune di Mosciano Sant'Angelo: polizza fideiussoria assicurativa numero 291772224 stipulata con la Società "Assicurazioni Generali S.p.A.", Agenzia di Giulianova, in data 28 gennaio 2009, per l'importo di Euro 144.645,39 (centoquarantaquattromilaseicentoquarantacinque virgola trentanove), pari al 150% (centocinquanta per cento) dell'importo complessivo aumentato del 10% (dieci per cento) – escluso l'importo corrispondente alla progettazione – del quadro economico del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera "A", approvato dal Comune che, in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C" ... -
 - ...Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi contrattuali con la presente convenzione, la "Società Proponente", come sopra rappresentata, autorizza il Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) a disporre della suddetta cauzione, nei modi di legge, dopo che il Comune l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi." ...-
 - all'art. 10 che:
 - "Per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione di ciascuna delle suddette opere, lettera "A" e/o lettera "B", verrà applicata una penale pari allo 0,1 % dell'ammontare del corrispondente importo e, comunque, non superiore, complessivamente, al 10% dell'importo dei lavori, compresi gli oneri della sicurezza.
 - Qualora il ritardo nell'adempimento determini un importo massimo della penale superiore all'importo appena sopra indicato, verranno promosse, relativamente alla o alle sole opere interessate dal ritardo, dal Responsabile dell' Area Tecnica del Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), le procedure previste negli artt. 136, 138 e 139 del D.Lgs 163/06 e s.m.i., in quanto applicabili.
 - Nel caso in cui si verificano ritardi non imputabili all'impresa, dietro formale richiesta, si potrà concedere una proroga dei tempi per l'esecuzione delle suddette opere, concordando il tutto con l'Amministrazione Comunale.
 - L'accertamento in corso d'opera di una circostanza che impedisca l'ultimazione dei lavori, entro i termini pattuiti, darà facoltà all'Ente, previa denuncia di inadempienza, di risolvere il rapporto contrattuale, e, previa escussione della polizza, di procedere all' esecuzione in danno ovvero di affidare l'esecuzione stessa ad altra impresa."
- a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di tipo "A", il proponente ha quindi prestato idonea polizza fideiussoria (n. 291772224), stipulata con la società assicuratrice "**Assicurazioni Generali S.p.A.**" con sede Legale in Trieste, P.zza Duca degli Abruzzi, 2 – Agenzia di Giulianova Cod. 401 00, per l'importo di € 144.645,39, pari al 150% dell'importo complessivo del costo delle opere da realizzare a propria cura e spese quale stazione appaltante;

- lo stesso proponente ha ceduto gratuitamente all'Ente, con Atto a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, Rep. n. 163.130/38.880 del 23 aprile 2009, l'area individuata in Catasto al foglio di mappa n. 45, particella n. 965, dell'estensione di mq. 4.923, area di localizzazione e realizzazione, a cura e spese della "Park Hotel S.r.l.", delle opere di urbanizzazione interne all'U.T.U. n. 6, opere approvate con la già citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 23 gennaio 2009;
- a norma della citata Convenzione, tra l'altro:
 - il possesso materiale dell'area (*Art. 1, comma 2*) sarebbe passato al Comune una volta collaudate le opere di urbanizzazione, da realizzare a cura e spese della "Park Hotel S.r.l.";
 - l'Amministrazione comunale sarebbe stata sollevata da qualsiasi responsabilità in ordine all'utilizzo dell'area stessa;
- la società "Park Hotel S.r.l.", con Atto di Vendita in data 24/01/2011 a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, Rep. n. 166.772/41.216, ha in seguito alienato, alla società "Hermes S.r.l.", con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE) in Viale Italia, le aree e fabbricati ricadenti all'interno dell'U.T.U. n. 6 trasferendo, altresì, alla società acquirente tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica Rep. 162689/38564 del 29/01/2009;
- l'atto di ratifica, rep. n° 168342, racc. n° 42230 del 14.11.2011, a rogito del Notaio Vincenti, circa l'acquisizione, da parte della società "Hermes S.r.l.", di tutti gli obblighi già in capo alla "Park Hotel S.r.l." è stato trasmesso al prot, n° 18179 dell'Ente in data 23.11.2011;

Ciò necessariamente premesso, richiamato e riscontrato che:

- con nota prot. 14623 del 04.10.2012, la "Hermes S.r.l." ha avanzato richiesta di *Variante Parziale al PRG*, confutata con nota n° 18552 del 25.09.2013 per *mancata evidenza circa l'esistenza di un interesse pubblico*;
- a seguito dell'avvio del procedimento di escussione della polizza, inoltre, la "Hermes S.r.l.", con nota PEC acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 04/07/2014 al n. 13.081, ha manifestato la volontà di essere disposta ad eseguire *immediatamente* le opere di urbanizzazione primaria interne dell'UTU n° 6, opere definite di tipo "A" e costituite da Parcheggio Pubblico e verde pubblico attrezzato, chiedendo, nel contempo:
 - a) *l'interruzione del procedimento relativo all'escussione della polizza a garanzia*;
 - b) *la concessione di una proroga dei tempi per l'esecuzione delle opere*;
- In data 27/05/2015, la "Hermes S.r.l.", con nota n° 9926, ha trasmesso il progetto di *"Realizzazione Parcheggio e sistemazione area a verde pubblico"*, relativo alle opere di urbanizzazione previste nella scheda U.T.U. n° 6 e, con successiva nota n° 12140 del 24.06.2015, il progetto stesso è stato trasmesso, per le valutazioni di competenza, dall'Area Urbanistica al Settore LL.PP.;
- con ulteriore istanza assunta al protocollo comunale in data 29/02/2016 al n. 4273, la "Hermes S.r.l." ha chiesto una modifica puntuale al P.R.G., precisamente alla Scheda U.T.U. 6, mediante la *"rimodulazione del planivolumetrico e cambio delle destinazioni d'uso consentite"*, modifica consistente essenzialmente in:
 - *implementazione della destinazione d'uso di artigianato di servizio*;
 - *ampliamento delle superfici commerciali, destinazione già facente parte della gamma degli usi consentiti*;
 - *conferma degli indici di utilizzazione, altezza massima e permeabilità*;
 - *rivisitazione del planivolumetrico vigente*,
 trasmettendo – per l'effetto - il progetto esecutivo delle opere da realizzarsi sull'area già ceduta al Comune, per un importo complessivo di Quadro Economico pari a € 290.525,96;
- con nota n° 3397 del 15.02.2019, il Responsabile dell'Area tecnica-urbanistica:
 - ha richiamato ancora una volta gli obblighi assunti dal proponente in seguito alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

- ha rammentato che, in caso di ulteriore inerzia negli adempimenti richiesti, si sarebbe proceduto (tra l'altro) all'escussione della polizza fideiussoria in essere;
- in data 22.07.2019, è stato eseguito un sopralluogo, il cui verbale è stato acquisito al protocollo dell'Ente al n. 18612 del 22.08.2019, da parte del responsabile dell'area urbanistica, geom. Claudio Di Pietrantonio, congiuntamente agli agenti di polizia locale, Ten. Enio DI BENEDICTIS e M.llo GIOVAGNONI Cesare, a seguito del quale sono state rilevate opere realizzate in parziale difformità dal progetto assentito con il Permesso di Costruire n. 6440 rilasciato in data 02/04/2015:

- 1) *Al piano seminterrato non risulta realizzata la porzione di fabbricato prevista dal progetto assentito corrispondente all'unità immobiliare denominata "Magazzino 1" di mq. 816,88, (Tav. T_6) e conseguentemente la prevista sovrastante costruzione di quattro piani destinata ad attività ricettiva (blocco 2). Al suo posto risulta realizzato un piazzale con pavimentazione di tipo industriale provvisto di griglie e vasca per la raccolta acque superficiali.*
- 2) *Le superfici e i volumi corrispondenti alle unità immobiliari "Deposito 1 - Stireria" di mq. 595,23, "Magazzino 2" di mq. 602,00 e Magazzino 3" di mq. 718,82 risultano realizzate allo stato grezzo ma dotate dell'impianto elettrico.*
- 3) *Per effetto della mancata realizzazione del progettato "Magazzino 1" le pareti divisorie interne di quanto realizzato, originariamente di confine con la porzione non realizzata, hanno assunto funzioni di pareti esterne a partire dalla quota del piazzale.*
- 4) *Le pareti esterne dei locali realizzati sono state rese funzionali mediante la realizzazione di aperture esterne per la formazione di porte e finestre.*
- 5) *Nel "Deposito 1 - Stireria":*

- a. *risulta posizionato un infisso, tipo porta a tutta altezza e a tutta parete che ha diviso il locale nella zona confinante con "altra proprietà" realizzando una superficie chiusa, al momento non ispezionabile, di circa mq. 120,00. L'ing. Maria Savini ha dichiarato che tale superficie, di fatto, è annessa alla proprietà confinante;*
- b. *non risulta realizzato il "vano scala 2", ma eseguita la sola la tamponatura, per ml. 4,50 prevista tra due pilastri compreso la porta di accesso di progetto;*
- c. *risulta realizzata una muratura interna al "Deposito 1 - Stireria" in prosecuzione della muratura del vano scala 2 (non realizzato) con una porta di accesso;*
- d. *non risulta realizzata la muratura di divisione tra il "Deposito 1 - Stireria" e il "Magazzino 3", realizzando in tal modo un unico locale che ingloba parte del "Deposito 1 - Stireria" e il "Magazzino 3";*
- e. *oltre alla muratura interna descritta al punto 3 è stato realizzato, in corrispondenza di n. 4 pilastri, un solaio intermedio tra la quota del pavimento e il solaio di primo livello. Detta zona è stata delimitata da muratura di tamponamento per la formazione di un locale dell'altezza utile di c.ca mt. 2,50 e superficie lorda di circa mq. 60,00. All'interno è stato realizzato anche un locale bagno. Al superiore piano ammezzato è stato ricavato un altro locale dell'altezza utile di c.ca mt. 2,20 con accesso mediante scalinata esterna in metallo. Il vano al piano seminterrato risulta utilizzato per uso tipo ufficio mentre il locale presente sul soppalco, è utilizzato per uso tipo cucina in quanto dotato di elettrodomestico tipo cucina a gas alimentato con bombole gpl, lavello, basi, pentolame, ecc.;*

- f. *il locale ufficio risulta accessibile dall'esterno mediante la realizzazione di una porta e dotato di una finestra, entrambe opere non previste dal progetto. Anche il locale soppalcato è servito da una finestra non prevista in progetto;*
- g. *sulla parete esterna del locale di cui al punto n. 4, che in origine doveva essere muratura divisoria interna, risultano realizzate due ampie porte di accesso;*

6) *Nel "Magazzino 2":*

- a. *risultano realizzate due aperture di accesso e due finestre non previste in progetto.*
 - b. *Il muro di contenimento in c.a. previsto a delimitazione dell'accesso al piano seminterrato, corrente in adiacenza del progettato "Magazzino 1" (non realizzato), risulta costruito in continuità con il muro più esterno del "Deposito 1 - Stireria" con un ampliamento della zona praticabile di circa ml 1,00 per tutta la lunghezza così ampliando la superficie del piazzale/accesso ora esistente.*
 - c. *Il piano seminterrato, compreso il locale ufficio e soppalco, risulta utilizzato dalla Ditta "Gazebo Allestimenti Noleggio Srls" con sede a Tortoreto in Via Aniene n. 4 ed adibito a deposito - magazzino, di materiale vario per la realizzazione di strutture tipo gazebo.*
 - d. *Al momento del sopralluogo erano presenti alcuni addetti della ditta utilizzatrice già identificata dal Corpo di Polizia Locale in occasione di precedente sopralluogo svolto congiuntamente con il personale della locale Stazione dell'Arma dei Carabinieri.*
 - e. *Tutto il piano seminterrato risulta privo dell'agibilità che, ai sensi dell'art. n. 24 del D.P.R. 380/2001, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.*
- A seguito del predetto sopralluogo sono state emanate due ordinanze da parte del Responsabile dell'Area Urbanistica:
 - 1) **Ordinanza n. 65/2019**, con la quale è stato dichiarato INAGIBILE il piano seminterrato del complesso immobiliare assentito con il Permesso di Costruire n. 6440/2015 e realizzato sull'area distinta in catasto al foglio di mappa n. 45 particelle n. 761, 786, 1003, 1031, 1032 e 1060, della consistenza di circa mq. 1.800, utilizzato dalla Ditta "Gazebo Allestimenti Noleggio Srls", ordinando lo sgombero immediato del piano seminterrato dell'immobile;
 - 2) **Ordinanza n. 66/2019**, con la quale è stato ingiunto alla società HERMES S.r.l di **demolire/ripristinare** lo stato dei luoghi, a proprie cure e spese entro e non oltre centoventi giorni, relativamente alle opere in difformità dal Permesso di Costruire n. 6440/2015, già rilevate in sede di sopralluogo eseguito in data 22.07.2019;

Tenuto conto che la società Hermes srl ha ottemperato solo parzialmente all'Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 66/2019, come accertato in sede di sopralluogo dagli agenti del comando di polizia locale, giusto verbale di sopralluogo n. prot. 16842 del 16.07.2025;

Riscontrato e sottolineato che,

- a fronte di quanto sopra evidenziato, gli adempimenti successivi all'avvenuta approvazione definitiva della Variante puntuale, richiesta espressamente dalla "Hermes S.r.l.", inerente l'Unità di Trasformazione Urbana n. 6, non si sono mai perfezionati, nonostante i ripetuti solleciti (*in particolare, non è stata mai sottoscritta la convenzione urbanistica, per esclusiva responsabilità della "Hermes S.r.l."*);
- stante la mancata esecuzione delle opere di cui alla Convenzione urbanistica del 29.1.2009, ed il mancato pagamento della penale di € 9643,03 maturata in ordine alla mancata attuazione degli obblighi della suddetta convenzione, il Responsabile dell'Area tecnica-urbanistica ha chiesto ripetutamente alla Hermes srl di procedere al pagamento della penale maturata - con le note prot. 19567 in data 11.9.2018, prot. n. 3397 in data 15.2.2019 e prot. n. 10244 del 16.5.2023 - senza esito alcuno;
- pertanto in data 6.12.2023 il Responsabile dell'Area economico-finanziaria ha provveduto ad emettere ingiunzione di pagamento ex RD 639/1910, prot. n.27569, per il pagamento della somma di € 9.643,03, dovuta a titolo di penale;
- perdurando il mancato pagamento della somma ingiunta, il Comune ha provveduto ad agire *in executivis* instaurando la proc. iscritta al n. R.G. 163/2024 Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo;
- nel corso della procedura esecutiva, la debitrice Hermes srl provvedeva al pagamento di quanto dovuto, conseguendone la rinuncia agli atti esecutivi da parte del Comune in data 12.12.2024, e l'estinzione della procedura con Ordinanza del Tribunale di Teramo in data 27.12.2024.

Tenuto conto altresì

- che risultano ampiamente decorsi i termini di cui all'art. 3 dello schema di convenzione, (*"La comunicazione da parte del Proponente della volontà di attuare la "Scheda progetto", che disciplina gli interventi previsti dalla U.T.U. n. 6, dovrà essere effettuata entro trenta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (B.U.R.A.) della Variante*) entro i quali la ditta Hermes s.r.l. avrebbe dovuto manifestare la volontà di attuare la "Scheda Progetto" che disciplina gli interventi della U.T.U. 6;
- che il predetto schema di convenzione è stato sottoscritto dalla società Hermes srl e notificato all'Ufficio Urbanistica a mezzo pec, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 20420 del 03.10.2027;
- dell'inerzia da parte della ditta Hermes s.r.l., nella stipula della convenzione urbanistica, anche a seguito dei numerosi solleciti da parte dell'ufficio urbanistica;
- che risulta evidente l'assenza di interesse da parte della Hermes s.r.l. nella realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo schema di convenzione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2018;
- che la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, già previste nella convenzione di a rogito del Notaio Avv. Ennio Vincenti, notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, Rep. n. 162.689, raccolta 38.564, del 29/01/2009 registrato a Giulianova il 18/02/2009 al n. 1288 e trascritto a Teramo il 20/02/2009 al n. 2262 R.P, rimodulata con la variante di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2018, ha portato ad uno stato di degrado dell'area oggetto di intervento, mai realizzato da parte della Hermes s.r.l.;
- che l'Ente si è attivato nei modi e termini di legge per il risarcimento dei danni connessi all'inadempimento delle obbligazioni convenzionali della Hermes s.r.l., specificamente in punto di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

Dato atto che:

- la materia urbanistica, strutturalmente connotata dalla contestuale compresenza di plurimi interessi, pubblici e privati, spesso in conflitto tra loro, si caratterizza, tra l'altro, per due tratti fondamentali:
 - a) l'ampia discrezionalità riconosciuta all'Autorità titolare del potere di pianificazione (specie con riferimento alle scelte di massima);
 - b) il vincolo procedimentale e, più in generale, formale, che avvince l'operato dell'Amministrazione, per evidenti ragioni di certezza. In particolare, lo strumento più importante della pianificazione urbanistica a livello comunale, ossia il PRG, è l'esito di una serie rigidamente procedimentalizzata di atti, in cui intervengono, a vario titolo ed in momenti diversi, i singoli cittadini, gli uffici comunali, le Amministrazioni competenti a dare i pareri e gli assensi eventualmente necessari;
- la rigida procedimentalizzazione vigente *in subiecta materia* – la cui rilevanza e la cui specialità sono evidenziate dall'esclusione dell'applicazione degli istituti apprestati dalla legge generale sul procedimento amministrativo – e le esigenze di certezza e stabilità che la pervadono impongono pertanto di ascrivere rilievo giuridico alle sole manifestazioni del potere svolte secondo le forme, i tempi ed i modi previsti dalla legge;
- dal contesto generale, andando più nello specifico, le convenzioni o atti unilaterali d'obbligo accessivi a piani urbanistici attuativi, pur appartenendo al più ampio *genus* degli atti dispositivi, con i quali il privato assume obbligazioni (in quanto per lo più orientate al rilascio del titolo edilizio in cui sono destinate a confluire), non rivestono un'autonoma efficacia negoziale, ma incidono tramite la stessa sul provvedimento cui sono intimamente collegate, tanto da divenirne un elemento qualificato;
- lo strumento di pianificazione attuativa e lo schema di convenzione ad esso allegato sono atti distinti ma giuridicamente connessi; mentre piano urbanistico attuativo e schema di convenzione formano oggetto di un unico atto di approvazione, la convenzione propriamente detta (cioè il contratto ad oggetto pubblico successivamente stipulato) costituisce certamente un atto negoziale autonomo (nel senso di essere giuridicamente distinto dal provvedimento – atto unilaterale di approvazione), purché ad esso conforme; a ciò consegue che il contenuto dell'atto negoziale, in concreto, può essere anche variegato e atipico, ma la parte di esso strumentale all'attuazione del Piano è necessariamente tipica;
- in questo ambito, l'unico modo per individuare il giusto punto di equilibrio tra esigenze di effettività del procedimento di pianificazione e modalità negoziale di regolamentazione dei rapporti può essere individuato nella stretta compenetrazione dell'una nelle altre, presidiando - e quindi di fatto perseguendo - con maggior rigore solo quei comportamenti che minano alla radice la fattibilità dell'intervento, perché inerti, tardivi, ovvero, appunto, “sviati” dalla causa; l'inerzia o il ritardo nell'attivarsi da parte di un assegnatario, in particolare, va contro alla *ratio* della pianificazione, che deve necessariamente svilupparsi nella tempistica stabilita per le varie iniziative, al fine di realizzare concretamente le finalità pubbliche ad essa sottese;
- laddove, in particolare, l'oggetto della convenzione urbanistica sia l'accollo della realizzazione delle opere a scomputo delle stesse, premesso che il termine finale per l'adempimento viene ricondotto a quello di efficacia del piano urbanistico, tale termine costituisce anche il *dies a quo* per le azioni civilistiche finalizzate all'adempimento o al risarcimento del danno derivante da inadempimento contrattuale, non potendosi ritenere, *ex art. 2935 c.c.*, che, in costanza di termine per adempiere, possa correre la prescrizione;
- in aggiunta a tutto ciò, la funzione della convenzione urbanistica (che costituisce, di regola, il punto di approdo nel quale si formalizzano a livello negoziale i reciproci obblighi dei lottizzanti e dell'Amministrazione dopo che quest'ultima ha favorevolmente accolto la proposta urbanistica dei privati, ove il piano attuativo sia rimesso alla loro iniziativa, ovvero l'adesione alla propria, nel caso inverso) non è quella di integrare la disciplina urbanistica, di per sé completa, ma di definire nel dettaglio gli impegni delle parti, e principalmente dei privati, in vista del conseguimento dell'equilibrio nello scambio di utilità; essa pertanto, come già detto e qui maggiormente specificato, è autonoma e distinta dal Piano di lottizzazione cui accede (il

quale ultimo diventa un presupposto giuridico), in quanto rappresenta solo una delle eventuali attività che possono concretizzarsi dopo l'approvazione di quest'ultimo;

- riguardo all'oggetto del presente provvedimento, inoltre, nell'ambito della ricostruzione fin qui effettuata e nella descrizione sintetica degli elementi su cui si dovrà basare il dispositivo, gli **atti di ritiro**, secondo la dottrina più accreditata, costituiscono l'esercizio di un potere della P.A. e possono essere emanati nell'esercizio del medesimo potere che è stato esercitato nell'emanazione dell'atto; l'atto di ritiro compete al medesimo organo che ha emanato l'atto e compete pure all'autorità ad esso sovraordinata. Il presupposto, di questo, come di qualunque atto amministrativo, è che vi sia una motivazione ragionevole in ordine alle esigenze pubbliche che sottendono alla messa nel nulla di un precedente deliberato, laddove il "ritiro" dell'atto può avvenire attraverso l'annullamento, la revoca e l'abrogazione;
- nella ipotesi della revoca dell'atto, tale fattispecie riguarda il caso di una nuova valutazione discrezionale delle esigenze di interesse pubblico presupposte per l'adozione dell'atto originario, prescinde da vizi di legittimità, e può avere ad oggetto – come accennato - **solo provvedimenti discrezionali ad efficacia durevole**; i presupposti per l'esercizio del potere di revoca consistono pertanto in **sopravvenuti motivi di interesse pubblico, nel mutamento della situazione di fatto non prevedibile o nella nuova valutazione dell'interesse pubblico originario**;

Ritenuto quindi, alla luce delle premesse e delle considerazioni in fatto e diritto fin qui svolte, che sia indispensabile ancorché opportuno e necessario revocare la propria Deliberazione n 31 del 30.07.2018 (*avente ad oggetto l'approvazione definitiva della variante puntuale al P.R.G. inerente l'Unità di Trasformazione Urbana n. 6*) al fine di consentire all'Ente – in ordine al mutamento della situazione di fatto, creatasi per l'inadempienza del proponente e stante l'evidente pregiudizio indotto sugli interessi pubblici sottesi all'attuazione della Variante puntuale di cui alla Deliberazione citata – la nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;

Dato atto che la revoca di uno strumento urbanistico attuativo rappresenta un atto amministrativo che incide sull'esecuzione del piano per una specifica area, senza però modificare le norme generali del PRG e pertanto non ne costituisce variante;

Visti e richiamati:

- gli artt. 3 e 11 della Legge n° 241/90 e ss.mm.ii.;
- l'art. 42 comma 2 del D.Lgs 267/2000;
- la Legge 1150/42;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. n° 58/2023 e ss. mm. e ii.;
- lo Statuto Comunale vigente;

DELIBERA

- Di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- Di revocare, in ragione del mutamento delle condizioni di fatto e di diritto ad essa sottese, come illustrato in proposta e per le motivazioni sopra riportate, la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.07.2018 avente ad oggetto "*Variante puntuale al P.R.G. - Unità di Trasformazione Urbana n. 6 – Istanza soc. Hermes srl*". Approvazione";
- Di dare mandato alla Giunta, di chiedere a titolo risarcitorio, un contributo economico non inferiore al valore dell'area verde attrezzata ed urbanizzata, previsto nella scheda finanziaria;* (inserito tramite emendamento durante la seduta consiliare)
- Di dare atto che la presente revoca:

- determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti con conseguente decadenza delle relative previsioni urbanistiche in variazione;
- impone la necessità di prevedere una nuova disciplina urbanistica per l'area ricadente nell' *Unità di Trasformazione Urbana n. 6* e che, nelle more di una nuova pianificazione urbanistica attuativa, gli unici interventi consentiti all'interno dell'area individuata come *Unità di Trasformazione Urbana n. 6*, sono esclusivamente quelli disciplinati dall'art. 9, comma 2, del DPR n. 380/2001;
- Di disporre, per l'effetto, l'aggiornamento delle NTA e della cartografia del SIT;
- Di demandare al Responsabile del Settore competente l'adozione degli atti consequenziali al presente deliberato, ivi compresa l'immissione in possesso dell'area trasferita al comune con atto a rogito Notaio Avv. Ennio Vincenti, notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, Rep. n. 163.130, raccolta 38.880, del 23/04/2009;
- Di rendere disponibile al pubblico la presente deliberazione, mediante la sua pubblicazione sul sito internet del Comune di Mosciano Sant'Angelo, nell'apposita sezione "*Amministrazione trasparente*", dando atto che essa è quindi rilevante ai fini della pubblicazione ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, art. 39;
- di dichiarare, a seguito di votazione separata avente il seguente esito _____, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per la seguente motivazione: _____.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera che precede;

Acquisiti sulla stessa i pareri ex art. 49 del Tuel;

Udito la relazione del **Vicesindaco Mirko Rossi**, il quale illustra il contenuto della proposta (**cfr-Allegato A**);

Udito l'intervento del consigliere **Lattanzi**, il quale propone di inserire due emendamenti nel deliberato, tali da far acquistare all'atto una veste più vincolante nei confronti della ditta inadempiente, ossia:

- inserire la richiesta di un contributo a titolo risarcitorio per l'inadempimento della prima convenzione,
- prevedere una restrizione ulteriore degli interventi che la ditta potrebbe fare, rispetto a quanto previsto dall'art. 9, comma 2 del DPR 380/2001, applicabile al caso in essere (**cfr-Allegato A**);

Alle ore 18:57 entra in aula il consigliere D'Antonio (p.13);

Udito l'intervento della consigliera **Cianella**, nonché la replica fornita dal **Sindaco (cfr-Allegato A)**;

Dato atto che nel corso del dibattito si alternano gli interventi del consigliere **Lattanzi**, del **Sindaco**, e della Segretaria Generale **D'Egidio**, chiamata dal Sindaco ad esprimersi circa la legittimità o meno, del secondo emendamento proposto dal consigliere Lattanzi, poiché esso, inserito in un atto consiliare, si delineerebbe come una disapplicazione di norme di rango superiore;

Tenuto conto che dei due emendamenti proposti da Lattanzi, rivisti e concordati con lo stesso consigliere proponente, viene data lettura dalla Segretaria D'Egidio per la verbalizzazione, nel modo che segue:

- primo emendamento: inserire dopo il punto due del deliberato ***“di dare mandato alla giunta di chiedere, a titolo risarcitorio, un contributo economico non inferiore al valore dell'area verde attrezzata e urbanizzata, previsto nella scheda finanziaria.”***
- secondo emendamento: al punto numero tre del deliberato, secondo capoverso, sostituire le parole ***"sono esclusivamente quelli disciplinati dall'articolo 9 comma2 del DPR 380/2001"*** con ***"sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria"***.

Udito l'intervento conclusivo del **Vicesindaco Rossi**, il quale esprime perplessità circa l'ammissibilità del secondo emendamento in quanto, a suo dire, esporrebbe l'atto a potenziale impugnativa da parte di altri soggetti che hanno acquistato le proprietà ricadenti nella perimetrazione dell'UTU6, che non sono responsabili dell'inadempimento della società Hermes;

Ritenuto di dover provvedere alla approvazione della delibera in oggetto specificata;

Posto a votazione dal Sindaco, il primo emendamento proposto dal consigliere Lattanzi, lo stesso **viene approvato** a fronte della seguente votazione:

- Astenuti n.1 (Cianella);

- Favorevoli all'emendamento n. **12** (Galiffi, Andrenacci, Rossi, D'Antonio, Rapini, Passamonti, Nobile, Cordone, Azzaro, Baldini, Del Gaone, Lattanzi);

Posto a votazione dal Sindaco, il secondo emendamento proposto dal consigliere Lattanzi, lo stesso **viene respinto** con la seguente votazione:

- Astenuti n.3 (Baldini, Del Gaone, Cianella);
- Favorevoli all'emendamento n.1 (Lattanzi),
- Contrari all'emendamento n.9 (Galiffi, Andrenacci, Rossi, D'Antonio, Rapini, Passamonti, Nobile, Cordone, Azzaro);

Posta a votazione dal **Sindaco**, la proposta di delibera che precede, come sopra emendata, si ottiene:

Astenuti n. **4** (Baldini, Del Gaone, Lattanzi, Cianella);

Con voti favorevoli **n. 9** (Galiffi, Rossi, Cordone, Andrenacci, Rapini, Nobile, D'Antonio, Passamonti, Azzaro) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- **Di approvare, come in effetti approva, la proposta di delibera che precede, come sopra emendata;**

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza del provvedimento;

Astenuti n. **4** (Baldini, Del Gaone, Lattanzi, Cianella);

Con voti favorevoli **n. 9** (Galiffi, Rossi, Cordone, Andrenacci, Rapini, Nobile, D'Antonio, Passamonti, Azzaro) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- **di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134-4° comma- del Tuel.**

Esce dall'aula il Consigliere Lattanzi (p.12)

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Galiffi Giuliano

Il Segretario Generale
Dr.ssa Raffaella D'Egidio

(Atto Sottoscritto Digitalmente)



COMUNE DI MOSCIANO S.ANGELO

AREA 3 - URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO

AREA 3 - URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N. 45 del 25/07/2025

PARERI ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267

AREA 3 - URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

Note:

Li, 25/07/2025

Istruttore Direttivo Tecnico
Sante Scaringi
(Atto Sottoscritto Digitalmente)



COMUNE DI MOSCIANO S.ANGELO

Provincia di Teramo

Codice Fiscale n° 82000070670

Partita I.V.A. n° 00252130679

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 34 DEL 30/07/2025

**OGGETTO: UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA N. 6. REVOCA
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 31 DEL 30.7.2018.**

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- È divenuta esecutiva il giorno 30/07/2025, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. – D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267.
- Viene pubblicata all'albo pretorio comunale, come previsto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs. n.267 / 2000, per quindici giorni consecutivi a partire dal 06/08/2025.

Dalla Residenza Comunale, lì 06/08/2025

L'istruttore
Amatucci Valeria
(Atto Sottoscritto Digitalmente)

Alle ore 19:15, il Moderatore avvia il dibattito sul punto **3-UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA N. 6. REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 31 DEL 30.7.2018.**

Sul punto, prende la parola **Vicesindaco Mirko ROSSI** che dichiara:

Portiamo a termine un procedimento che avevamo preannunciato nel corso dello scorso Consiglio Comunale, quando abbiamo discusso la variazione al piano triennale delle opere pubbliche e soprattutto portiamo a termine, quantomeno per quanto riguarda la parte urbanistica, una pagina di rapporto pubblico-privato che non ha dato i frutti sperati e che soprattutto ha palesato tutti i limiti del privato proponente, rispetto agli obblighi assunti nei confronti dell'ente pubblico, dell'ente locale.

È una storia che in questo Consiglio Comunale è stata ampiamente dibattuta e credo sia abbastanza inutile ricordarla nei suoi passaggi dettagliati dal 2008, perché il primo insediamento di quell'attività risale al 2008 con la famosa variante UTU6, il progetto direttore, la società Park Hotel all'epoca. Molti di noi lo hanno nuovamente ridiscusso in Consiglio Comunale a cavallo tra il 2017 e il 2018, quando si apportò un'ulteriore variante urbanistica all'area, assorbente di quella che erano le previsioni della variante del 2008, novata poi con un ulteriore atto nel 2009 e nel 2010, scusate se non ricordo male. Doveva assorbire appunto le previsioni della scheda dell'UTU 6 del 2009, come variata negli anni successivi, con un ulteriore apporto a pubblico, ulteriori opere pubbliche da eseguire in zona.

La delibera riporta in maniera puntuale tutti i passaggi, le interlocuzioni avvenute tra il privato proponente e l'ente locale, passando anche per un passaggio relativo all'escussione della Polizza per inadempimento relativo alla prima convenzione urbanistica, fino ad arrivare nel 2023, inizi poi 2024, anche al pagamento con una procedura ingiuntiva e poi esecutiva, della penale derivante dalla non attuazione della prima convenzione urbanistica.

Oggi arriviamo, dopo l'avvio del procedimento avvenuto il 13 novembre 2023, a revocare la convenzione urbanistica relativa alla delibera di Consiglio Comunale 31 del 30/7/2018.

Arriviamo a revocare questa delibera dando atto che ci siamo già attivati, la delibera di giunta comunale è già depositata negli atti e sarà approvata dopo la pubblicazione o nelle more, voteremo probabilmente l'immediata esecutività, quindi anche prima di questa delibera per l'esercizio di tutela per i danni conseguenti da inadempimento da parte del privato e sostanzialmente la revoca della delibera del 2018 riporta la situazione urbanistica dell'area, al netto di quanto già realizzato, assentito, collaudato e in possesso dei relativi certificati di collaudo e agibilità, alla situazione ante-delibera 2008; sostanzialmente quest'area va riprogrammata a livello urbanistico. Inoltre si dà mandato all'ufficio competente, di adottare tutti gli atti necessari per concludere l'immissione in possesso dell'area ceduta, che sostanzialmente è l'area verde, ad oggi verde, che sovrasta il compendio immobiliare al ridosso dell'incrocio tra la SP262 -Dir e la strada comunale di Santa Maria dell'Arco.

Interviene quindi **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

Chi chiede la parola? Lattanzi.

Prende la parola **Consigliere Luca LATTANZI**:

Buonasera a tutti, come relazionava il vicesindaco, portiamo a termine una cosa annosa che ben conosco, perché per una parte di questa storia ho gestito come assessore all'urbanistica almeno dal 2014 fino a scadenza. Però mi corre l'obbligo di fare alcune considerazioni rispetto alla delibera, mi spiego.

Nulla questio sul fatto che la cosa vada ritirata, già in Consiglio scorso dissi che forse era il caso di portarla prima del piano, per una questione semplicemente formale, tuttavia insomma ci siamo chiariti, non è un problema.

Innanzitutto una cosa, c'è un refuso credo, a pagina 5, o leggo male io, sempre che io acchiappi la delibera giusta, 3.10.27, il terzo puntino tenuto conto altresì che risulta ampiamente dei corsi termici, il predetto schema di convenienza sottoscritto con la società Hermes notificato al 3/10/27, credo che sia un refuso ma è solo per, almeno la copia che ho io, ma notificato al 30 10, o ho letto male io qualcosa, comunque non è fondamentale.

Guarda Sindaco, non so se è un errore, ripeto, leggo male io, pagina 5, c'è "che il predetto schema di convenzione è stato sottoscritto dalla società Hermes e notificato all'ufficio urbanistica a Mezzo Pec acquisito al protocollo dell'ente del 3-10-2027, è ovviamente un refuso, volevo solo dire di correggerlo, ma è una questione banale ma insomma è ovvio che sia il 2017.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 06/08/2025 da Valeria Amatucci.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Dicevo tutto giusto e leggendo il testo devo dire che la cosa insomma è lunga e annosa, tuttavia io nutro qualche perplessità su quello che andiamo a fare oggi. Spiego meglio la questione che altrimenti sembrerebbe contraddittorio. Noi oggi facciamo una cosa giusta, smettiamo sta benedetta UTU6 che ci ha fatto perdere tempo come ufficio, lo diciamo nella premessa, ci ha fatto perdere tempo come consiglieri comunali, come assessori e via dicendo, ha fatto perdere tempo alla polizia municipale che ha svolto i sopralluoghi necessari come chiesto dall'ufficio, ai tecnici all'allora a geometra Di Pietrantonio e poi chi si è succeduto dopo di lui.

Tuttavia, nulla chiediamo al di là di quello che diceva il Vicesindaco, che poi correrà obbligo alla Giunta dare un indirizzo, a mio avviso dovremmo spiegarla meglio, o meglio dovremmo dire delle cose un pochino più puntuali rispetto a quello che vogliamo dal privato. Cerco di metterla semplice, e mi si passi la battuta, i tempi in urbanistica non sono carucci, se fossimo nel comune di Gaggiano, provincia di Milano, dico Milano perché la procura ultimamente si è bella ringalluzzita sull'urbanistica, ci dovremmo stare un pochino attenti. Noi stiamo a Mosciano, provincia di Teramo però comunque stiamo attenti lo stesso.

Perché noi ti prendiamo l'area verde, che il vicesindaco poco fa spiegava, che avresti dovuto darci attrezzata, la prendiamo e togliamo di fatto la previsione urbanistica detta UTU6. A mio avviso dovremmo già quantificare un risarcimento in questa delibera. Che poi la Giunta dia mandato agli uffici di disporre quelle che possono essere azioni legali, tutte giuste per l'amore di Dio, però io credo che il Consiglio Comunale che oggi si pronuncia in questi termini, debba quantomeno chiedere un risarcimento o altrimenti sembra che non siamo chiarissimi.

A questo proposito io volevo proporre un emendamento, anche perché l'area che avrebbero dovuto attrezzare è un'area importante, doveva essere un'area attrezzata con il parcheggio autobus oltre che area verde, si valutò, vado a memoria, più di 10 anni fa circa quando ci portarono il primo preliminare sul posto, si valutò anche la possibilità, sebbene difficile perché lì c'è un piccolissimo pezzo di terra privato, di collegarci addirittura alla scuola a quest'area ma insomma, stiamo nell'alveo del fantasticare con un progetto davanti sperando che si realizzi. Tutto ciò non è stato fatto perché il privato ha dato davvero prova di non essere all'altezza.

Pertanto io credo che ci sia bisogno di mostrare un po' più i muscoli in questo tipo di delibera, lo abbiamo fatto, lo dico lo abbiamo perché mi inteso in qualità di assessore a ramo la cosa, lo abbiamo fatto quando abbiamo chiesto di pagare la penale, quando ci hanno detto "no vabbè io però i lavori li voglio fare lo stesso", lo si legge nella narrativa della delibera, quindi lasciameli fare, rivediamo tutta l'unità di trasformazione urbana, portaci un piano volumetrico, portate il piano volumetrico, uffici che lavorano, segretari comunali coinvolti, l'unità eh segretaria comunale c'era lei, coinvolta riunioni su riunioni, uffici che lavorano e stralavorano per tutto ciò, poi arriviamo alla fine e oggi i muscoli non li mostriamo più! Quindi io direi di inserire, eh dopo il punto due del deliberato, quindi dopo il "di revocare" inserire un ulteriore punto...."di chiedere a titolo risarcitorio un contributo non inferiore a quello previsto nella scheda finanziaria per le opere di urbanizzazione."

Dovevi darmi un'area verde già attrezzata, urbanizzata e così via, c'è un quadro economico che disciplinava quanto costava questa cosa, oggi io mi prendo l'area verde non urbanizzata e non attrezzata, almeno dammi i soldi, che avresti speso tu per fare quest'area. Che poi il comune decida, l'amministrazione decida, di spenderle lì o farci altro, queste poi sono beghe che stanno all'amministrazione comunale.

E l'ultima cosa, poi mi taccio, però si collega un po' di più a Gaggiano.

Allora noi nel deliberato diamo atto che la presente revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato e impone la necessità di prevedere una nuova disciplina urbanistica per l'area ricadente nell'unità di trasformazione urbana numero 6 e che, nelle more di una nuova pianificazione urbanistica attuativa, gli unici interventi consentiti all'interno dell'area individuata..... sono esclusivamente quelli disciplinati dall'articolo 9, comma 2, del DPR 380/2001.

Qui pure volevo proporre un emendamento che tra poco detto, tanto è breve, perché l'articolo 9 del DPR 380/2001 ci dice che è un articolo fatto per chi non ha pianificazioni urbanistiche in atto, quindi chi non ha il piano regolatore generale, noi ce l'abbiamo quindi potremmo non utilizzare questa formula, però lì è una scheda attuativa quindi diventerebbe una specie di zona bianca, quindi sarebbe opportuno spiegare un po' meglio, perciò c'è il richiamo al 380. Capisco benissimo il richiamo all'articolo 9 del 380, tuttavia l'articolo 9 del 380 è un po' ampio, perché ci dice "salvi i più restrittivi limiti fissati dalle norme regionali nei comuni sprovvisti strumenti urbanistici sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b) e c) del primo comma dell'articolo 3, che riguardino le singole unità immobiliari o parti di esse..." e poi l'articolo prosegue. Io mi soffermo solo su questo, perché il mio emendamento è teso a chiedere,

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 06/08/2025 da Valeria Amatucci.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

che accanto alla parola "all'articolo 9 comma 2 del dpr 380/2001" sia indicato "limitatamente agli interventi previsti al comma a) dell'articolo 3 del DPR 380." ...Previsti al comma a) dell'articolo 3 del 380/2001", perché? Perché se così limitiamo gli interventi alla manutenzione ordinaria, se lasciamo aperto l'articolo 9 del 380/2001 a questi signori, che ci hanno fatto tribolare per un buon decennio, forse di più, consentiamo manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi in manutenzione straordinaria e poi la lettera C, restauro e risanamento conservativo.

Cioè in buona sostanza gli diciamo, va bene, l'UTU non l'hai potuta fare, però fai la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e l'intervento conservativo. In questo modo, limitando la lettera a) noi gli limitiamo la manutenzione ordinaria, fino a quando l'amministrazione non si determinerà con nuovo piano attuativo, semplicemente perché altrimenti, a mio avviso, il Consiglio Comunale si espone, non dico a privilegiare, questo non lo direi, però quantomeno a non penalizzare né tantomeno a limitare l'azione del privato. Un privato che per più di dieci anni, c'era l'amministrazione Di Marcello se non ho fatto male i conti, prima,...Filipponi ok, 2008 era Filipponi, c'era l'amministrazione Filipponi, il numero di consiglieri che è transitato nel frattempo di Sindaci, con diversi mandati, noi stiamo dicendo a questo privato "guarda va bene io ti stralcio la posizione, mi prendo quello che mi dovevi ma non me lo attrezzare, non me lo attrezzi va bene ma me lo prende e basta e non ti chiedo nulla" e poi ancora, sto rispiegando in un certo senso il senso dei miei emendamenti e poi ancora, "guarda che non puoi più fare quello che avevi previsto col piano volumetrico, puoi fare quello che dice l'articolo 9 del 380, ma l'articolo 9 del 380 dice che puoi fare manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, lettere A, B e C dell'articolo ordinaria, straordinaria e intervento di restauro conservativo. Se limitiamo la cosa alla lettera A) dell'articolo 3, limitiamo la manutenzione ordinaria, voglio dire, non lo possiamo neanche ammazzare questo signore, per l'amore di Dio, se si rompe una finestra o si sfonda il tetto facciamoglielo fare, anche quello sarebbe straordinario, però limitiamo alla manutenzione ordinaria quantomeno non avvantaggiamo nessuno, perché così come lo licenziate oggi il testo, insomma diciamo che non mostriamo quei muscoli che abbiamo mostrato per anni, chiedendo polizze assicurative, citando in causa la compagnia assicurativa all'istituto per le assicurazioni, dicendo che il Comune di Mosciano in materia urbanistica non si fa mettere i piedi in testa a nessuno, può realizzare bene e realizza, oggi ci portiamo un provvedimento sgonfio, qualcuno a Gaggiano potrebbe dire che forse chissà che stiamo a fa', però insomma noi stiamo a Mosciano. Ho finito.

A questo punto, interviene **il Segretario Comunale D'Egidio**:

..di chiedere a titolo risarcitorio al privato, un contributo non inferiore al valore dell'area verde attrezzata e urbanizzata previsto dalla scheda finanziaria"

Secondo emendamento, dopo articolo 9 comma 2 al punto 3), secondo riquadro, aggiungere "limitatamente agli interventi previsti al punto a) dell'articolo 3 del DPR380/2001", ho aggiunto tra parentesi manutenzioni ordinarie.

a titolo risarcitorio un valore non inferiore al valore dell'area verde attrezzata e urbanizzata previsto nella scheda finanziaria.... Un contributo economico, ... va bene.

Interviene **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

La domanda era questa, se ti riferivi al danno della seconda convenzione che non ha prodotti effetti, sulla seconda convenzione la vedo un po' difficile, può darsi che mi sbagli e su questo la Segretaria chiarirà.

Sulla seconda chiederemo tutto, sulla prima convenzione chiederemo tutto in giunta, questo non ci piove.

Interviene **Consigliere Luca LATTANZI**:

Perciò chiedevo di parlare al microfono così risultava.

Allora la seconda convenzione non avendo prodotto effetti, la vedo difficile che possiamo chiedere qualcosa, tutt'al più ci vogliono offrire una cena per lo scomodo insomma ma è una battuta ovviamente.

Quello che chiedo io è di inserirlo già come atto del consiglio comunale, di chiedere questa cosa qui in questo atto poi la giunta dia indirizzo di chiedere, si farà causa immagino a carte bollate, non è che qua la risolvi tanto facilmente. Però io lo voglio inserire in quest'atto qui, che è la delibera di consiglio comunale che ha comunque una forza, che lo portiamo a fare! Poi liberi di non accoglierlo per l'amore di Dio, io non discuto il fatto che la giunta poi, l'aveva detto anche il vice sindaco prima, la giunta si determinerà stasera, è immediatamente eseguibile, se la delibera è pronta la portate dopo, nei prossimi giorni sarà sicuramente una delibera di giunta approvata, giusta peraltro.

Però io chiedevo di inserirlo già qui, con una specifica precisa, cioè non mi devi dare meno di quello che mi avresti dovuto dare se.....ma io ti chiedo soltanto di inserirlo come emendamento dopo tutte le considerazioni sul fatto che era ovvio che fosse la prima convenzione, la seconda non ha prodotto effetti non l'hanno manco firmata.

Interviene quindi **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

Preciso ulteriormente. La delibera oggi sarebbe stata già adottata è stata caricata e non è passata nel sistema per motivi di assenza di firma del ragioniere.

Avremmo già deliberato, ma la delibera, che è un indirizzo, non va nei particolari.

Si può andare nei particolari Il legale chiederà tutto. Possiamo rafforzarla dicendo che è già intenzione a quello che lui propone, ma può essere scritto anche in delibera di consiglio.

Su questo non ci sono problemi. Non ci saranno sconti sul danno.

Questo si può dire tranquillamente, o perlomeno chiederlo. Invece, per quell'altro punto degli interventi, possiamo andare oltre la lettera A, B e C dell'articolo 9?

Prende la parola **Consigliera Maria Cristina CIANELLA**:

Allora, parto un attimo dall'ultima frase che ho letto e mi domando come oggi la Giunta poteva deliberare senza il mandato del Consiglio Comunale visto che parliamo di una revoca di una convenzione urbanistica, perché è il Consiglio che dà mandato alla Giunta.

Ogni tanto mi ricordo queste cose, sbaglio pure a votare, però ogni tanto ho questi flash.

Però io dico che, rispetto a quello che noi andiamo oggi ad approvare o meglio, che si chiede si venga ad approvare qui in consiglio comunale, benché rispetto al 2018 sia cambiata la geografia politica di questo consiglio, non sono cambiate quantomeno le valutazioni che io espressi, sia nel 2018 e che continuo ad esprimere oggi in merito alla revoca di questa deliberazione, relativa appunto a questa convenzione urbanistica e lo faccio per una serie di motivi.

Inizialmente il vicesindaco ci ha dato un excursus su quella che è un po' la storia di questa scheda urbanistica molto travagliata. Poi ci sono dei passaggi che a me rimangono un po' difficili da comprendere, nel senso che a luglio 2019 il nostro corpo di polizia municipale va a fare una serie di rilievi ed escono due ordinanze, la 65/2019, che decreta l'inagibilità del piano seminterrato e l'ordinanza 66/2019 che viene parzialmente ottemperata, ma la verifica del sopralluogo per cui c'è stata una parziale esecuzione di quello che nell'ordinanza veniva scritto, noi la facciamo solamente il 16 luglio 2025. Quindi la verifica dell'ordinanza del 2019 da questo comune viene fatta dopo sei anni.

Qualche dubbio continuo a nutrirlo, nel senso che l'urbanistica, che comunque riguarda la crescita non solo dell'ambiente e del tessuto urbanistico di un comune, ma anche economica, strutturale, che viene curata con questa celerità mi fa un po' pensare. Perché ripeto il Corpo di Polizia Municipale il suo compito l'ha fatto. Tra l'altro mi pare di aver visto, nel carteggio di messa in mora a firma del nostro Sindaco, che pure è di data prossima a questo Consiglio Comunale! Quindi è come se noi ci ricordiamo passo passo, di fare delle cose in funzione di quello a cui il Consiglio Comunale è chiamato, per mera formalità! Mentre queste invece sono storie, storie di soldi, storie di denari, ma anche e soprattutto storie di uomini, per quanto ci riguarda, storie di una comunità.

Nel 2018, quando io intervenni sul tema, feci una serie di domande al Sindaco che penso sia il caso di rileggere.

Il sindaco afferma, "con questo atto si chiude l'iter di variante urbanistica iniziato l'anno scorso. Sono stati fatti tutti gli adempimenti, le pubblicazioni, le procedure di approvazione e quant'altro. La provincia ha rimesso delle prescrizioni che sono state recepite e trasmesse alla ditta, quindi si può chiudere la procedura con il recepimento finale e l'approvazione della variante urbanistica."

Domando io. Rispetto a casi simili precedenti a quello che è successo nel frattempo, abbiamo un cambiamento dovuto non tanto ad una struttura differente quanto alle destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle inizialmente proposte, che comportano una modifica del carico urbanistico e quindi delle somme in più, da versare al nostro comune, di cui una parte è già incassata e una parte che deve ancora rientrare.

Il sindaco mi dice: 29.000 euro sono stati già incassati. Io ho chiesto all'ufficio e di questi 29.000 euro in realtà nessuno ha avuto traccia. Poi domando, mi dice il sindaco: "ci sono da introitare ancora 102.000 euro in più rispetto al passato". Quindi domando io, per cui la domanda è: noi firmiamo la convenzione urbanistica in questo anno finanziario? il sindaco mi risponde sì. Domando: "quindi questi scomputi andranno a valorizzare il nostro patrimonio in questo anno finanziario? Sindaco: "bilancio e piano triennale".

Anche di questi 102.000 euro, la storia ce lo dice, non abbiamo visto traccia.
Dubbi ne avevo e dubbi continuo ad avere.
Grazie.

A questo punto, interviene **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

In merito alle risposte del 2018 che hai letto, io mi sono andato a cercare anche.

Siccome c'era stato uno schema di convenzione che si approvava non nel 2018, ma nel 2017 ed era stato, quando si avviava l'iter, preliminarmente sottoscritto. Nello schema di convenzione che poi non è mai diventata convenzione, ma lo schema che era noto al privato ed era stato accettato, c'era un articolo, è detto qui nella delibera che adottiamo oggi, che entro un mese dalla delibera di luglio 2018, bisognava sottoscrivere la convenzione, quindi con quella notizia si riteneva che entro un mese bisognava inserirlo nel piano del 2018, nel bilancio e nel piano triennale.

Quindi questa era la risposta, per questo motivo era la risposta di sì. Era una condizione dello schema di convenzione accettato. Che poi nel tempo, questi non l'hanno mai sottoscritta, sono stati sollecitati decine di volte e la delibera di oggi riporta le sollecitazioni e tutti i richiami, ci porta per

all'annullamento. Ma in quel momento c'erano le condizioni per dirgli sì. Avrei dovuto dire "se rispettano l'impegno, certamente che sì" ma eravamo convinti che l'impegno venisse rispettato.

Ci sta qualcun altro che deve intervenire? Segretà quindi.....

Interviene **Segretario Generale D'Egidio**:

La delibera prevede che siano ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dall'articolo 9 comma2, cioè quelli nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi, che è il nostro caso perché manca appunto l'unità di trasformazione, viene meno.

Allora in questo caso non sono ammesse le manutenzioni straordinarie perché sono ammesse comma 1 lettera A, quindi sono consentiti gli interventi di cui alla lettera D del primo comma dell'articolo 3 del presente testo, quindi tu vuoi escludere le ristrutturazioni? Perché l'articolo 3, alla lettera d, prevede gli interventi di ristrutturazione edilizia, quindi solo lettera a e lettera d, non la lettera b e la lettera c, perché il comma 2 non li ammette.

Io l'unica cosa penso che disapplicare una previsione legislativa ci espone ad azioni risarcitorie da parte del privato.

Se io oggi vado oltre quello che dice la norma, per cui escludo la lettera d), perché in realtà la lettera b) e la lettera c) non sono previste nel comma 2, quindi si tratta di inibirgli eventualmente la ristrutturazione. Però disapplicare una legge dello Stato secondo me è un po' forte. Anche perché la norma fa salve le prescrizioni maggiormente restrittive previste dalla legge regionale, giusto? Quindi ammette un peggioramento delle previsioni, solo attraverso lo strumento legislativo regionale. Ora farlo con una delibera di consiglio, che poi si tratterebbe soltanto di disapplicare la lettera D, secondo me eh è rischioso! Poi magari il privato non farà niente perché non mi pare che in questi anni abbia voluto fare alcunché, però valutatelo. cioè il contrasto con la legge è sempre.... cioè lui allo stato potrebbe fare le manutenzioni ordinarie e le ristrutturazioni

A questo punto, interviene **Consigliere Luca LATTANZI**:

Guardate, mettiamola più semplice, lettera A, lettera D, lettera C.

Io propongo di limitare alla sola manutenzione ordinaria, perché la lettera D del primo comma dell'articolo 3, interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare l'organismo edilizio in tutto in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità".

Cioè è abbastanza ampio, gli si dà la possibilità di demolire qualcosa e gli si offre la possibilità di demolire, ricostruire, perciò chiedevo, adesso riscriviamolo più

brutale,... di limitare esclusivamente quelli relativi alla manutenzione ordinaria dell'esistente. Lo riscrivo brutale l'emendamento, capisco la perplessità del Sindaco, però non andiamo contro la legge per quello che ci capisco io, ci limitiamo ancora di più

Interviene quindi **Segretario Generale D'Egidio**:

Io ho detto questo, che per quanto magari possa essere opportuno, diciamo così, comunque è una disapplicazione di norma.

Non applichiamo la previsione dell'articolo 9, punto.

Ma infatti qui il comma 2 parla di mancanza dello strumento attuativo. Il comma 1, parla di assenza di piano regolatore.

A questo punto, interviene **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

Bisogna rileggere gli emendamenti!

Interviene **Segretario Generale Raffaella D'EGIDIO**:

Il primo era inserire dopo il punto due del deliberato :di dare mandato alla giunta di chiedere, a titolo risarcitorio, un contributo economico non inferiore al valore dell'area verde attrezzata e urbanizzata, previsto nella scheda finanziaria.

Punto numero due invece diventa sostituire "sono esclusivamente quelli disciplinati dall'articolo 9 comma2 del DPR 380/2001" con "sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria.

Prende la parola **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

Sul primo punto dell'emendamento, come lo vogliamo chiamare, io penso che non ci siano problemi, perché quello che è dovuto va chiesto anche di più e ho aggiunto un sopralluogo per uno sconfinamento con uno sbancamento sulla proprietà comunale, anche quella va messa.

Sulla seconda, Segretà, io chiedo ulteriormente, ma dico già da subito, esporre la delibera a una invalidazione per aver abusato di più di quello che dice la legge.

Io ho il timore che ci giochiamo l'atto e tutto venga invalidato al TAR, se noi diciamo più di quello che si possa dire.

Io la vedo così. Il secondo punto, Segretà, correggimi se sbaglio, questo punto devi darci consiglio anche tu, mi sentirei di escludere l'approvazione del secondo punto o del secondo emendamento, così come è stato detto, e lasciare...

Interviene **Segretario Generale Raffaella D'EGIDIO**:

Allora, io mi ripeto, secondo me non si può adottare una disposizione più restrittiva di quella prevista dalla norma, perché comunque si va ad interferire con aspettative e diritti del privato, laddove il comune non ce l'ha questa competenza, perché la competenza dalla legge è riservata solo alla legislazione regionale. Tra l'altro lì si porrà anche il problema che il privato deve dare esecuzione alle ordinanze e quindi ci sono delle parti che vanno demolite, che vanno nel diciamo nella previsione della lettera D)... no non gli diciamo demolisci e ricostruisci! Ricostruisci con quello che rimane. Tra l'altro lui non... il Consiglio di Stato è chiaro, la mancata attuazione della convenzione comunque obbliga il comune a rifare la disciplina urbanistica, in più in una situazione come quella, dove una parte dell'UTU risulta già attuata, perché lui qualcosa ha fatto, non tanto, non tutto, ma qualcosina ha fatto. Quindi bisognerà andare a ridisciplinarla e se dovesse, perché anche questo va verificato, che quella convenzione è rimasta scaduta, comunque lui ha tutti i permessi edilizi scaduti quindi non ha titolo per intervenire, non avrebbe titolo. Lui l'unica cosa che è tenuto a fare è dare esecuzione alle ordinanze che risultano ineseguite. (voci f.m.) No, perdonatemi, non è vero che è una zona bianca, manca lo strumento attuativo, siamo nel comma 2, quindi lui non potrà mai fare per intenderci degli interventi diretti. Allora il 380 si applica, ma non l'articolo 9, comma 1, bensì comma due! No, zona bianca vuol dire in assenza di piano regolatore, noi il piano regolatore ce lo abbiamo, e lì dice che deve intervenire con uno strumento attuativo che è l'unità di trasformazione urbana,

Sul punto, prende la parola **Consigliera Nadia BALDINI** che dichiara:

queste ordinanze di demolizione che diceva la segretaria, sono in essere? Cioè nel senso sono scaduti i termini entro il quale viene diffidato la società Hermes alla demolizione? Se no, se è scaduta la tempistica ordinata per la demolizione, perché non agisce il Comune in sostituzione della Hermes e poi richiede il risarcimento per le opere eseguite come da ordinanza che è rimasta inattuata?

Interviene **Segretario Generale Raffaella D'EGIDIO**:

Allora, dopo questa delibera, che ci riporta uno status ante ultima variante, certo che si potrà fare, perché il termine è ampiamente scaduto.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 06/08/2025 da Valeria Amatucci.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Se non ricordo lui aveva 90 giorni,

Prende la parola **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI**:

Sì, ma una ordinanza è stata eseguita, la demolizione di un sopporto è eseguita, quindi c'è...

Sì, l'altra non era demolizione, era soltanto in agibilità.

Va bene, allora io direi di procedere perché dobbiamo votare gli emendamenti.

Sì.

A questo punto, interviene **Vicesindaco Mirko ROSSI**:

Allora, in ordine di principio io potrei essere d'accordo a limitare, non dico nemmeno la manutenzione ordinaria, perché per come il privato ha agito nei confronti dell'ente, meriterebbe per contrappasso ben altro.

Detto ciò, però io mi sento di aderire un po' all'orientamento della Segretaria per un motivo, però ne faccio proprio una riflessione che propongo a tutto il Consiglio Comunale.

A parte che l'articolo 9 fa salvo, prima del comma 1, salvo limiti più stringenti previsti da legislazione regionale.

Oggi noi siamo in vigenza di una legge regionale urbanistica che, al netto del caos che sta determinando in tutti i comuni abruzzesi, prevede proprio l'impossibilità di andare a fare varianti se non tramite SUAP, in maniera puntuale con l'articolo 8 eccetera.

Quindi lì non si potrà fare nessun tipo di variante perché c'è solo destinazione d'uso e manca il piano attuativo.

Detto ciò mi sorge anche un altro dubbio che però andrebbe verificato.

Al netto del fatto che un consiglio comunale non può andare con proprio atto a limitare, a derogare a previsioni normative di rango statale, mi sorge un altro dubbio, che la perimetrazione dell'UTU6 a seguito della realizzazione di gran parte del costruito, coinvolga anche altre proprietà estranee agli inadempimenti della società Hermes SRL. Quindi di conseguenza, oltre che la problematica relativa alla non applicabilità o all'impugnabilità potenziale dell'atto, andremo a coinvolgere anche altri soggetti che hanno acquistato le proprietà e non sono responsabili dell'inadempimento di Hermes ma a me al netto di chi siano, interessa relativamente, stiamo parlando del provvedimento e della sua natura giuridica e degli effetti che può portare.

Io non me la sento di esporre l'Ente ad una procedura che prevede che noi dobbiamo andare assolutamente ad un contenzioso per il riconoscimento del danno in inadempimento e del danno anche patrimoniale per la mancata realizzazione delle opere eccetera.

Ma non me la sento di andarci con un provvedimento che può avere un limite, tra l'altro non sarebbe un limite nascosto e da individuare, ma lo stiamo ampiamente dibattendo, e se la notizia che la sa una sola persona è segreta, in due è riservata, in tre è pubblica, figuriamoci ciò che scaturisce dal dibattito di un Consiglio comunale. Sarebbe assolutamente uno dei punti che potrebbe tranquillamente essere oggetto di un impugnativo al TAR per l'annullamento dell'atto di questo Consiglio.