



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. 9 DEL 15/04/2026

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG - INTERVENTO DI RIMODULAZIONE E AMPLIAMENTO UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA ESTENSIVA N.3 PER REALIZZAZIONE CENTRO LOGISTICO, DEPOSITO E DISTRIBUZIONE, CON PIAZZALE MOVIMENTAZIONE MERCI E SOTTOSERVIZI, IN LOC. SELVA PIANA. MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA.

L'Anno **duemilaventisei** il giorno **quindici** del mese di **aprile** alle ore **18:41**, 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° 11** ed assenti, sebbene invitati, **n° 2** 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.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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;
- le strategie delineate nel “Programma di Trasformazione” della sopracitata *“Variante tecnica di adeguamento e aggiornamento del Piano Regolatore Generale*, strumento di indirizzo per avviare un insieme coordinato e coerente di interventi, concretizzano un ambito di previsione, a sua volta suddiviso in *“Unità di Trasformazione Urbana”* che, in base alle specificità e vocazioni delle aree al tal fine individuate, si distinguono in U.T.U. intensive ed estensive. Le prime riguardano le aree che il Piano Regolatore vigente perimetra come suoli edificabili, le seconde riguardano i suoli agricoli e le aree non edificabili;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/06/2008, è stato approvato lo schema di Convenzione tra Società/Ditta Proponente e Comune di Mosciano S.A., per l'attivazione delle schede progetto previste dalla “Variante parziale al P.R.G. per l'adeguamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, schema successivamente modificato (da ultimo) con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 30/12/2010;
- in esecuzione agli atti citati, i progetti delle opere di urbanizzazione, da redigersi a carico dei privati proponenti per le singole Unità di Trasformazione Urbana, devono fare riferimento al “Progetto Direttore” delle opere di infrastrutturazione redatto dall'Ente;
- il Comune di Mosciano Sant'Angelo è dotato di “Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, definitiva- mente approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26 gennaio 2008, pubblicata sul B.U.R.A. n. 16 del 14 marzo 2008;
- tale Variante prevede la redazione di un Progetto Direttore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché progetti di dettaglio per gli ambiti di tutela bioecologica e di riordino urbano a pluridestinazione integrata;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 22 novembre 2008, esecutiva, è stato approvato il Documento di Valutazione preliminare complessivo del Progetto Direttore, in base al quale sono state individuate sia le aree e i comprensori in cui l'attuazione degli interventi di trasformazione è subordinata alla definizione del “Progetto Direttore”, sia le aree escluse, dove gli interventi di trasformazione, come individuati dalla “Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, possono trovare immediata attuazione;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 14 settembre 2010, esecutiva, è stato approvato il Progetto direttore del Comprensorio n. 1, di cui fanno parte – tra l'altro - l'area ex U.T.U. n. 2 e l'area ex U.T.U. n. 3, entrambe oggetto del procedimento di variante puntuale più avanti specificato, procedimento a cui inerisce la presente deliberazione
- che le previsioni della più volte citata “Variante” trovano quindi applicazione tramite l'attivazione delle Unità di Trasformazione Urbana, disciplinate da “schede progetto”, la cui attuazione avviene mediante intervento diretto, seguendo l'iter procedurale ordinario per i permessi di costruire, oppure, dove previsto, mediante Piani attuativi di iniziativa privata;
- che le Norme Tecniche di Attuazione della “Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, in questo contesto, prevedono che:
 - o vi è facoltà da parte dei privati di avanzare proposte e di variare le configurazioni planimetriche riportate nella scheda progetto, che non alterino l'estensione delle superfici delle infrastrutture viarie e delle aree da destinare a verde, parcheggi o a servizi pubblici;
 - o le modifiche di localizzazione e la distribuzione delle sottozone all'interno delle Unità di Trasformazione Urbana possono essere assentite solo nel caso di aree che non abbiano alcuna relazione con altre aree di diversi comparti, e ciò al fine di evitare disegni disomogenei e la dispersione di piccole e non fruibili aree a standards all'interno dell'Unità;

- le variazioni ammesse dovranno essere definite e richieste nei casi di attivazione diretta tramite la redazione di un progetto di dettaglio, da approvare in Consiglio Comunale, che non costituirà variante al piano;
 - per gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle Unità di Trasformazione Urbana, in mancanza dell'attivazione della Scheda Progetto, sono consentiti gli interventi previsti e disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per le zone e sottozone di appartenenza degli edifici stessi;
- facendo seguito ad una precedente istanza dell'anno 2010 (rimasta inattuata), la Soc. "Proget S.r.l.", in data 6 (sei) novembre 2018 (duemila diciotto), ha manifestato la volontà di dare corso all'attuazione dell'U.T.U. n. 3, giungendo a presentare in data 26 (ventisei) febbraio 2019 (duemiladiciannove), prot. n. 4274, e - successivamente - in data 14 (quattordici) marzo 2019 (duemiladiciannove), giusta nota prot. n. 5728, una richiesta di rimodulazione della configurazione planimetrica dell'U.T.U. n. 3;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25 marzo 2019, l'Amministrazione ha approvato il progetto di dettaglio proposto dalla società "Proget S.r.l.", comportante modifiche alle configurazioni planimetriche riportate nella "Scheda Progetto" dell'U.T.U. n. 3, facente parte della "Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico";
 - con nota n. 20861 del 4 ottobre 2021, la Merlino Progetti S.p.A., per conto della società Di Carlo S.p.A. (già Proget srl), ha presentato una proposta di rimodulazione ed ampliamento relativa alla ex Unità di Trasformazione Urbana (UTU) Estensiva n. 3, per la realizzazione di un centro logistico di deposito e distribuzione;
 - tale proposta, rispetto al Piano Regolatore allora vigente, come modificato dalla "Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico", è andata ad interessare l'intera U.T.U. n. 3 e una porzione della U.T.U. n. 2, per un totale di metri quadrati 173.517 (centosettantatre milacinquecentodiciassette) di superficie territoriale, entrambe ricadenti nel Comprensorio n. 1 del "Progetto Direttore" più volte citato;
 - tale proposta, rispetto alla Variante tecnica al PRG, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del giorno 8 aprile 2019, è andata ad interessare sia l'ambito della scheda già individuata come UTU n. 3 dalla "Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico", indicata (dalle NTA adottate e dalla nuova previsione di Piano) come "Piani e programmi già attuati - PA 11", sia l'ambito (già parte della UTU n. 2) individuato come "Area di trasformazione – Ambiti di Espansione ATE 08";
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 19 novembre 2021, è stata adottata, in variante parziale al PRG, la "Proposta di rimodulazione ed ampliamento relativa alla ex Unità di Trasformazione Urbana (UTU) Estensiva n. 3, per la realizzazione di un centro logistico di deposito e distribuzione;
 - con Determinazione RG 502 del 29 giugno 2022, è stata disposta la conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, indetta con nota n. 7950 del 12 aprile 2022 ai sensi dell'art. 14-quater, commi 1, 3 e 4, della L. 241/90 e s.m.i., relativa alla variante adottata;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2022 con oggetto "VARIANTE PARZIALE AL PRG - INTERVENTO DI RIMODULAZIONE E AMPLIAMENTO UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA ESTENSIVA N.3 PER REALIZZAZIONE CENTRO LOGISTICO, DEPOSITO E DISTRIBUZIONE, CON PIAZZALE MOVIMENTAZIONE MERCI E SOTTOSERVIZI, IN LOC. SELVA PIANA. APPROVAZIONE DEFINITIVA", in esito alle risultanze della conferenza dei servizi, è stata approvata definitivamente, ai sensi della Legge Regionale n. 18/83, testo vigente ed art. 43 delle Legge Regione 03/03/1999, n. 11 e s.m.i., la Variante puntuale al PRG relativa alla rimodulazione ed ampliamento della ex Unità di Trasformazione Urbana (UTU) Estensiva n. 3, per la realizzazione di un centro logistico di deposito e distribuzione, adottata con la sopra citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 19 novembre 2021;
 - l'avviso di avvenuta e definitiva approvazione della variante è stato in seguito pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e sul BURAT Ordinario n. 35 del 31 agosto 2022;
 - con nota n. 26264 del 29 novembre 2022, il legale rappresentante della Società Di Carlo S.p.A., proponente l'intervento oggetto di variante puntuale al PRG, rappresentava, tra l'altro, che a seguito di verifiche e ulteriori approfonditi accertamenti effettuati presso i pubblici registri immobiliari era emerso che su parte delle aree già individuate come oggetto di cessione al Comune insistono delle condotte idriche, e che tale circostanza non era a conoscenza del proponente né all'epoca della richiesta, né al momento dell'approvazione definitiva della variante e che tale circostanza non è stata altresì segnalata né dalla proprietà precedente, né dalla Ruzzo Reti

S.p.A. in sede di Conferenza di Servizi;

- pertanto, al fine di non compromettere l'attivazione della Scheda urbanistica, risultante dall'avvenuta e definitiva approvazione della variante puntuale, il proponente si è reso disponibile a compensare la minore cessione mediante monetizzazione dei valori corrispondenti, senza alterazione degli standards urbanistici previsti;
- l'area ove insiste la porzione di terreno oggetto di mancata cessione (e conseguente richiesta di monetizzazione), di consistenza pari a metri quadrati. 2.340 (duemilatrecentoquaranta) e costituita dalle particelle n. 562 (ex 268/b); 267 e 556 ha impressa, nella quasi totalità, la destinazione a "F1-Verde pubblico", normata dall'art. 56 delle NTA vigenti;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 gennaio 2023, l'Amministrazione ha approvato la proposta formulata dal legale rappresentante della Società Di Carlo S.p.A., di cui all'intervento oggetto di apposita variante puntuale al PRG, finalizzata alla possibilità di procedere, in luogo della mancata cessione di una porzione di terreno entro il perimetro della variante, alla monetizzazione della superficie complessiva pari a mq.2.340 (duemilatrecentoquaranta), costituita dalle particelle n. 562 (ex 268/b); 267 e 556 del foglio n. 44, dando atto che:
 - o il corrispettivo per la monetizzazione (come standard urbanistico) è stato determinato in Euro 19,50 (diciannove virgola cinquanta) al metro quadrato, per un importo complessivo pari ad Euro 45.630,00 (quarantacinquemila seicentotrenta virgola zero zero) [Euro 19,50 (diciannove virgola cinquanta) x 2.340 (duemilatrecentoquaranta) mq.];
 - o la destinazione d'uso impressa ai terreni che non saranno ceduti a cura del proponente sarà mantenuta come da variante puntuale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2022;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 27 gennaio 2023, avvalendosi della facoltà espressamente prevista nel dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/2023, l'Amministrazione ha inteso recepire la proposta formulata dal Sindaco con nota n. 1825 del 25 gennaio 2023, in ordine all'indicazione delle superfici di proprietà comunale da attrezzare e destinare a Verde Pubblico Attrezzato, a compensazione e riequilibrio delle aree destinate a standard, in luogo di quelle oggetto di mancata cessione, nei limiti e in alternativa alle somme dovute e fermo restando l'importo complessivo da corrispondere, pari ad Euro 45.630,00 (quarantacinquemila seicentotrenta virgola zero zero);
- in data 29.03.2023 è stata stipulata la convenzione Urbanistica, tra la società Di Carlo spa e il Comune di Mosciano Sant'Angelo, n. 58.944 rep. Notaio Franco Campitelli di Giulianova, debitamente registrato e trascritto a Teramo il giorno 3 aprile 2023 ai nn. 5837/4072;
- l'ammontare dell'apporto al pubblico (art. 16, comma 4, lettera d-ter), DPR 380/01), generato dalla variante puntuale, di cui alla scheda finanziaria approvata con la variante puntuale al PRG, pari ad Euro 680.796,48 (seicentoottantamilasettecentonovantasei virgola quarantotto) è stato integralmente versato alla data della sottoscrizione della medesima convenzione e precisamente mediante bonifico effettuato il 01 febbraio 2022 da BPER BANCA S.p.A., filiale di Casoli, CRO 220320100116094-487760077600IT e bonifico effettuato in data 27 dicembre 2022 dalla BPER BANCA S.p.A., filiale di Selva di Altino, TRNID 223610100102500-487797077600IT05387;

CONSIDERATO CHE

- la società Di Carlo S.p.A., al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica sopra richiamata, era piena proprietaria dell'immobile sito in Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), Contrada Rovano, come descritto nella Convenzione Urbanistica, registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837;
- in virtù della predetta convenzione urbanistica, la società Di Carlo S.p.A. si è impegnata all'assolvimento di tutti gli obblighi ivi previsti, come di seguito riportati:
 - o a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - o ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
 - o ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto esecutivo (una volta validato e approvato);
 - o ad assumere inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da RAFFAELLA D'EGIDIO, girato a galiffi e stampato il giorno 29/04/2026 da Valeria Amatucci. Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

complementari:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
 - d) piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.
- ad assumere a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi.
 - ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici; il Soggetto Attuatore individua il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, se di valore inferiore alla soglia comunitaria, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione. L'oggetto dell'appalto sarà definito nell'ambito del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (progettazione esecutiva). Il Soggetto Attuatore, in sede di comunicazione di inizio dei lavori di urbanizzazione, dovrà dimostrare con idonea documentazione di aver indetto, espletato e concluso la gara secondo le modalità sopra richiamate. Il Soggetto Attuatore, pur rimanendo unico soggetto responsabile della legittimità della procedura di gara in oggetto, riconosce all'Amministrazione comunale la facoltà di verificare, con qualsivoglia modalità, la regolarità del relativo procedimento. In caso di irregolarità o inadempienze riscontrate l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione della Convenzione. In particolare, l'Amministrazione procederà alla nomina, a seguito della comunicazione di inizio lavori, di una Commissione di collaudo delle opere, con spese a totale carico del Soggetto attuatore.
 - Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti (Norme di attuazione del Piano Regolatore, Regolamento Edilizio comunale, etc.).
 - Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999), nonché secondo le prescrizioni del Progetto Direttore e di quanto definito in sede di Conferenza dei Servizi.
 - Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
 - Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e delle prescrizioni dell'Ente Gestore.
 - Il Soggetto Attuatore si obbliga a riconoscere al Comune la eventuale facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, se non pregiudizievoli del dimensionamento e della capacità prevista in progetto. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

DATO ATTO CHE con atto rep. n. 14.524, raccolta n. 6.625 del 6 ottobre 2023, rogato dal Notaio Filippo Rampazzo in Padova, tutte le aree interessate dall'intervento di rimodulazione e ampliamento dell'unità di trasformazione urbana estensiva n.3, (intervento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2022, come integrata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 gennaio 2023, e in fase di attuazione giusta Convenzione Urbanistica, registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837) sono state trasferite

– **dalla società DI CARLO S.P.A.**, con sede legale a Milano corso di Porta Vittoria n. 28, codice fiscale e
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da RAFFAELLA D'EGIDIO, girato a galiffi e stampato il giorno 29/04/2026 da Valeria Amatucci.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 01889460695,

- alla società **CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L.**, con sede legale in Milano via Armadori n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 09763970150 - aderente al gruppo IVA di Credit Agricole Italia n. 02886650346 - r.e.a.n.: MI-1317226

EVIDENZIATO

- che ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29.03.2023 tra la società Di Carlo spa e il Comune di Mosciano Sant'Angelo, n. 58.944 rep. Notaio Franco Campitelli di Giulianova, e debitamente registrata e trascritta a Teramo il giorno 3 aprile 2023 ai nn. 5837/4072 *“È fatto divieto di frazionare e trasferire agli (eventuali) acquirenti o subentranti dell'area di intervento (o porzione di essa), in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione, in assenza di espressa e formale autorizzazione da parte dell'Ente”*,
- la società DI CARLO s.p.a. ha proceduto all'alienazione delle aree oggetto della convenzione urbanistica, registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837, senza che l'Ente venisse previamente informato della volontà di trasferimento delle aree e senza che lo stesso Ente ne autorizzasse il trasferimento;
- Che ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Convenzione *“In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.”*;
- Ogni accordo definito tra le parti, in contrasto con le disposizioni dalla convenzione urbanistica, rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), è, pertanto, inefficace nei confronti del Comune;

DATO ATTO che

- con nota protocollo n. 28710 del 11.12.2025 il Comune ha contestato alle parti l'atto di compravendita rep. n. 14524, raccolta n. 6625, rogato dal Notaio Filippo RAMPAZZO in Padova, per contrasto con la convenzione urbanistica sottoscritta dall'alienante Di Carlo S.p.a. e la sua inefficacia nei riguardi dell'ente;
- tale inefficacia comporta che l'atto traslativo, sebbene valido tra le parti contraenti, non produce alcun effetto giuridico nei confronti del Comune e non è a quest'ultimo opponibile, rimanendo del tutto impregiudicati i diritti e le facoltà spettanti all'Amministrazione in forza della convenzione urbanistica violata;
- la suddetta inefficacia, pertanto, configura un grave inadempimento agli obblighi assunti dal cedente in sede convenzionale, con la conseguente impossibilità di procedere alla corretta e tempestiva cessione gratuita in favore del Comune delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione;
- tale condotta espone il cedente a tutte le conseguenze di legge e contrattuali derivanti dall'inadempimento, incluse l'attivazione delle garanzie fideiussorie, l'applicazione delle penali previste e l'eventuale azione per il risarcimento del danno subito dall'Ente.
- In esito alle comunicazioni intercorse tra le parti, la società Credit Agricole Leasing Italia S.r.l., con nota prot. n. 1342 del 20.01.2026, ha espresso la disponibilità alla cessione anticipata delle aree destinate alle opere di urbanizzazione in favore del Comune;

PRESO ATTO

- che la disponibilità alla cessione anticipata delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione palesata dalla società Credit Agricole Leasing Italia S.r.l., rende necessario modificare la convenzione urbanistica attuativa dell'unità di trasformazione urbana estensiva n.3 per la realizzazione di un centro logistico, deposito e distribuzione, con piazzale movimentazione merci e sottoservizi, in loc. Selva Piana;
- che con nota prot. n. 7257 del 25.03.2026, il Responsabile dell'Area 3 ha condiviso con i soggetti chiamati in causa nella stipula della nuova convenzione urbanistica, “Di Carlo spa” e “Credit Agricole Leasing Italia srl” il nuovo schema di convenzione urbanistica che si allega alla presente sub lettera A);
- che, in esito alle comunicazioni intercorse tra le parti:
 - o la società Credit Agricole Leasing Italia S.r.l., con nota prot. n. 7950 del 31.03.2026 ha comunicato che non vi sono osservazioni ai contenuti della bozza di schema di convenzione”;
 - o la società Di Carlo spa, con nota prot. n. 8182 del 01.04.2026, ha comunicato che non vi sono

osservazioni in merito ai contenuti della bozza di convenzione, allegando la comunicazione della compagnia assicurativa Zurich Insurance, con la quale quest'ultima concede il proprio nulla sta alla sottoscrizione della nuova convenzione

RITENUTO necessario, pertanto, procedere con l'approvazione del nuovo schema di convenzione urbanistica a modifica/integrazione della Convenzione precedente, e per effetto della quale,

- impregiudicati gli aspetti urbanistico/ edilizi di cui alla Convenzione Urbanistica rep n. 58944/2023, diviene parte dell'accordo anche **la società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L.**, in qualità di soggetto proprietario delle aree dell'unità di trasformazione urbana estensiva n.3, al solo fine di cedere immediatamente al comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione e agli standard urbanistici come individuate nel Permesso di Costruire n. 6927/2023, per una superficie complessiva di mq. 81.403, così censiti al Catasto Terreni:

- o Foglio 44 particelle:

- ☐ n. 441
 - AA Ha. 0.20.06 - R.D. Euro 25,38
 - AB Ha. 1.05.79 - R.D. Euro 144,79
 - AC Ha. 0.00.15 - R.D. Euro 0,07
- ☐ n. 442
 - AA Ha. 0.00.23 - R.D. Euro 0,29
 - AB Ha. 0.03.77 - R.D. Euro 5,16
- ☐ n. 448 Ha. 0.00.44 - R.D. Euro 0,60
- ☐ n. 463 Ha. 0.02.28 - R.D. Euro 3,12
- ☐ n. 464 Ha. 0.07.59 - R.D. Euro 10,39
- ☐ n. 475 Ha. 0.04.05 - R.D. Euro 5,54
- ☐ n. 476 Ha. 0.01.22 - R.D. Euro 1,67
- ☐ n. 477
 - AA Ha. 0.01.00 - R.D. Euro 1,27
 - AB Ha. 0.03.84 - R.D. Euro 5,26
- ☐ n. 478 Ha. 0.04.53 - R.D. Euro 5,73
- ☐ n. 479 Ha. 0.07.75 - R.D. Euro 9,81
- ☐ n. 480 Ha. 0.00.95 - R.D. Euro 1,30
- ☐ n. 481 Ha. 0.03.16 - R.D. Euro 4,00
- ☐ n. 482 Ha. 0.07.66 - R.D. Euro 9,69
- ☐ n. 483 Ha. 0.05.24 - R.D. Euro 6,63
- ☐ n. 484 Ha. 0.07.24 - R.D. Euro 9,16
- ☐ n. 485 Ha. 0.09.38 - R.D. Euro 11,87
- ☐ n. 486 Ha. 0.13.65 - R.D. Euro 17,27
- ☐ n. 487 Ha. 0.07.89 - R.D. Euro 9,98
- ☐ n. 488 Ha. 0.27.04 - R.D. Euro 34,21
- ☐ n. 490 Ha. 0.01.63 - R.D. Euro 2,06
- ☐ n. 491 Ha. 0.00.14 - R.D. Euro 0,18
- ☐ n. 492 Ha. 0.07.95 - R.D. Euro 10,06
- ☐ n. 493 Ha. 0.11.22 - R.D. Euro 14,20
- ☐ n. 494 Ha. 0.02.50 - R.D. Euro 3,16
- ☐ n. 495
 - AA Ha. 0.47.29 - R.D. Euro 64,72
 - AB Ha. 0.01.15 - R.D. Euro 0,53
- ☐ n. 496 Ha. 0.13.13 - R.D. Euro 16,61
- ☐ n. 499 Ha. 0.64.96 - R.D. Euro 82,20
- ☐ n. 500 Ha. 0.00.70 - R.D. Euro 0,89
- ☐ n. 561 Ha. 0.89.63 - R.D. Euro 113,41
- ☐ n. 567 Ha. 0.81.67 - R.D. Euro 111,77
- ☐ n. 568 Ha. 0.17.60 - R.D. Euro 24,09

- ☐ n. 570 Ha. 0.32.80 - R.D. Euro 41,50
 - ☐ n. 571 Ha. 0.47.80 - R.D. Euro 60,48
 - ☐ n. 573 Ha. 0.04.82 - R.D. Euro 6,60
 - ☐ n. 575 Ha. 0.12.51 - R.D. Euro 17,12
 - ☐ n. 577 Ha. 0.01.24 - R.D. Euro 1,70
 - ☐ n. 579 Ha. 0.20.40 - R.D. Euro 27,92
 - ☐ n. 581 Ha. 0.02.92 - R.D. Euro 4,00
 - ☐ n. 583 Ha. 0.08.69 - R.D. Euro 11,89
 - ☐ n. 585 Ha. 0.00.03 - R.D. Euro 0,04
 - ☐ n. 587 Ha. 0.01.40 - R.D. Euro 1,77
 - ☐ n. 588 Ha. 0.83.20 - R.D. Euro 105,27
 - ☐ n. 590 Ha. 0.03.71 - R.D. Euro 5,08
 - ☐ n. 592 Ha. 0.00.20 - R.D. Euro 0,27
 - ☐ n. 594 Ha. 0.00.55 - R.D. Euro 0,75
 - ☐ n. 596 Ha. 0.01.30 - R.D. Euro 1,78
 - ☐ n. 598 Ha. 0.00.34 - R.D. Euro 0,47
 - ☐ n. 600 Ha. 0.05.21 - R.D. Euro 7,13
 - ☐ n. 602 Ha. 0.02.43 - R.D. Euro 3,33
- **La società DI CARLO spa**, in qualità di Soggetto Promotore/ attuatore, si impegna:
- o al mantenimento integrale di tutti gli obblighi già assunti con la Convenzione urbanistica rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837, e ritrascritti nella nuova convenzione;
 - o alla realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione, ottemperando integralmente agli obblighi assunti con la medesima Convenzione di cui al punto precedente, come ivi disciplinati
- **Il Comune di Mosciano Sant'Angelo**, in qualità di proprietario delle aree sopra individuate, concede il possesso e la contestuale disponibilità materiale delle stesse al Soggetto Attuatore, al fine esclusivo di consentire l'allestimento del cantiere e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione del rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), _____. Il Soggetto si obbliga ad accettarle nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, assumendo la veste di custode delle stesse. Egli sarà pertanto l'unico responsabile, sia civilmente che penalmente, per danni arrecati a persone o cose, sia all'interno che all'esterno del perimetro di cantiere, sollevando il Comune da ogni pretesa o responsabilità. La consegna delle aree avviene a titolo precario e limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione e il collaudo delle opere. Al termine dei lavori, e previo collaudo con esito positivo, il Soggetto Attuatore provvederà alla formale riconsegna delle aree e delle opere realizzate all'Amministrazione Comunale. La concessione del possesso non altera la titolarità della proprietà in capo all'Ente e non dà diritto al Soggetto Attuatore ad alcuna indennità o compenso, essendo la disponibilità delle aree strumentale all'assolvimento degli obblighi convenzionali.

RICHIAMATO l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

VISTE:

- la legge regionale n. L.R. 12/04/1983 n. 18,
- la legge regionale n. 58 del 20 dicembre 2023 ("Nuova legge urbanistica sul governo del territorio");

VISTO il parere favorevole del Funzionario Responsabile arch. Sante Scaringi espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

VISTO il parere favorevole del Ragioniere Capo, Dr. Gaudini Daniele, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

DATO ATTO che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.

DELIBERA

- 1) Di approvare la premessa dichiarandola parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii;
- 2) Di approvare il nuovo schema di convenzione urbanistica **allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale** a modifica/integrazione della Convenzione della Urbanistica rep. n. 58.944 del 29 marzo 2023
- 3) Di precisare che con la sottoscrizione della convenzione modificativa / integrativa, impregiudicati gli aspetti urbanistico/ edilizi di cui alla Convenzione rep n. 58944/2023, diviene parte dell'accordo anche la società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L., precisamente:
 - **la società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L.**, in qualità di soggetto proprietario delle aree dell'unità di trasformazione urbana estensiva n.3 , cede immediatamente al comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione e agli standard urbanistici come individuate nel Permesso di Costruire n. 6927/2023, per una superficie complessiva di mq. 81.403, così censiti al Catasto Terreni:
 - o Foglio 44 particelle:
 - ☐ n. 441
 - AA Ha. 0.20.06 - R.D. Euro 25,38
 - AB Ha. 1.05.79 - R.D. Euro 144,79
 - AC Ha. 0.00.15 - R.D. Euro 0,07
 - ☐ n. 442
 - AA Ha. 0.00.23 - R.D. Euro 0,29
 - AB Ha. 0.03.77 - R.D. Euro 5,16
 - ☐ n. 448 Ha. 0.00.44 - R.D. Euro 0,60
 - ☐ n. 463 Ha. 0.02.28 - R.D. Euro 3,12
 - ☐ n. 464 Ha. 0.07.59 - R.D. Euro 10,39
 - ☐ n. 475 Ha. 0.04.05 - R.D. Euro 5,54
 - ☐ n. 476 Ha. 0.01.22 - R.D. Euro 1,67
 - ☐ n. 477
 - AA Ha. 0.01.00 - R.D. Euro 1,27
 - AB Ha. 0.03.84 - R.D. Euro 5,26
 - ☐ n. 478 Ha. 0.04.53 - R.D. Euro 5,73
 - ☐ n. 479 Ha. 0.07.75 - R.D. Euro 9,81
 - ☐ n. 480 Ha. 0.00.95 - R.D. Euro 1,30
 - ☐ n. 481 Ha. 0.03.16 - R.D. Euro 4,00
 - ☐ n. 482 Ha. 0.07.66 - R.D. Euro 9,69
 - ☐ n. 483 Ha. 0.05.24 - R.D. Euro 6,63
 - ☐ n. 484 Ha. 0.07.24 - R.D. Euro 9,16
 - ☐ n. 485 Ha. 0.09.38 - R.D. Euro 11,87
 - ☐ n. 486 Ha. 0.13.65 - R.D. Euro 17,27
 - ☐ n. 487 Ha. 0.07.89 - R.D. Euro 9,98
 - ☐ n. 488 Ha. 0.27.04 - R.D. Euro 34,21
 - ☐ n. 490 Ha. 0.01.63 - R.D. Euro 2,06
 - ☐ n. 491 Ha. 0.00.14 - R.D. Euro 0,18
 - ☐ n. 492 Ha. 0.07.95 - R.D. Euro 10,06
 - ☐ n. 493 Ha. 0.11.22 - R.D. Euro 14,20

- ☐ n. 494 Ha. 0.02.50 - R.D. Euro 3,16
- ☐ n. 495
 - AA Ha. 0.47.29 - R.D. Euro 64,72
 - AB Ha. 0.01.15 - R.D. Euro 0,53
- ☐ n. 496 Ha. 0.13.13 - R.D. Euro 16,61
- ☐ n. 499 Ha. 0.64.96 - R.D. Euro 82,20
- ☐ n. 500 Ha. 0.00.70 - R.D. Euro 0,89
- ☐ n. 561 Ha. 0.89.63 - R.D. Euro 113,41
- ☐ n. 567 Ha. 0.81.67 - R.D. Euro 111,77
- ☐ n. 568 Ha. 0.17.60 - R.D. Euro 24,09
- ☐ n. 570 Ha. 0.32.80 - R.D. Euro 41,50
- ☐ n. 571 Ha. 0.47.80 - R.D. Euro 60,48
- ☐ n. 573 Ha. 0.04.82 - R.D. Euro 6,60
- ☐ n. 575 Ha. 0.12.51 - R.D. Euro 17,12
- ☐ n. 577 Ha. 0.01.24 - R.D. Euro 1,70
- ☐ n. 579 Ha. 0.20.40 - R.D. Euro 27,92
- ☐ n. 581 Ha. 0.02.92 - R.D. Euro 4,00
- ☐ n. 583 Ha. 0.08.69 - R.D. Euro 11,89
- ☐ n. 585 Ha. 0.00.03 - R.D. Euro 0,04
- ☐ n. 587 Ha. 0.01.40 - R.D. Euro 1,77
- ☐ n. 588 Ha. 0.83.20 - R.D. Euro 105,27
- ☐ n. 590 Ha. 0.03.71 - R.D. Euro 5,08
- ☐ n. 592 Ha. 0.00.20 - R.D. Euro 0,27
- ☐ n. 594 Ha. 0.00.55 - R.D. Euro 0,75
- ☐ n. 596 Ha. 0.01.30 - R.D. Euro 1,78
- ☐ n. 598 Ha. 0.00.34 - R.D. Euro 0,47
- ☐ n. 600 Ha. 0.05.21 - R.D. Euro 7,13
- ☐ n. 602 Ha. 0.02.43 - R.D. Euro 3,33

- **La società DI CARLO spa**, in qualità di Soggetto Promotore/ attuatore, si impegna:
 - o al mantenimento integrale di tutti gli obblighi già assunti con la Convenzione urbanistica rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837, e ritrascritti nella nuova convenzione;
 - o alla realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione, ottemperando integralmente agli obblighi assunti con la medesima Convenzione di cui al punto precedente, come ivi disciplinati
- **Il Comune di Mosciano Sant'Angelo**, in qualità di proprietario delle aree sopra individuate, concede il possesso e la contestuale disponibilità materiale delle stesse al Soggetto Attuatore, al fine esclusivo di consentire l'allestimento del cantiere e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione del rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), _____. Il Soggetto si obbliga ad accettarle nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, assumendo la veste di custode delle stesse. Egli sarà pertanto l'unico responsabile, sia civilmente che penalmente, per danni arrecati a persone o cose, sia all'interno che all'esterno del perimetro di cantiere, sollevando il Comune da ogni pretesa o responsabilità. La consegna delle aree avviene a titolo precario e limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione e il collaudo delle opere. Al termine dei lavori, e previo collaudo con esito positivo, il Soggetto Attuatore provvederà alla formale riconsegna delle aree e delle opere realizzate all'Amministrazione Comunale. La concessione del possesso non altera la titolarità della proprietà in capo all'Ente e non dà diritto al Soggetto Attuatore ad alcuna indennità o compenso, essendo la disponibilità delle aree strumentale all'assolvimento degli obblighi convenzionali.

4) Di demandare al responsabile del Settore tutti gli adempimenti conseguenti.

Stante l'urgenza di regolarizzare, con successiva votazione favorevole unanime la presente è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del TUEL

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera che precede;

Acquisiti sulla stessa i pareri di cui all'art. 49 del Tuel;

Udita la relazione del *Vicesindaco Mirko Rossi* il quale illustra il contenuto della proposta (cfr. *All.A*);

Uditi altresì gli interventi della Consiglieria *M.C.Cianella* e della Consiglieria *N. Baldini* integralmente riportate nell'allegato *A*);

Entra in Aula il Consigliere L. D'Antonio (p.12);

Udita infine la replica fornita dal Sindaco Galiffi sulle questioni sollevate dalle consigliere;

Ritenuto di dover provvedere alla approvazione della cennata proposta di delibera;

Astenuti n. **3** (Baldini, Del Gaone, Cianella);

Con voti favorevoli n. **9** (Galiffi, Andrenacci, Rossi, D'Antonio, Rapini, Passamonti, Nobile, Cordone, Azzaro)

DELIBERA

di approvare, come in effetti approva, la proposta di delibera che precede.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza del provvedimento;

Astenuti n. **3** (Baldini, Del Gaone, Cianella);

Con voti favorevoli n. **9** (Galiffi, Andrenacci, Rossi, D'Antonio, Rapini, Passamonti, Nobile, Cordone, Azzaro)

DELIBERA

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

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. 22 del 13/04/2026

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, 13/04/2026

Istruttore Direttivo Tecnico
Sante Scaringi
(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. 22 del 13/04/2026

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

SETTORE (GESTIONE CONTABILE)-UFFICIO RAGIONERIA

In ordine alla regolarità contabile, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**
ESCLUSIVAMENTE EVENTUALE GESTIONE CONTABILE

Note:

Li, 13/04/2026

Il Responsabile Di Settore
Gaudini Daniele
(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. 9 DEL 15/04/2026

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG - INTERVENTO DI RIMODULAZIONE E AMPLIAMENTO UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA ESTENSIVA N.3 PER REALIZZAZIONE CENTRO LOGISTICO, DEPOSITO E DISTRIBUZIONE, CON PIAZZALE MOVIMENTAZIONE MERCI E SOTTOSERVIZI, IN LOC. SELVA PIANA. MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA.

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 15/04/2026, 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 29/04/2026.

Dalla Residenza Comunale, lì 29/04/2026

L'istruttore
Amatucci Valeria
(Atto Sottoscritto Digitalmente)

ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA E CESSIONE DI AREE

(Ai sensi degli artt. 4 e 5 D.Lgs. 38/2021 e art. 49 TUEL)

L'anno duemilaventisei, il giorno _____ del mese di _____, in _____, nel mio studio in via _____ n. ___, avanti a me **Dott. [Nome e Cognome del Notaio]**, Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di _____, sono comparsi i signori:

1. PER IL COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO

Il/La **Dott./Arch./Ing. [Nome e Cognome]**, nato/a a _____ il _____, domiciliato/a per la carica presso la sede municipale in Mosciano Sant'Angelo, Piazza IV Novembre n. 1, Codice Fiscale **80000710672**, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di **Responsabile dell'Area** _____], autorizzato alla firma del presente atto in forza del Decreto Sindacale n. ___ del _____ e della **Delibera di Consiglio** _____ **che autorizza la firma;**

2. PER LA SOCIETÀ PROPRIETARIA (Cedente)

Il/La Sig. [Nome e Cognome], nato/a a _____ il _____, domiciliato/a per la carica a Milano, via Armorari n. 4, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante / Procuratore Speciale (giusta procura n. rep. _____ del _____) della società: "CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L.", con sede legale in Milano, via Armorari n. 4, Codice Fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 09763970150, R.E.A. n. MI-1317226;

3. PER LA SOCIETÀ PROMOTRICE / ATTUATRICE

Il/La **Sig. [Nome e Cognome]**, nato/a a _____ il _____, domiciliato/a per la carica a Milano, Corso di Porta Vittoria n. 28, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di **Legale Rappresentante** della società: "**DI CARLO S.P.A.**", con sede legale in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 28, Codice Fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. **01889460695**;

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- che il Comune di Mosciano Sant'Angelo è dotato di "Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico", definitiva- mente approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26

- che tale Variante prevede la redazione di un Progetto Direttore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché progetti di dettaglio per gli ambiti di tutela bioecologica e di riordino urbano a pluridestinazione integrata;
- che le strategie delineate nel “Programma di Trasformazione” della sopracitata “Variante”, strumento di indirizzo per avviare un insieme coordinato e coerente di interventi, concretizzano un ambito di previsione, a sua volta suddiviso in “Unità di Trasformazione Urbana” che, in base alle specificità e vocazioni delle aree al tal fine individuate, si distinguono in U.T.U. intensive ed estensive, laddove le prime riguardano le aree che il Piano Regolatore vigente perimetra come suoli edificabili, le seconde riguardano i suoli agricoli e le aree non edificabili;
- che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29 giugno 2008, è stato approvato lo schema di Convenzione generale tra Società/Ditta Proponente e Comune di Mosciano S.A., per l’attivazione delle schede progetto previste dalla “Variante parziale al P.R.G. per l’adeguamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, schema successivamente modificato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 30 dicembre 2010;
- che, in esecuzione agli atti citati, i progetti delle opere di urbanizzazione, da redigersi a carico dei privati proponenti per le singole Unità di Trasformazione Urbana, sono riferibili e trovano disciplina nel “Progetto Direttore” delle opere di infrastrutturazione redatto dall’Ente;
- che le previsioni della più volte citata “Variante” trovano quindi applicazione tramite l’attivazione delle Unità di Trasformazione Urbana, disciplinate da “schede progetto”, la cui attuazione avviene mediante intervento diretto, seguendo l’iter procedurale ordinario per i permessi di costruire, oppure, dove previsto, mediante Piani attuativi di iniziativa privata;
- che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 22 novembre 2008, esecutiva, è stato approvato il Documento di Valutazione preliminare complessivo del Progetto Direttore, in base al quale sono state individuate sia le aree e i comprensori in cui l’attuazione degli interventi di trasformazione è subordinata alla definizione del “Progetto Direttore”, sia le aree escluse, dove gli interventi di trasformazione, come individuati dalla “Variante per l’insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, possono trovare immediata attuazione;
- che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 14 settembre 2010, esecutiva, è stato approvato il Progetto direttore del Comprensorio n. 1, di cui fanno parte – tra l’altro - l’area ex U.T.U. n. 2 e l’area ex U.T.U. n. 3, entrambe oggetto del procedimento di variante puntuale più avanti specificato, procedimento costituente presupposto della presente convenzione;
- che le Norme Tecniche di Attuazione della “Variante per l’insediamento, lo sviluppo e la

pubblico”, in questo contesto, prevedono che:

- ☐ vi è facoltà da parte dei privati di avanzare proposte e di variare le configurazioni planimetriche riportate nella scheda progetto, che non alterino l'estensione delle superfici delle infrastrutture viarie e delle aree da destinare a verde, parcheggi o a servizi pubblici;
 - ☐ le modifiche di localizzazione e la distribuzione delle sottozone all'interno delle Unità di Trasformazione Urbana possono essere assentite solo nel caso di aree che non abbiano alcuna relazione con altre aree di diversi comparti, e ciò al fine di evitare disegni disomogenei e la dispersione di piccole e non fruibili aree a standards all'interno dell'Unità;
 - ☐ le variazioni ammesse dovranno essere definite e richieste nei casi di attivazione diretta tramite la redazione di un progetto di dettaglio, da approvare in Consiglio Comunale, che non costituirà variante al piano;
 - ☐ per gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle Unità di Trasformazione Urbana, in mancanza dell'attivazione della Scheda Progetto, sono consentiti gli interventi previsti e disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per le zone e sottozone di appartenenza degli edifici stessi;
- che, facendo seguito ad una precedente istanza dell'anno 2010 (rimasta inattuata), la Soc. “Proget S.r.l.”, in data 6 (sei) novembre 2018 (duemiladiciotto), ha manifestato la volontà di dare corso all'attuazione dell'U.T.U n. 3, giungendo a presentare in data 26 (ventisei) febbraio 2019 (duemiladiciannove), prot. n. 4274, e - successivamente - in data 14 (quattordici) marzo 2019 (duemiladiciannove), giusta nota prot. n. 5728, una richiesta di rimodulazione della configurazione planimetrica dell'U.T.U. n. 3;
- che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25 marzo 2019, l'Amministrazione ha approvato il progetto di dettaglio proposto dalla società “Proget S.r.l.”, comportante modifiche alle configurazioni planimetriche riportate nella “Scheda Progetto” dell'U.T.U. n. 3, facente parte della “Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”;
- che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del giorno 8 aprile 2019, è stata in seguito adottata la “Variante tecnica di adeguamento e aggiornamento del Piano Regolatore Generale”, e che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 24 maggio 2021, ne sono state esaminate le osservazioni e formulate le controdeduzioni;
- che, con nota n. 20861 del 4 ottobre 2021, la Merlino Progetti S.p.A., per conto della società Di Carlo S.p.A. (già Proget srl), ha presentato una proposta di rimodulazione ed ampliamento

- un centro logistico di deposito e distribuzione;
- che tale proposta, rispetto al Piano Regolatore allora vigente, come modificato dalla “Variante per l’insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, è andata ad interessare l’intera U.T.U. n. 3 e una porzione della U.T.U. n. 2, per un totale di metri quadrati 173.517 (centosettantatremilacinquecentodiciassette) di superficie territoriale, entrambe ricadenti nel Comprensorio n. 1 del “Progetto Direttore” più volte citato;
 - che tale proposta, rispetto alla Variante tecnica al PRG, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del giorno 8 aprile 2019, è andata ad interessare sia l’ambito della scheda già individuata come UTU n. 3 dalla “Variante per l’insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico”, indicata (dalle NTA adottate e dalla nuova previsione di Piano) come “Piani e programmi già attuati - PA 11”, sia l’ambito (già parte della UTU n. 2) individuato come “Area di trasformazione – Ambiti di Espansione ATE 08”;
 - che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 19 novembre 2021, è stata adottata, in variante parziale al PRG, la “Proposta di rimodulazione ed ampliamento relativa alla ex Unità di Trasformazione Urbana (UTU) Estensiva n. 3, per la realizzazione di un centro logistico di deposito e distribuzione
 - che, con Determinazione RG 502 del 29 giugno 2022, è stata disposta la conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, indetta con nota n. 7950 del 12 aprile 2022 ai sensi dell’art. 14-quater, commi 1, 3 e 4, della L. 241/90 e s.m.i., atto notificato a tutti gli Enti coinvolti con nota n. 14406 del 30 giugno 2022;
 - che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2022 con oggetto “*VARIANTE PARZIALE AL PRG - INTERVENTO DI RIMODULAZIONE E AMPLIAMENTO UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA ESTENSIVA N.3 PER REALIZZAZIONE CENTRO LOGISTICO, DEPOSITO E DISTRIBUZIONE, CON PIAZZALE MOVIMENTAZIONE MERCI E SOTTOSERVIZI, IN LOC. SELVA PIANA. APPROVAZIONE DEFINITIVA*”, in esito alle risultanze della conferenza dei servizi, è stata approvata definitivamente, ai sensi della Legge Regionale n. 18/83, testo vigente ed art. 43 delle Legge Regione 03/03/1999, n. 11 e s.m.i., la Variante puntuale al PRG relativa alla rimodulazione ed ampliamento della ex Unità di Trasformazione Urbana (UTU) Estensiva n. 3, per la realizzazione di un centro logistico di deposito e distribuzione, adottata con la sopra citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 19 novembre 2021;
 - che la superficie territoriale di metri quadrati 173.517 (centosettanta- tremila

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2022 con oggetto *"VARIANTE PARZIALE AL PRG - INTERVENTO DI RIMODULAZIONE E AMPLIAMENTO UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA ESTENSIVA N.3 PER REALIZZAZIONE CENTRO LOGISTICO, DEPOSITO E DISTRIBUZIONE, CON PIAZZALE MOVIMENTAZIONE MERCI E SOTTOSERVIZI, IN LOC. SELVA PIANA. APPROVAZIONE DEFINITIVA"*, pari a mq. 174.443 (centosettantaquattromila quattrocentoquarantatre); per una differenza di superficie tra la catastale e la territoriale indicata nelle UTU di metri quadrati 926 (novecentoventisei);
- che tale differenza di superficie sarà inglobata nella superficie di cessione;
 - che l'avviso di avvenuta e definitiva approvazione della variante è stato in seguito pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e sul BURAT Ordinario n. 35 del 31 agosto 2022;
 - che l'ammontare dell'apporto al pubblico (art. 16, comma 4, lettera d-ter), DPR 380/01), generato dalla variante puntuale, di cui alla scheda finanziaria approvata con la variante puntuale al PRG, pari ad Euro 680.796,48 (seicentoottantamilasettecentonovantasei virgola quarantotto) è stato integralmente versato alla data della sottoscrizione della convenzione e precisamente mediante bonifico effettuato il 01 febbraio 2022 da BPER BANCA S.p.A., filiale di Casoli, CRO 220320100116094-487760077600IT e bonifico effettuato in data 27 dicembre 2022 dalla BPER BANCA S.p.A., filiale di Selva di Altino, TRNID 223610100102500-487797077600IT05387;
 - che, con nota n. 26264 del 29 novembre 2022, il legale rappresentante della Società Di Carlo S.p.A., proponente l'intervento oggetto di variante puntuale al PRG, ha rappresentato, tra l'altro, che a seguito di verifiche e ulteriori approfonditi accertamenti effettuati presso i pubblici registri immobiliari è emerso che su parte delle aree già individuate come oggetto di cessione al Comune insistono delle condotte idriche, e che tale circostanza non era a conoscenza del proponente né all'epoca della richiesta, né al momento dell'approvazione definitiva della variante e che tale circostanza non è stata altresì segnalata né dalla proprietà precedente, né dalla Ruzzo Reti S.p.A. in sede di Conferenza di Servizi;
 - che, pertanto, al fine di non compromettere l'attivazione della Scheda urbanistica, risultante dall'avvenuta e definitiva approvazione della variante puntuale, il proponente stesso si è reso disponibile a compensare la minore cessione mediante monetizzazione dei valori corrispondenti, senza alterazione degli standards urbanistici previsti;
 - che l'area ove insiste la porzione di terreno oggetto di mancata cessione (e conseguente richiesta di monetizzazione), di consistenza pari a metri quadrati. 2.340 (duemilatrecentoquaranta) (come richiamato nell'Allegato E) e costituita dalle particelle n. 562 (ex 268/b); 267 e 556 ha impressa, nella quasi totalità, a seguito dell'approvazione definitiva

- che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23 gennaio 2023, l'Amministrazione ha approvato la proposta formulata dal legale rappresentante della Società Di Carlo S.p.A., di cui all'intervento oggetto di apposita variante puntuale al PRG, finalizzata alla possibilità di procedere, in luogo della mancata cessione di una porzione di terreno entro il perimetro della variante, alla monetizzazione della superficie complessiva pari a mq.2.340 (duemilatrecentoquaranta), costituita dalle particelle n. 562 (ex 268/b); 267 e 556 del foglio n. 44, dando atto che:
 - o il corrispettivo per la monetizzazione (come standard urbanistico) è stato determinato in Euro 19,50 (diciannove virgola cinquanta) al metro quadrato, per un importo complessivo pari ad Euro 45.630,00 (quarantacinquemila seicentotrenta virgola zero zero) [Euro 19,50 (diciannove virgola cinquanta) x 2.340 (duemilatrecentoquaranta) mq.];
 - o la destinazione d'uso impressa ai terreni che non saranno ceduti a cura del proponente sarà mantenuta come da variante puntuale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2022;
- che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 27 gennaio 2023 avvalendosi della facoltà espressamente prevista nel dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/2023, l'Amministrazione ha inteso recepire la proposta formulata dal Sindaco con nota n. 1825 del 25 gennaio 2023, in ordine all'indicazione delle superfici di proprietà comunale da attrezzare e destinare a Verde Pubblico Attrezzato, a compensazione e riequilibrio delle aree destinate a standard, in luogo di quelle oggetto di mancata cessione, nei limiti e in alternativa alle somme dovute e fermo restando l'importo complessivo da corrispondere, pari ad Euro 45.630,00 (quarantacinquemila seicentotrenta virgola zero zero);
- Che in data 29.03.2023 è stata stipulata la convenzione Urbanistica, tra la società Di Carlo spa e il Comune di Mosciano Sant'Angelo, n. 58.944 rep. Notaio Franco Campitelli di Giulianova, debitamente registrato e trascritto a Teramo il giorno 3 aprile 2023 ai nn. 5837/4072.

CONSIDERATO

- che la società Di Carlo S.p.A., al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica sopra richiamata, era piena proprietaria dell'immobile sito in Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), Contrada Rovano, come descritto nella Convenzione Urbanistica, registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837;
- Che, in virtù della predetta convenzione urbanistica, la società Di Carlo S.p.A. si è impegnata all'assolvimento di tutti gli obblighi ivi previsti, come di seguito riportati:

- a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di

- ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
- ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto esecutivo (una volta validato e approvato);
- ad assumere inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
 - d) piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.
- ad assumere a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi.
- ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici; il Soggetto Attuatore individua il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, se di valore inferiore alla soglia comunitaria, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione. L'oggetto dell'appalto sarà definito nell'ambito del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (progettazione esecutiva). Il Soggetto Attuatore, in sede di comunicazione di inizio dei lavori di urbanizzazione, dovrà dimostrare con idonea documentazione di aver indetto, espletato e concluso la gara secondo le modalità sopra richiamate. Il Soggetto Attuatore, pur rimanendo unico soggetto responsabile della legittimità della procedura di gara in oggetto, riconosce all'Amministrazione comunale la facoltà di verificare, con qualsivoglia modalità, la regolarità del relativo procedimento. In caso di irregolarità o inadempienze riscontrate l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione della Convenzione. In particolare, l'Amministrazione procederà alla nomina, a seguito della comunicazione di inizio

Soggetto attuatore.

- Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti (Norme di attuazione del Piano Regolatore, Regolamento Edilizio comunale, etc.).
 - Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999), nonché secondo le prescrizioni del Progetto Direttore e di quanto definito in sede di Conferenza dei Servizi.
 - Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
 - Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e delle prescrizioni dell'Ente Gestore.
 - Il Soggetto Attuatore si obbliga a riconoscere al Comune la eventuale facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, se non pregiudizievoli del dimensionamento e della capacità prevista in progetto. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.
- Che con atto rep. n. 14.524, raccolta n. 6.625 del 6 ottobre 2023, rogato dal Notaio Filippo Rampazzo in Padova, le aree oggetto della predetta Convenzione Urbanistica sono state trasferite dalla società DI CARLO S.P.A., con sede legale a Milano corso di Porta Vittoria n. 28, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 01889460695, alla società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L., con sede legale in Milano via Armorari n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 09763970150 - aderente al gruppo IVA di Credit Agricole Italia n. 02886650346 - R.E.A.n.: MI-1317226, attuale proprietaria, e precisamente:

- **n. 441**
 - AA Ha. 0.20.06 - R.D. Euro 25,38
 - AB Ha. 1.05.79 - R.D. Euro 144,79
 - AC Ha. 0.00.15 - R.D. Euro 0,07
- **n. 442**
 - AA Ha. 0.00.23 - R.D. Euro 0,29
 - AB Ha. 0.03.77 - R.D. Euro 5,16
- **n. 448** Ha. 0.00.44 - R.D. Euro 0,60
- **n. 455** Ha. 0.03.98 - R.D. Euro 5,45
- **n. 456** Ha. 0.03.70 - R.D. Euro 5,06
- **n. 457** Ha. 0.54.43 - R.D. Euro 74,49
- **n. 458** Ha. 0.01.93 - R.D. Euro 2,64
- **n. 459** Ha. 0.03.81 - R.D. Euro 5,21
- **n. 460** Ha. 0.07.62 - R.D. Euro 10,43
- **n. 461** Ha. 1.44.33 - R.D. Euro 197,53
- **n. 462** Ha. 0.04.62 - R.D. Euro 6,32
- **n. 463** Ha. 0.02.28 - R.D. Euro 3,12
- **n. 464** Ha. 0.07.59 - R.D. Euro 10,39
- **n. 465**
 - AA Ha. 0.00.55 - R.D. Euro 0,70
 - AB Ha. 0.02.79 - R.D. Euro 3,82
- **n. 466**
 - AA Ha. 0.00.63 - R.D. Euro 0,80
 - AB Ha. 0.03.39 - R.D. Euro 4,64
- **n. 467** Ha. 0.03.79 - R.D. Euro 5,19
- **n. 468** Ha. 0.20.85 - R.D. Euro 28,54
- **n. 470**
 - AA Ha. 0.02.58 - R.D. Euro 3,26

- **n. 471** Ha. 0.07.23 - R.D. Euro 9,90
- **n. 475** Ha. 0.04.05 - R.D. Euro 5,54
- **n. 476** Ha. 0.01.22 - R.D. Euro 1,67
- **n. 477**
 - AA Ha. 0.01.00 - R.D. Euro 1,27
 - AB Ha. 0.03.84 - R.D. Euro 5,26
- **n. 478** Ha. 0.04.53 - R.D. Euro 5,73
- **n. 479** Ha. 0.07.75 - R.D. Euro 9,81
- **n. 480** Ha. 0.00.95 - R.D. Euro 1,30
- **n. 481** Ha. 0.03.16 - R.D. Euro 4,00
- **n. 482** Ha. 0.07.66 - R.D. Euro 9,69
- **n. 483** Ha. 0.05.24 - R.D. Euro 6,63
- **n. 484** Ha. 0.07.24 - R.D. Euro 9,16
- **n. 485** Ha. 0.09.38 - R.D. Euro 11,87
- **n. 486** Ha. 0.13.65 - R.D. Euro 17,27
- **n. 487** Ha. 0.07.89 - R.D. Euro 9,98
- **n. 488** Ha. 0.27.04 - R.D. Euro 34,21
- **n. 490** Ha. 0.01.63 - R.D. Euro 2,06
- **n. 491** Ha. 0.00.14 - R.D. Euro 0,18
- **n. 492** Ha. 0.07.95 - R.D. Euro 10,06
- **n. 493** Ha. 0.11.22 - R.D. Euro 14,20
- **n. 494** Ha. 0.02.50 - R.D. Euro 3,16
- **n. 495**
 - AA Ha. 0.47.29 - R.D. Euro 64,72
 - AB Ha. 0.01.15 - R.D. Euro 0,53
- **n. 496** Ha. 0.13.13 - R.D. Euro 16,61
- **n. 499** Ha. 0.64.96 - R.D. Euro 82,20
- **n. 500** Ha. 0.00.70 - R.D. Euro 0,89

- **n. 566** Ha. 1.04.43 - R.D. Euro 142,92
- **n. 567** Ha. 0.81.67 - R.D. Euro 111,77
- **n. 568** Ha. 0.17.60 - R.D. Euro 24,09
- **n. 569** Ha. 1.88.40 - R.D. Euro 238,39
- **n. 570** Ha. 0.32.80 - R.D. Euro 41,50
- **n. 571** Ha. 0.47.80 - R.D. Euro 60,48
- **n. 572** Ha. 0.00.47 - R.D. Euro 0,64
- **n. 573** Ha. 0.04.82 - R.D. Euro 6,60
- **n. 574** Ha. 0.27.05 - R.D. Euro 37,02
- **n. 575** Ha. 0.12.51 - R.D. Euro 17,12
- **n. 576** Ha. 0.07.78 - R.D. Euro 10,65
- **n. 577** Ha. 0.01.24 - R.D. Euro 1,70
- **n. 578** Ha. 0.02.30 - R.D. Euro 3,15
- **n. 579** Ha. 0.20.40 - R.D. Euro 27,92
- **n. 580** Ha. 0.00.98 - R.D. Euro 1,34
- **n. 581** Ha. 0.02.92 - R.D. Euro 4,00
- **n. 582** Ha. 0.07.95 - R.D. Euro 10,88
- **n. 583** Ha. 0.08.69 - R.D. Euro 11,89
- **n. 584** Ha. 0.01.14 - R.D. Euro 1,56
- **n. 585** Ha. 0.00.03 - R.D. Euro 0,04
- **n. 586** Ha. 0.75.85 - R.D. Euro 95,97
- **n. 587** Ha. 0.01.40 - R.D. Euro 1,77
- **n. 588** Ha. 0.83.20 - R.D. Euro 105,27
- **n. 589** Ha. 1.61.55 - R.D. Euro 221,10
- **n. 590** Ha. 0.03.71 - R.D. Euro 5,08
- **n. 591** Ha. 0.07.50 - R.D. Euro 10,26
- **n. 592** Ha. 0.00.20 - R.D. Euro 0,27
- **n. 593** Ha. 0.05.50 - R.D. Euro 7,53

- **n. 595** Ha. 0.08.73 - R.D. Euro 11,95
 - **n. 596** Ha. 0.01.30 - R.D. Euro 1,78
 - **n. 597** Ha. 0.10.66 - R.D. Euro 14,59
 - **n. 598** Ha. 0.00.34 - R.D. Euro 0,47
 - **n. 599** Ha. 0.00.83 - R.D. Euro 1,14
 - **n. 600** Ha. 0.05.21 - R.D. Euro 7,13
 - **n. 601** Ha. 0.09.00 - R.D. Euro 12,32
 - **n. 602** Ha. 0.02.43 - R.D. Euro 3,33
- che i mappali nn. 566 (ex 39/a), 567 (ex 39/b), 568 (ex 39/c), 569 (ex 40/a), 570 (ex 40/b), 571 (ex 40/c), 572 (ex 443/a), 573 (ex 443/b), 574 (ex 444/a), 575 (ex 444/b), 576 (ex 445/a), 577 (ex 445/b), 578 (ex 446/a), 579 (ex 446/b), 580 (ex 447/a), 581 (ex 447/b), 582 (ex 449/a), 583 (ex 449/b), 584 (ex 450/a), 585 (ex 450/b), 586 (ex 451/a), 587 (ex 451/b), 588 (ex 451/c), 589 (ex 452/a), 590 (ex 452/b), 591 (ex 453/a), 592 (ex 453/b), 593 (ex 454/a), 594 (ex 454/b), 595 (ex 469/a), 596 (ex 469/b), 597 (ex 472/a), 598 (ex 472/b), 599 (ex 473/a), 600 (ex 473/b), 601 (ex 474/a) e 602 (ex 475/b) derivano dalla variazione per "frazionamento" n. 45315.1/2023 registrata in data 8 maggio 2023 (prat. n. TE0045315).
- che ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Convenzione Urbanistica *“È fatto divieto di frazionare e trasferire agli (eventuali) acquirenti o subentranti dell'area di intervento (o porzione di essa), in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione, in assenza di espressa e formale autorizzazione da parte dell'Ente”,*
- la società DI CARLO s.p.a. ha proceduto all'alienazione delle aree oggetto della convenzione urbanistica, registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837, senza che l'Ente venisse previamente informato della volontà di trasferimento delle aree e senza che lo stesso Ente ne autorizzasse il trasferimento;
- Che ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Convenzione *“In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscono **anche** agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, **le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.**”;*
- Ogni accordo definito tra le parti, in contrasto con le disposizioni dalla convenzione urbanistica, rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), è, pertanto, inefficace nei confronti del

raccolta n. 6625, al cui art. 6 è previsto che *“la Parte utilizzatrice si obblighi ad assolvere gli oneri derivanti dalla Convenzione, sollevando la Parte acquirente”*, restano ad ogni modo immutati, ed in capo al soggetto acquirente, tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica ed afferenti la cessione delle aree in favore dell'Ente.

Che con nota protocollo n. 28710 del 11.12.2025 il Comune ha contestato alle parti l'atto di compravendita rep. n. 14524, raccolta n. 6625, rogato dal Notaio Filippo RAMPAZZO in Padova, per contrasto con la convezione urbanistica sottoscritta dall'alienante Di Carlo S.p.a. e la sua inefficacia nei riguardi dell'ente;

- che, in esito alle comunicazioni intercorse tra le parti, la società Credit Agricole Leasing Italia S.r.l., con nota prot. n. 1342 del 20.01.2026, ha espresso la disponibilità alla cessione anticipata delle aree destinate alle opere di urbanizzazione in favore del Comune.
- che il presente atto integra e modifica la Convenzione rep. n. 58.944 del 29 marzo 2023 per quanto concerne la cessione anticipata delle aree, senza alterare gli altri obblighi;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - CESSIONE DELLE AREE

1. La società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA S.R.L. (di seguito "Soggetto Proprietario"), come sopra rappresentata, in esecuzione degli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica rep. n. 58944/2023 e in accoglimento della richiesta di cessione anticipata, cede e trasferisce a favore del COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO, che per mano del funzionario pro-tempore accetta, la piena proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione e agli standard urbanistici come individuate nel Permesso di Costruire n. 6927/2023.
2. Gli immobili oggetto di trasferimento sono siti in Comune di Mosciano Sant'Angelo, Contrada Rovano, per una superficie complessiva di mq. 81.403, e risultano così censiti al Catasto Terreni:

Foglio **44** particelle:

- **n. 441**

- AA Ha. 0.20.06 - R.D. Euro 25,38
- AB Ha. 1.05.79 - R.D. Euro 144,79
- AC Ha. 0.00.15 - R.D. Euro 0,07

- **n. 442**

- AB Ha. 0.03.77 - R.D. Euro 5,16
- **n. 448** Ha. 0.00.44 - R.D. Euro 0,60
- **n. 463** Ha. 0.02.28 - R.D. Euro 3,12
- **n. 464** Ha. 0.07.59 - R.D. Euro 10,39
- **n. 475** Ha. 0.04.05 - R.D. Euro 5,54
- **n. 476** Ha. 0.01.22 - R.D. Euro 1,67
- **n. 477**
 - AA Ha. 0.01.00 - R.D. Euro 1,27
 - AB Ha. 0.03.84 - R.D. Euro 5,26
- **n. 478** Ha. 0.04.53 - R.D. Euro 5,73
- **n. 479** Ha. 0.07.75 - R.D. Euro 9,81
- **n. 480** Ha. 0.00.95 - R.D. Euro 1,30
- **n. 481** Ha. 0.03.16 - R.D. Euro 4,00
- **n. 482** Ha. 0.07.66 - R.D. Euro 9,69
- **n. 483** Ha. 0.05.24 - R.D. Euro 6,63
- **n. 484** Ha. 0.07.24 - R.D. Euro 9,16
- **n. 485** Ha. 0.09.38 - R.D. Euro 11,87
- **n. 486** Ha. 0.13.65 - R.D. Euro 17,27
- **n. 487** Ha. 0.07.89 - R.D. Euro 9,98
- **n. 488** Ha. 0.27.04 - R.D. Euro 34,21
- **n. 490** Ha. 0.01.63 - R.D. Euro 2,06
- **n. 491** Ha. 0.00.14 - R.D. Euro 0,18
- **n. 492** Ha. 0.07.95 - R.D. Euro 10,06
- **n. 493** Ha. 0.11.22 - R.D. Euro 14,20
- **n. 494** Ha. 0.02.50 - R.D. Euro 3,16
- **n. 495**
 - AA Ha. 0.47.29 - R.D. Euro 64,72
 - AB Ha. 0.01.15 - R.D. Euro 0,53

- **n. 499** Ha. 0.64.96 - R.D. Euro 82,20
- **n. 500** Ha. 0.00.70 - R.D. Euro 0,89
- **n. 561** Ha. 0.89.63 - R.D. Euro 113,41
- **n. 567** Ha. 0.81.67 - R.D. Euro 111,77
- **n. 568** Ha. 0.17.60 - R.D. Euro 24,09
- **n. 570** Ha. 0.32.80 - R.D. Euro 41,50
- **n. 571** Ha. 0.47.80 - R.D. Euro 60,48
- **n. 573** Ha. 0.04.82 - R.D. Euro 6,60
- **n. 575** Ha. 0.12.51 - R.D. Euro 17,12
- **n. 577** Ha. 0.01.24 - R.D. Euro 1,70
- **n. 579** Ha. 0.20.40 - R.D. Euro 27,92
- **n. 581** Ha. 0.02.92 - R.D. Euro 4,00
- **n. 583** Ha. 0.08.69 - R.D. Euro 11,89
- **n. 585** Ha. 0.00.03 - R.D. Euro 0,04
- **n. 587** Ha. 0.01.40 - R.D. Euro 1,77
- **n. 588** Ha. 0.83.20 - R.D. Euro 105,27
- **n. 590** Ha. 0.03.71 - R.D. Euro 5,08
- **n. 592** Ha. 0.00.20 - R.D. Euro 0,27
- **n. 594** Ha. 0.00.55 - R.D. Euro 0,75
- **n. 596** Ha. 0.01.30 - R.D. Euro 1,78
- **n. 598** Ha. 0.00.34 - R.D. Euro 0,47
- **n. 600** Ha. 0.05.21 - R.D. Euro 7,13
- **n. 602** Ha. 0.02.43 - R.D. Euro 3,33

3. La presente cessione avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui le aree si trovano, con ogni fisso e infisso, pertinenza, accessione, ragione, azione, uso, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti e legalmente costituite.

4. Il possesso legale e l'usufrutto dei frutti delle aree cedute passano al Comune di Mosciano Sant'Angelo dalla data odierna. Tuttavia, ai soli fini dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo Art. 4, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore (Di

all'allestimento del cantiere fino all'emissione del certificato di regolare esecuzione o collaudo.

5. Il Soggetto PROMOTORE/ATTUATORE si impegna:

- al mantenimento integrale di tutti gli obblighi già assunti con la Convenzione urbanistica rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837;
- alla realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione, ottemperando integralmente agli obblighi assunti con la medesima Convenzione di cui al punto precedente, come ivi disciplinati;

ART. 2 - GARANZIE E CONFORMITÀ

1. Il Soggetto Proprietario garantisce la piena e legittima titolarità delle aree cedute, pervenute con l'atto di acquisto rep. n. 14.524/2023 citato in premessa. Garantisce altresì che le stesse sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, sequestri, pignoramenti, oneri reali o vincoli di sorta che possano limitarne il godimento o la destinazione pubblica, ad eccezione dei vincoli derivanti dalla pianificazione urbanistica vigente.
2. Il Soggetto Proprietario dichiara, sotto la propria responsabilità, che i dati catastali e le planimetrie depositate sono conformi allo stato di fatto e che non sono intervenute variazioni tali da determinare l'obbligo di aggiornamento catastale, fatta eccezione per il frazionamento n. 45315.1/2023 citato in premessa
3. Ogni onere tributario, fiscale o debitorio (IMU, tributi locali o oneri consortili) riferito a periodi antecedenti alla firma del presente atto resta ad esclusivo carico del Soggetto Proprietario e/o del Soggetto Attuatore.
4. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di bollo, registro, trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Servizio Pubblicità Immobiliare) e voltura catastale, sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore, restandone il Comune totalmente indenne.

ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il presente atto integrativo è vincolante e irrevocabile per il Soggetto Promotore/Attuatore fino al completo assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali, come attestato da appositi atti deliberativi o certificativi del Comune.

3. È fatto divieto di frazionare e trasferire agli (eventuali) acquirenti o subentranti dell'area di

opere di urbanizzazione, in assenza di espressa e formale autorizzazione da parte dell'Ente.

4. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
5. In caso di trasferimento di cui al comma 3 le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarì espressamente di liberare l'originario obbligato.
6. I sottoscrittori del presente atto e i loro aventi causa sono obbligati a riportare e riferire il contenuto della presente convenzione nei successivi atti di trasferimento di eventuali lotti edificabili/ edificati
7. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, dovrà essere ultimata entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi dalla data in cui è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica rep. n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837, salvo proroghe eventualmente concesse dall'Ente sulla base di apposita e motivata richiesta, da formularsi almeno 180 (centootanta) giorni prima della scadenza del termine di cui sopra, e comunque non superiori a ulteriori 24 (ventiquattro) mesi.
2. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

e spese, in conformità al Permesso di Costruire n. 6927 del 06.07.2023 ed eventuali varianti che si rendessero necessarie.

2. Le spese tecniche per la redazione della progettazione esecutiva e relativi allegati, per i frazionamenti, per la validazione e l'acquisizione degli eventuali pareri, per i collaudi, la direzione lavori e il coordinamento in fase di sicurezza delle opere di urbanizzazione, restano a totale carico del Soggetto Proponente/Attuatore.
3. A norma dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR n. 380/2001, "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui art. 14, comma 1, d.lgs. n. 36 del 2023, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, resta a carico del soggetto proponente/attuatore, già titolare del permesso di costruire n. 6927 del 06.07.2023, e non trova applicazione il decreto legislativo n. 36/2023.
4. Il Soggetto proponente/Attuatore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto esecutivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 14.06.2023 e/oo eventuali varianti.
5. Il Soggetto proponente/Attuatore mantiene a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
 - A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - C. impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
 - D. piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.
6. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi.
7. Fermo restando quanto riportato al precedente Art. 4, comma 3, il Soggetto Proponente/Attuatore conserva il ruolo di stazione appaltante ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici, D.Lgs. n. 36/2023, in virtù di quanto già disciplinato dalla Convenzione Urbanistica, registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il

la realizzazione delle opere di urbanizzazione, se di valore inferiore alla soglia comunitaria, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione.

8. L'oggetto dell'appalto è quello già definito nell'ambito del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, n. 6927 del 06.07.2023. Il Soggetto Attuatore, in sede di comunicazione di inizio dei lavori di urbanizzazione, dovrà dimostrare con idonea documentazione di aver indetto, espletato e concluso la gara secondo le modalità sopra richiamate. Il Soggetto Attuatore, pur rimanendo unico soggetto responsabile della legittimità della procedura di gara in oggetto, riconosce all'Amministrazione comunale la facoltà di verificare, con qualsivoglia modalità, la regolarità del relativo procedimento. In caso di irregolarità o inadempienze riscontrate l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione della Convenzione. In particolare, l'Amministrazione procederà alla nomina, a seguito della comunicazione di inizio lavori, di una Commissione di collaudo delle opere, con spese a totale carico del Soggetto attuatore.

9. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti (Norme di attuazione del Piano Regolatore, Regolamento Edilizio comunale, etc.).

10. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999), nonché secondo le prescrizioni del Progetto Direttore e di quanto definito in sede di Conferenza dei Servizi.

11. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

12. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e delle prescrizioni dell'Ente Gestore.

13. Il Soggetto Proponente/Attuatore si obbliga a riconoscere al Comune la eventuale facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, se

ART. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBA- NIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risultano definite dal progetto esecutivo, sulla base del quale è stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato, oltre che conforme alle prescrizioni formulate da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete, sia per le opere sistemate a verde.
2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del Soggetto Attuatore, risulterà non superiore al 5% (cinque per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:
 - a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
 - picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;
 - b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:
 - costituzione della massicciata delle sedi stradali;
 - rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
 - condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas - rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
 - predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e di cablatrice telematica;
 - impianto di illuminazione pubblica perfettamente funzionante;

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Lo stesso è, altresì, tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

C. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, degli eventuali percorsi ciclopeditoni e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- finiture e corredo accessori dell'impianto di illuminazione pubblica e degli ulteriori impianti;
- eventuali sostituzioni delle piantumazioni e definitiva sistemazione delle aree a verde.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia (finanziaria e della ditta fornitrice del verde).

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione in relazione ad esigenze tecniche generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per l'effettuazione dei collaudi, per la presa in carico delle opere e per la presentazione della documentazione in ordine all'agibilità degli edifici.

ART. 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Quadro Economico complessivo facente parte degli elaborati del progetto esecutivo, ammonta ad Euro 4.314.010,89 (quattro milioni trecentoquattordicimila dieci virgola ottantanove).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto all'articolo 11 comma 2 della convenzione rep.n. 58944 del 29.03.2023 (raccolta n. 27626), registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a Teramo il 03.04.2023 al n. RG 5837, con polizza fideiussoria di cui all'art. 1944 del Codice Civile n. 22742422.

e accettazione al Comune delle opere di urbanizzazione, previa emissione del certificato di collaudo finale. Detta fideiussione va aggiornata con il richiamo al presente atto integrativo; la polizza aggiornata dovrà essere depositata agli atti dell' Ente entro giorni quindici dalla sottoscrizione della presente, e comunque prima della ripresa dei lavori di cui al PDC n. 6927 del 06.07.2023, al momento sospesi.

3. La garanzia non può essere dunque estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso; da eseguire secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 50/2016.
4. La garanzia aggiornata deve prevedere espressamente la scadenza incondizionata fino all'approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di decorso dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori, fino ad avvenuto completo adempimento delle citate obbligazioni.
5. Nell'atto di fideiussione dovranno essere precisate le generalità del legale rappresentante dell'Assicurazione che lo sottoscrive, nonché la qualifica in base alla quale gli derivano i poteri di rappresentanza. La polizza assicurativa potrà essere prodotta o mediante documento cartaceo sottoscritto con firma autografa sia dal garante che dal contraente, ovvero mediante documento informatico sottoscritto con firma digitale da entrambi i soggetti sopra indicati.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo lordo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore di cui all'articolo 15, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica rep.n. 58944 del 29.03.2023

(raccolta n. 27626), registrata a Giulianova il 01.04.2023 al n. 1399 Serie 1T e trascritta a

5, ha prestato altresì ulteriore e adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore ad Euro 45.630,00 (quarantacinquemila seicentotrenta virgola zero zero), mediante polizza fideiussoria n. 827A3494 in data 27 (ventisette) marzo 2023 (duemilaventitré) emessa da ZURICH INSURANCE PLC Agenzia di Atesa, con scadenza incondizionata fino alla realizzazione, consegna e accettazione formale al Comune delle opere di urbanizzazione, previa emissione del certificato di collaudo finale. Detta fideiussione è in atti del comune in quanto consegnata dal Soggetto Attuatore al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire n. 6927 del 06.07.2023 per la realizzazione, sulle superfici di proprietà comunale, delle opere finalizzate ad attrezzare a VP, a compensazione e riequilibrio delle aree destinate a standard, in luogo di quelle oggetto di mancata cessione, e dovrà essere aggiornata con il richiamo al presente atto integrativo;

ART. 8 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Ufficio Tecnico (o suoi incaricati) avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G., ferme restando le statuizioni di cui alla conferenza dei servizi.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza di una Commissione di collaudo, scelta dall'Amministrazione comunale; le spese tecniche di collaudo, alle quali dovranno essere applicate le vigenti tariffe professionali, sono a completo carico del Soggetto Attuatore. La Commissione potrà effettuare una o più visite di collaudo parziale/in corso d'opera, in base all'andamento dei lavori, impartendo – nel caso – le disposizioni necessarie per la corretta esecuzione.
3. Acquisito il collaudo finale delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta approvazione dell'atto di cui all'art. 11 comma 3 e successiva stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.
4. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli,

5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad includere nei rogiti di cessione eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano l'area come opere di urbanizzazione.
6. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 9 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto e relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino alla reimmissione in possesso da parte dell'Ente; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.
2. Gli oneri di gestione relativi alla vasca di laminazione, se prevista e realizzata nell'ambito del Piano, sono e rimangono totalmente a carico del Soggetto Attuatore e successivi aventi causa, stabilendo l'obbligo di trascrizione della clausola in tutti gli atti di vendita dei lotti edificabili.

ART. 10 - VARIANTI

1. Eventuali varianti, comportanti:
 - diversa perimetrazione del comparto di attuazione;
 - modifica alle destinazioni d'uso incidenti sul carico urbanistico del Piano;
 - modifica delle potenzialità edificatorie consentite dalle Norme di PRG per le diverse zone omogenee interne al comparto;
 - modifica al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative superfici;
 - modifica a parametri e prescrizioni relative alle tipologie insediative; devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.
3. Qualora, su parte dell'area oggetto di intervento, siano motivate richieste, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, modifiche o variazioni di lieve entità che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, tali interventi o variazioni – previa valutazione dell'Ente - dovranno essere approvate espressamente dall'Amministrazione

ART: 11 - CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ DEL FABBRICATO

La presentazione della documentazione relativa all'agibilità per ogni edificio è comunque subordinata all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. È fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree già pubbliche. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC e successivo ottenimento della autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 12 - SPESE IMPOSTE E TASSE

1. Tutte le spese, le imposte e le tasse relative e conseguenti al presente atto, nessuna esclusa o eccettuata, comprese le spese di bollo, di registro, le imposte ipotecarie e catastali, nonché l'onorario professionale del Notaio rogante, sono a totale ed esclusivo carico della società DI CARLO S.P.A. (Soggetto Attuatore), che si obbliga a manlevare e tenere indenne il Comune di Mosciano Sant'Angelo da ogni pretesa fiscale o professionale presente o futura.
2. Il presente atto, avendo ad oggetto la cessione gratuita di aree destinate a standard urbanistici e opere di urbanizzazione in esecuzione di convenzione urbanistica ex art. 28 L. 1150/1942 e s.m.i., è soggetto al regime di agevolazione fiscale previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 e dall'art. 10, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 23/2011 (esenzione dall'imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale o applicazione delle stesse in misura fissa, ove applicabile).

ART. 13 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, saranno fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Si invocano le agevolazioni fiscali di cui all'art. 20 della Legge n. 10/1977 nonché dell'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 1973.

Art. 14 - CONTROVERSIE

convenzione, che non fosse componibile bonariamente dalle parti, sarà competente il Foro di Teramo.

Per tutto quanto non diversamente previsto nel presente atto integrativo, restano ferme, valide ed efficaci tutte le clausole e le pattuizioni contenute nella **Convenzione Urbanistica originaria** (Rep. n. 58944 del 29.03.2023), che le parti qui intendono integralmente richiamate e confermate.

Il presente atto viene redatto in formato elettronico e sottoscritto dalle parti e da me Notaio mediante firma digitale ai sensi della normativa vigente.

Dibattito punto 2. VARIANTE PARZIALE AL PRG - INTERVENTO DI RIMODULAZIONE E AMPLIAMENTO UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA ESTENSIVA N.3 PER REALIZZAZIONE CENTRO LOGISTICO, DEPOSITO E DISTRIBUZIONE, CON PIAZZALE MOVIMENTAZIONE MERCI E SOTTOSERVIZI, IN LOC. SELVA PIANA. MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA.

Sul punto, prende la parola **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI** che dichiara:

Variante parziale al PRG, intervento di rimodulazione e ampliamento unità di trasformazione urbana estensiva numero 3 per realizzazione centro logistico, deposito e distribuzione con piazzale movimento merci sotto servizio, località Selvapiano, modifica convenzione urbanistica.

Rossi.

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

Grazie, Sindaco, e buonasera a tutti.

Allora, siamo qui in Consiglio Comunale a discutere, per la terza volta il tema relativo all'intervento di trasformazione dell'UTU3 in località Selvapiano, ovvero la realizzazione del centro logistico in, in corrispondenza delle aree UTU3 e parte dell'ex UTU2.

Noi abbiamo già trattato in Consiglio Comunale ovviamente, questi temi, con l'adozione e poi l'approvazione, eh, della— dell'intervento urbanistico a cavallo tra il 2021 e il 2022.

Perché oggi siamo in Consiglio Comunale? Siamo in Consiglio Comunale per la necessità di sanare e regolarizzare il quadro convenzionale che è scaturito da un'operazione di cessione immobiliare da parte del soggetto proponente attuatore, all'epoca della proposta dell'intervento, la Società di Carlo S.p.A., che è intervenuto a fine 2023, a ottobre 2023.

In particolare la convenzione che fu approvata con definitivamente con delibera di consiglio comunale del numero 40 il 19 luglio '22 e il successivo quadro progettuale delle opere pubbliche, di urbanizzazione e le cessioni delle aree approvate poi con delibera di giunta comunale del 27 gennaio '23, la numero 12, La convenzione sottoscritta successivamente il 29 marzo 2023 prevedeva appunto la gestione gratuita delle aree necessarie alle opere, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie ovviamente, l'esecuzione di tutte le opere complementari, gli allacci, eccetera, oltre alla plusvalenza che fu interamente versata entro la data della, della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Il nodo centrale di tutta la questione che oggi siamo qui a discutere, è quanto accaduto dopo la sottoscrizione della convenzione.

Infatti, il 6 ottobre 2023, con atto notarile in Padova davanti al notaio Filippo Rampazzo, la società di Carlo S.p.A., che era soggetto attuatore e proponente dell'intervento, ha ceduto l'intera area, il realizzando compendio immobiliare, alla società Credit Agricole Leasing Italia S.r.l.

Questo l'ha fatto in contrasto con quanto era previsto dall'articolo 2, comma 2 e 3 della convenzione, ovvero quello che il trasferimento non potesse avvenire, senza la preventiva informazione e formale autorizzazione del Comune di Mosciano Sant'Angelo, che ne prevedeva espressamente il divieto, appunto, di trasferimento senza questo passaggio propedeutico. Ovviamente il comma 3 prevedeva, della convenzione all'epoca, anche la previsione che eventuali atti di compravendita avvenuti in difetto delle previsioni di cui al comma 2, avrebbe

determinato la inefficacia nei confronti dell'ente, delle obbligazioni assunte, quindi dell'obbligo di realizzare e cedere le aree.

Il Comune nell'ottobre 2025, a seguito di colloqui avvenuti con la parte, con l'ex soggetto attuatore, col soggetto attuatore, non l'ex, di Carlo S.p.A., veniva a conoscenza della necessità del soggetto, di realizzare una variante alle opere di urbanizzazione che discuteremo nel prossimo Consiglio Comunale, variante che si rendeva necessaria per il diniego da parte della Provincia a realizzare le condotte delle acque bianche lungo la ex Statale 80, e per la prescrizione di realizzare una rotatoria in corrispondenza dell'innesto viario sulla SP 15, in corrispondenza dell'ingresso del nuovo polo logistico.

Nella discussione sulla necessità di fare la variante era sorta pure la richiesta da parte di Di Carlo di volturare la titolarità del permesso a costruire da, ovviamente da Di Carlo S.p.A., a Credit Agricole Leasing Italia.

Eh, davanti a questa richiesta ovviamente si è attivata una diffida prodotta dall'amministrazione, dall'ufficio in realtà, dall'ufficio urbanistica, dove è stato contestato il grave inadempimento degli obblighi convenzionali per la cessione, la compravendita avvenuta senza l'autorizzazione dell'Ente.

Si è avviata una fase di interlocuzione tra le parti con la finalità di superare questa criticità, in quanto l'immobile è in gran parte realizzato e si è arrivati alla formalizzazione da parte sia di Credit Agricole il 20 gennaio 2026 di disponibilità a procedere ad una cessione anticipata delle aree sulla quale dovrà essere realizzata, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, sia le comunicazioni intercorse con il soggetto attuatore di Carlo S.p.A e con la compagnia assicuratrice emittente della polizza fideiussoria, ovviamente, della titolarità degli obblighi a realizzare ancora in capo al soggetto di Carlo, e dell'efficacia delle polizze fideiussorie proposte.

Si è giunti quindi alla conclusione di intervenire con questa nuova convenzione, da sottoscrivere tra le tre parti ora, quindi tra la società Credit Agricole Leasing Italia come soggetto proprietario, la Di Carlo S.p.A., con ovviamente il nulla osta anche della società Zurich emittente della polizza fideiussoria, alla sottoscrizione della nuova convenzione come soggetto promotore e attuatore, e con il Comune di Mosciano Sant'Angelo proprietario delle aree a cessione.

Questo nuovo schema di convenzione, modificativa-integrativa della prima, sostanzialmente riporta che Credit Agricole, in qualità di attuale proprietaria delle aree, entra a far parte ovviamente dell'accordo convenzionale con il Comune di Mosciano e cede immediatamente al Comune le aree destinate ad urbanizzazione, nello stato in cui si trovano di fatto.

La Di Carlo, quindi il Comune, diventa contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, proprietario di queste aree.

La Di Carlo Spa S.p.A. resta soggetto promotore attuatore dell'intervento e mantiene integralmente tutti gli obblighi già assunti verso il Comune di Mosciano Sant'Angelo con la convenzione del 2023, compreso quello di realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione previste. Quindi con questa convenzione non andiamo a modificare nulla dell'assetto delle opere di urbanizzazione, dei carichi urbanistici, eccetera, quello rimane tal quale a quelli della convenzione 2023.

E il Comune di Mosciano Sant'Angelo diventa proprietario delle aree e ne concede contestualmente il possesso materiale e la disponibilità al soggetto attuatore al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste.

Il soggetto attuatore ne diventa quindi, di fatto custode con tutti gli obblighi e le responsabilità connesse.

Deve realizzare le opere con gli obblighi previsti dalla convenzione precedente, riportati nella nuova e al termine della realizzazione delle opere, si procederà al collaudo e alla riconsegna delle stesse al Comune di Mosciano Sant'Angelo.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 29/04/2026 da Valeria Amatucci.

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

Questa nuova convenzione modificativa integrativa si rende necessaria per sanare questo passaggio di proprietà tra le parti, che è avvenuto ovviamente in contrasto con quanto era previsto dalla prima convenzione del 2023, far sì che si riesca a portare a compimento l'intervento. Intervento che dopo questa convenzione, necessiterà di una variante alle opere di urbanizzazione per gli intervenuti, con un prossimo Consiglio Comunale, per le intervenute prescrizioni da parte della Provincia di Teramo in merito appunto alla viabilità e agli indirizzi per la realizzazione della linea delle acque bianche.

Sul punto, prende la parola **Sindaco/Presidente Giuliano GALIFFI** che dichiara:

Chi interviene? Cianella.

Interviene quindi **Consigliera Maria Cristina CIANELLA**:

Buonasera a tutti. Allora, prima una domanda.

Nella nuova convenzione urbanistica che noi oggi portiamo all'attenzione del Consiglio Comunale, proprietario quindi è il Comune di Mosciano Sant'Angelo e soggetto attuatore è Credit Agricole, eh, è Di Carlo, ok!

Ok, perché faccio questa domanda? Perché, diciamo, nella cronistoria che ci viene proposta all'attenzione è come parte integrante di quello che si va a deliberare, mi rimangono, dei dubbi abbastanza evidenti che però, diciamo, non sono stati fugati al momento.

Di Carlo S.p.A. trascrive la convenzione urbanistica con il Comune di Mosciano Sant'Angelo il 3 aprile 2023, cioè lo stesso giorno in cui Vende a Credit Agricol Leasing.

Allora, la società di Carlo ha proceduto all'alienazione delle aree oggetto di convenzione urbanistica, registrata il 3/4/2023. ...Ok, allora, quindi ha registrato la convenzione urbanistica, l'ha trascritta il 3/4/2023.

Ma quando noi parliamo di trascrizione, parliamo di registri pubblici, quindi diciamo accessibile a tutti. Noi interveniamo dicendo che c'è un inadempimento rispetto alla convenzione l'11/12/2025, cioè 2 anni dopo.

In questi 24 mesi nessuno ha avuto l'idea, a qualcuno, eh, non so, è balenata l'idea di andare a vedere quello che era successo? Perché quando mi si dice ci siamo attivati, sono passati 24 mesi, sono passati 2 anni, quindi insomma attivati mi sembra un po' una forzatura.

Soprattutto perché, se non erro, il costo delle opere che comunque sono oggetto della nuova convenzione urbanistica, mi pare sia soprattutto sopra i 4 milioni di euro, vado a memoria.

Per cui la domanda di base è: in questi 24 mesi il Comune di Mosciano Sant'Angelo, cioè questi 24 mesi di buco, come se li spiega? Come ce li spiega? Visto che non ci siamo così attivati tempestivamente, come tra l'altro da una ricerca presso un ufficio pubblico sarebbe facilmente, fattibile? Grazie.

Interviene **Consigliera Nadia BALDINI**:

Buonasera a tutti.

In merito alla convenzione che ci ha illustrato il Vice Sindaco, che è una convenzione modificativa-integrativa per quanto concerne il passaggio di proprietà, volevamo insomma chiedervi alcuni chiarimenti.

Siccome si legge nel considerato della convenzione, che la società di Carlo si è impegnata nell'assorbimento di tutti gli obblighi previsti come di seguito riportati, e ad assumere inoltre il totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere complementari, il servizio tecnologico, la segnaletica stradale, l'impianto di irrigazione del verde, la piazzuola per i

contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, eccetera. volevamo chiedere semplicemente se questa modifica o questa integrazione, ripercorre tutte le obbligazioni previste nella Convenzione 2023.

Se così è, se è possibile introdurre proprio questo impegno nel ripercorrere in modo pedissequo tutti gli obblighi o i punti previsti nella convenzione stessa.

E poi volevamo chiedere semplicemente questo. Nella precedente convenzione c'era, in capo al soggetto attuatore, la realizzazione di un passaggio pedonale, non mi ricordo, al centro, di un valore, non so, di 30-40.000 euro.

Se questa realizzazione c'è, perché non l'ho letta, può darsi che è una mia svista, o, oppure è stata diciamo così, sorpassata.

Se invece non è così, se possiamo aggiungere, non so se è possibile, una postilla per dire che si ripercorre in modo pedissequo, tutte delle obbligazioni gravanti nella Convenzione 2023. Grazie.

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

Allora, prima domanda: il tempo.

la società, con un notaio che secondo noi non avrebbe potuto, però gli effetti giuridici tra le parti valgono, non valgono nei confronti del Comune, hanno stipulato questo atto con il leasing, non l'hanno comunicato subito al Comune, lei dice, si è detto sono pubblici registri, ma questi avevano l'obbligo di comunicare, anzi di chiedere di essere autorizzati, non l'hanno fatto, e nessuno avrebbe immaginato questa violazione.

E quindi quello che hanno deciso fra di loro per noi non vale, perché hanno istituito un terzo soggetto oltre alle parti che hanno compravenduto, il terzo soggetto è quello utilista che dovrebbe concludere le opere secondo loro.

Per noi questo non vale niente, poi naturalmente se l'avessimo autorizzati avremmo imposto delle condizioni che erano quelle di garantire con polizze e quant'altro.

Glielo abbiamo scritto quando l'abbiamo saputo, come Amministrazione perché, questi signori avevano comunicato al SUAP nel 2024, l'atto l'hanno fatto nel '23, hanno comunicato nel '24 al SUAP, che non ha informato l'amministrazione.

Gli atti del SUAP noi non li vediamo. Naturalmente, il Responsabile non ha informato, non avrà informato neanche chi avrebbe dovuto, a un certo punto.... c'era un responsabile che oggi non c'è più, non ha informato, non ha beh, l'amministrazione, l'assessore, non l'ha, io perlomeno sono stato informato.

A un certo punto, a un certo punto, non ci sono né atti né comunicazioni verbali, a un certo punto questi signori chiedono la voltura della concessione edilizia, del permesso di costruire, e l'ufficio si ritrova, il nuovo responsabile si ritrova con questa novità.

E dopo di che ha chiesto lumi al Segretario comunale, all'amministrazione, lui ignaro di tutte queste cose, ma anche della conoscenza di una convenzione che si è studiata dopo.

Lui quando è arrivato non la, non l'aveva, diciamo, vissuta nella sua fase di costruzione, di elaborazione, quindi se l'è studiata dopo, se l'è ritrovata, e se l'è ritrovata anche violata.

Quindi poi sono state fatte le dovute contestazioni, hanno risposto. Abbiamo chiesto che il nuovo soggetto non autorizzato a fare le opere che avevano indicato, avrebbe dovuto fare la polizza, il nuovo premio, cioè si è innescato un diciamo, delle interlocuzioni, e alla fine si è giunti alla conclusione che, fermo restando l'impegno del venditore, allora proponente, oggi attuatore, rimangono in piedi le polizze che devono essere aggiornate entro 15 giorni dalla sottoscrizione della nuova convenzione, vengono imposte queste condizioni.

Ma diciamo che la garanzia c'è, le plusvalenze sono state pagate, le cessioni vengono fatte, e la condizione per l'agibilità è il collaudo delle opere questa volta! Cioè, lì non ci si entra, le chiavi si buttano nel pozzo, per dire, se non si fa l'agibilità delle opere.

Quindi sono stati indotti a tornare, insomma, a ricondurre sui binari giusti questa, questa, diciamo, vicenda che si sana con questa convenzione, che sono d'accordo a sottoscrivere, sia il soggetto, oggi lo chiamiamo attuatore, all'epoca era proponente, sia l'attuale leasing proprietario che nulla a che fare con le opere di urbanizzazione. Noi non abbiamo rapporti e non esisteranno rapporti con l'utilista, colui che gestirà il, l'immobile, quindi avrà lui rapporto col leasing, noi abbiamo rapporto con l'attuatore.

La seconda domanda, era prevista un'opera qui al capoluogo perché, ed è prevista ed è fatta salva nella, nella convenzione, se ne parla.

C'è una polizza apposta per quella parte, per quella è stata emessa polizza proprio nel 2023. Due polizze furono emesse, una per le opere in loco, una per questa qui al capoluogo.

Era una stradina con un piccolo spazio verde, una stradina nella zona, diciamo, del verde pubblico, tra Via di Vittorio e via— piazza— parcheggio Via della Stazione, mi sembra.

Sì, sì. E poi sono richiamati tutti gli obblighi, sono fatti salvi tutti gli obblighi.

No, no, ma se, eh, no, è richiamato, è richiamato nello schema di convenzione, si tratta di rileggerla, ma ci sta, no, ci sta, ci sta, viene richiamata quella convenzione.

Sono fatte salve tutte le condizioni e gli obblighi della precedente.

E nella precedente quella è richiamata, ma viene anche richiamata nella premessa quella, quell'intervento lì, dalla premessa della nuova convenzione è richiamata.

Va bene.?

Interviene **Consigliera Maria Cristina CIANELLA:**

Sì, allora, siccome il sindaco ci ha detto che il comune tramite il SUAP nel 2024 ha avuto una richiesta a nome di Credit Agricole, che non è stata poi girata da parte di chi era responsabile dell'ufficio al sindaco e all'assessore all'urbanistica.

Il sindaco è lo stesso. La domanda è: siccome il 2024 è l'anno delle elezioni, nel momento in cui arriva la richiesta da parte di Credit Agricole, anche se sotto forma di domanda al SUAP, chi aveva la delega all'urbanistica?

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

Allora, le domande arrivano a SUAP non all'amministrazione, eh.

La delega, a febbraio, chi ce l'aveva? E noto che ce l'aveva febbraio 24.... eh, sì, 14 febbraio '24.

Ecco, ma io penso, allora, cioè, questi il protocollo, no, protocollo normale, il protocollo normale lo vediamo, ma il SUAP noi non lo vediamo.

Se non c'è, ma qui non è che non ci hanno comunicato, non ha preso nessuna iniziativa perché il SUAP deve gestire la pratica, non l'ha gestita, non l'ha gestita, l'ha lasciata morta lì, o non l'ha vista, non l'ha gestita volutamente, non lo so.

Comunque è andata così, l'abbiamo ripresa,Non credo, ma i punteggi, i punteggi, i punteggi sono pubblici, si possono vedere.

Va bene.

Ci sono altri interventi? Votiamo, favorevoli?

Oh, una cosa, scusate, per motivi di urgenza non l'ho detto, Io direi almeno i primi 3 punti di, di realizzare lo sbobinamento in seguito, se siete d'accordo.

I primi 3 punti del consiglio, i primi 4 punti. Favorevoli?

Ah, bisogna votare lo sbobinamento? Favorevoli allo sbobinamento successivo? Tutti.

Favorevoli alla nuova convenzione? 9.

Contrari? Nessuno.

Astenuti? 3.

Dobbiamo votare la immediata eseguibilità.

Favorevoli? 9, contrari nessuno, astenuti 3.