



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Adunanza del giorno 18.3.2015  
N. 79

Oggetto: Intervento di ristrutturazione urbanistica in via dell'Aquila (Ditta Soc. Costruzioni Tombesi s.r.l.) - Atto di indirizzo per conferimento mandato per accordo transattivo relativo al 2° stralcio

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 19 MAR. 2015

TERNI 19 MAR. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI  
19 MAR. 2015  
Protocollo n° 37342  
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

L'anno duemilaquindici il giorno diciotto del mese di marzo alle ore 9,40 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

MALAFOGLIA Francesca  
RICCARDI Carla  
ARMILLEI Giorgio  
ANDREANI Francesco  
PIACENTI D'UBALDI Vittorio

Pres	Ass.
P	
	A
P	
P	
	A

FALCHETTI BALLERANI Cristhia  
TEDESCHI Daniela  
BUCARI Stefano  
GIACCHETTI Emilio

Pres	Ass.
P	
	A
P	

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

con deliberazione n. 120 del 20.4.2004, il Consiglio Comunale aveva approvato il progetto unitario per la realizzazione di un intervento edilizio residenziale direzionale, tra via della Pernice e via dell'Aquila, in loc. Borgo Rivo presentato dalla ditta *Costruzioni Tombesi S.r.l.*;

il progetto era articolato in due stralci funzionali di intervento:

- il **1° stralcio** prevedeva sostanzialmente la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, direzionale, commerciale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali l'intervento che interessava il comparto 3 della Variante P.P. Rivo;
- il **2° stralcio**, prevedeva la realizzazione dell'adeguamento della viabilità relativa a via dell'Aquila, e dell'impianto di verde pubblico attrezzato secondo le previsioni contenute nelle specifiche previsioni della sopracitata Variante;

con atto n° 35580 del 11.8.2004 la *Costruzioni Tombesi S.r.l.* aveva stipulato con il Comune di Terni la convenzione accessiva per l'attuazione del 1° stralcio funzionale dell'intervento;

in data 4.8.2005 con delib. n.393 la Giunta Comunale aveva poi approvato, dopo preventivo esame da parte della Conferenza dei Servizi (Direzione Urbanistica, seduta n. 1 del 19.4.2005), il progetto per l'attuazione del 2° stralcio funzionale;

con atto rep. 36218 del 28.7.2006, era stato stipulato l'atto aggiuntivo alla convenzione per la realizzazione delle opere previste nel 2° stralcio, ove veniva stabilito, a carico della ditta *Costruzioni Tombesi srl*, l'impegno alla realizzazione degli interventi previsti a seguito della necessaria procedura di esproprio delle aree interessate;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE



con nota prot. 104225 del 12.6.2007, la Direzione Urbanistica aveva quindi trasmesso all'Ufficio Espropri il Progetto delle opere relative al 2° stralcio per l'avvio delle procedure espropriative delle aree interessate;

le aree oggetto di esproprio erano state individuate al Fg. 70 particelle n. 1047 (propr. Botondi Onofrio), n. 753 (propr. Bucci Guerrino - Gregori Silvana), n. 1022-1023 (propr. Farinacci Franca-Gregori Deborah-Gregori Franco), n. 1179 (propr. Li Gobbi Franca), per complessivi mq 5.060;

in data 29.7.2011, l'Amm.ne Com.le redigeva i verbali di immissione delle aree e pari data con nota prot. 110990 la Direzione Urbanistica comunicava alla ditta attuatrice della convenzione la messa a disposizione delle aree oggetto della realizzazione dei lavori;

in data 31.1.2012, perveniva alla Direzione Urbanistica il Ricorso avanti al TAR dell'Umbria presentato dai Sigg. *Franca Li Gobbi, Rita Botondi, Guerrino Bucci, Carla Farinacci, Deborah Gregori e Federico Gregori* proposto dall'avv. *Bececco*, contro il Comune di Terni e nei confronti di *Tombesi Costruzioni srl* per l'annullamento di tutti gli atti relativi al procedimento;

relativamente al suddetto ricorso, in data 24.4.2013, era intervenuta la sentenza n. 305/2013 definitiva del TAR che lo ha dichiarato improcedibile per le posizioni di 4 ricorrenti e accoglibile per le posizioni degli altri due annullando gli atti impugnati *nei limiti dell'interesse azionato*, formula successivamente definita e precisata con specifica nota dell'Avvocatura Comunale, la quale ha precisato che la sentenza produce effetti solo sui provvedimenti che interessano i ricorrenti (*nei limiti dell'interesse azionato*) e non su quelli a essi estranei come la convenzione rep. 35580/2004;

stante la situazione sostanzialmente di stallo nell'attuazione dei lavori relativi al 2° stralcio dell'intervento convenzionato, generatasi a seguito dell'emanazione della sentenza, e della volontà delle parti di addivenire comunque a una definizione delle procedure in atto, l'Assessorato all'Urbanistica ha dato avvio a una serie di consultazioni e incontri con i soggetti interessati al fine di un componimento transattivo della questione, individuando una soluzione tecnicamente fattibile e legittima che consenta all'Amm.ne Com.le l'acquisizione in proprietà delle aree necessarie alla realizzazione dei lavori;

in tale contesto, è stato proposto da parte dei rappresentanti i soggetti interessati, un accordo che preveda, tramite l'approvazione di una apposita variante urbanistica, l'individuazione sull'area attualmente di proprietà comunale di un nucleo residenziale commerciale direzionale che consenta la realizzazione di un edificio di 4 piani con volumetria massima pari a mc 3.000, da permutare con la fascia di mq 4.900 circa necessaria per l'attuazione dei lavori che verrebbe ceduta all'Amm.ne Com.le;

nella proposta si chiede inoltre la possibilità di una ridefinizione dei limiti relativi all'area oggetto di permuta al fine di escludere manufatti esistenti del compendio delle aree di proprietà dei proponenti, e di prevedere una strada di larghezza pari a m. 6,00 in corrispondenza del confine Bucci/Farinacci per motivi di "sicurezza";

si è pertanto convenuto sull'effettiva opportunità per l'Amm.ne Com.le di procedere a un accordo per il componimento transattivo della questione che preveda la predisposizione e l'approvazione da parte dell'Amm.ne Com.le di una variante urbanistica al fine di consentire la realizzazione di edificazione con le caratteristiche e quantità sopradescritte, la permuta delle aree di proprietà dei proponenti necessarie per l'attuazione del 2° stralcio opportunamente ridelimitate con l'area di

2

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dot. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Giuliano

---



proprietà comunale interessata dalla nuova edificazione così come individuata dalla variante, con la preliminare condizione di subordinare l'acquisizione delle aree da parte del Comune all'immediato sgombero di tutte le attrezzature e materiali di cantiere ivi presenti e da tempo abbandonate;

nello specifico la permuta deve riguardare le seguenti aree di proprietà del Comune di Terni così individuate presso il Catasto di Terni:

Fg. 70	Part.lla	146	di mq	475
" "	"	1216	" "	620

e le seguenti aree di proprietà dei proponenti l'accordo che a seguito di successivi frazionamenti, risultano ora così individuate:

Fg. 70	Part.lla	1238	di mq	2.650	di proprietà	Li Gobbi Franca
" "	"	1047/p	" "	565	" "	Botondi Rita
" "	"	753/p	" "	520	" "	Bucci Guerrino
" "	"	1311/p	" "	500	" "	Farinacci Carla – Gregori Deborah e Federico
" "	"	1351/p	" "	610	" "	" " " " " "

Considerato che:

l'utilizzazione dello strumento di cui agli articoli 11 e ss. della L. 241/90 appare (oltre che legittimo in quanto espressamente previsto da una norma di legge primaria) vantaggioso per il Comune al fine del miglior perseguimento dell'interesse pubblico, in quanto :

- l'acquisizione delle aree da parte dell'Amm.ne Com.le consentirebbe di procedere alla realizzazione dei lavori del 2° stralcio dell'intervento convenzionato con la ditta *Costruzioni Tombesi S.r.l.*;
- l'acquisizione stessa verrebbe effettuata a titolo di permuta con l'area di proprietà comunale sita nelle adiacenze per la quale la variante urbanistica da predisporre ne individuerrebbe l'edificabilità;
- la soluzione permetterebbe altresì il completamento e l'adeguamento della viabilità della zona attualmente piuttosto penalizzata e consente di liberare un'area (destinata alla fruibilità collettiva generale) in tempi brevi;
- verrebbero rimossi tutti i contenziosi che al momento rendono di fatto sospesi i lavori relativi all'intervento convenzionato;
- consente di capitalizzare una potenzialità del territorio senza sacrificare interessi pubblici

l'accordo, da stipulare secondo i canoni privatistici, appare in linea con i prevalenti indirizzi giurisprudenziali, secondo cui: *"Quando il perseguimento dell'interesse pubblico inerente al recupero urbano sia realizzato non attraverso l'adozione di singoli provvedimenti autoritativi da parte delle diverse amministrazioni che hanno attribuzione nella materia, ma avvalendosi dello strumento dell'accordo di programma, trovano applicazione i principi enunciati dall'art. 11, comma secondo, della legge n. 241 del 1990, che prevedono l'applicazione agli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento dei "principi del codice civile in materia di obbligazioni in quanto compatibili" C.d.S. - Sez. IV, sent. n. 3129 del 17-05-2010*

in base al disposto dell'art. 11 della L. 241/90, *"... l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo..."*,

l'accordo transattivo proposto appare congruo e conforme alle disposizioni della L. 241/90.

3

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo



Tenuto conto che:

per procedere alla predisposizione dell'accordo transattivo proposto in nome e per conto delle ditte *Franca Li Gobbi, Rita Botondi, Guerrino Bucci, Carla Farinacci, Deborah Gregori e Federico Gregori* dai contenuti sopraesposti, è necessario uno specifico mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica che comprende altresì la predisposizione della relativa variante urbanistica;

tale variante dovrà essere adottata dal Consiglio Comunale pubblicata e infine definitivamente approvata dal medesimo organo deliberante, nelle forme e termini stabiliti dalla Legislazione vigente;

a tal fine appare opportuna che l'emanazione da parte della Giunta Comunale di un apposito Atto di indirizzo che conferisca uno specifico mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica per la definizione dell'accordo transattivo e la predisposizione della relativa variante urbanistica;

Tutto ciò premesso, considerato e tenuto conto

Con voti unanimi

### DELIBERA

di conferire mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica arch. Carla Comello per la predisposizione dell'accordo transattivo secondo le condizioni gli obblighi e le modalità indicate in premessa al fine di consentire la realizzazione di un edificio di 4 piani con volumetria massima pari a mc 3.000 e la permuta delle aree necessarie per l'attuazione del 2° stralcio opportunamente ridelimitate, con la predisposizione della relativa variante urbanistica previa le opportune verifiche di congruità dei valori oggetto di transazione;

di stabilire sin d'ora la preliminare condizione di subordinare l'acquisizione delle aree da parte del Comune all'immediato sgombero di tutte le attrezzature e materiali di cantiere ivi presenti e da tempo abbandonate e all'eliminazione di tutti i contenziosi presenti e futuri con il Comune di Terni legati ai procedimenti relativi al comparto 3 della Var. PRG Rivo;

di dare atto che la proposta transattiva e la relativa variante urbanistica verranno proposte al Consiglio Comunale per l'approvazione;

di dare atto che la presente non costituisce atto deliberativo in senso stretto ma semplice atto di indirizzo e che quindi non occorre parere di regolarità tecnica;

Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

\*\*\*\*\*

4

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo