

OGGETTO: PROROGA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN'AREA SITA IN FERRARA, VIA CANAPA, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PG 45245/00 IN DATA 08.07.2002 E PROROGA DEL TERMINE DEL PDC PG. 125363/16 DEL 04/11/2016 PER ULTIMAZIONI LAVORI. ISTANZA PRESENTATA DALLA SOC MARTY S.A.S. DI GIAMPIETRO DERETTI E C.

Premesso che:

con delibera di Consiglio Comunale PG 45245/00 in data 08/07/2002 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area sita in Ferrara, via Canapa, presentato dalle ditte Deretti Giampietro e Martina S.a.s. di Deretti Giampietro;

in data 13/01/2004 è stata stipulata Convenzione tra Comune di Ferrara e la società MARTY S.a.s. di Giampietro Deretti e C., con atto Notaio Dr. Giovanni Bissi rep. N. 24485/6786 registrato a Ferrara in data 22/01/2004 al n.165 e trascritto a Ferrara il 21/01/2004 al part. 800, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui sopra;

la convenzione sopra richiamata prevedeva l'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo relativo alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione consistenti in strade e marciapiedi, verde pubblico e percorsi, parcheggi pubblici, in conformità alle prescrizioni tecniche impartite dai competenti Uffici;

in data 01/06/2004, a seguito di presentazione, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, di fidejussione n. UR 0500385 emessa da Società Italiana Cauzioni (ora Atradius Credit Insurance N.V.) in data 27/05/2004, è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire PG 40683/PR 5184 in Ferrara, via Canapa in conformità alla convenzione sopra citata;

detti lavori risultavano iniziati in data 23/06/2004, come da comunicazione pervenuta in data 28.06.2004 PR 3244/04; il relativo permesso di costruire è poi decaduto in data 23/06/2007 per decorrenza del termine per l'ultimazione dei lavori;

preso atto che la società MARTY S.a.s. risultava inadempiente per quanto previsto dall'art. 5 della convenzione rep. N. 24485/6786, riguardo alla mancata cessione gratuita delle aree destinate all'urbanizzazione (entro un anno dalla stipula della convenzione stessa) in data 17/03/2014 con nota PG 23369 si sollecitava la stessa Società affinché provvedesse alla cessione di dette aree. Con la stessa nota si precisava che per dar corso all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione era necessario presentare un nuovo titolo abilitativo;

che la polizza fideiussoria N. UR 0500385 emessa dalla Società italiana cauzioni Atradius in data 27/05/2004 risulta parzialmente svincolata, per cui la garanzia in essere è di 351.092,43 €;

a seguito di detta comunicazione in data 29/05/2014 la Società Marty S.a.s. presentava istanza PG 45554/14 intesa ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative alla Convenzione attuativa di cui trattasi, permesso poi rilasciato in data 03/09/2014. Con detto PdC si dava atto che il termine di efficacia della Convenzione era stato prorogato di anni tre in forza del D.L. 69/2013 convertito con la L. 98/2013 e pertanto sino al 13/01/2017;

non essendo pervenuta alcuna comunicazione di inizio lavori o comunicazione di proroga ai sensi di legge, il Permesso di Costruire PG 45554 rilasciato il 03/09/2014 è poi decaduto di validità;

in data 09/02/2016 con P.G. 16761 è stata formalizzata, da parte della proprietà domanda di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione di cui alla suddetta convenzione;

a seguito di istruttoria di merito, il dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale adottava la relativa determinazione n. 1248 PG 77680 del 07/07/2016, avente ad oggetto la "Cessione gratuita da parte di MARTY S.A.S. delle aree site in Ferrara (FE), via Canapa e censite al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 103 mappali nn. 820 837 838 839 949 950 di complessivi 26.785 mq.";

in data 07/07/2016 la stessa determina è stata trasmessa al Servizio Appalti Provveditorato e Contratti per la definizione dell'atto notarile, da perfezionarsi entro e non oltre il 07/07/2017 (ad oggi non ancora stipulato);

in data 21/07/2016 PG 83699 la Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. ha presentato richiesta di proroga dei termini della convenzione in oggetto di ulteriori tre anni (fino al 2020), per il completamento delle opere di urbanizzazione nell'ambito del PPiP adducendo le seguenti motivazioni:

- *attualmente la volumetria residua da edificare è di circa 25.000 mc. dei totali 43.000 mc. previsti;*
- *su quanto edificato risultano a tutt'oggi invendute 9 unità immobiliari a villetta;*
- *le opere di urbanizzazione a tutt'oggi eseguite sono già state regolarmente collaudate e restano da completare le opere di verde pubblico ed il manto di usura stradale;*
- *l'attuale situazione del mercato immobiliare della città di Ferrara appare ancora alquanto critica per l'immediato futuro;*
- *è conclamato che il credito finanziario per le società immobiliari sia attualmente chiuso;*
- *le opere da completare, anche se marginali, riguardano superfici importanti generando importi cospicui per l'attuale situazione economica e di mercato;*
- *le aree sono state sempre tenute in modo corretto compatibilmente con alcuni eventi meteorologici straordinari;*
- *le imperfezioni stradali lamentate sono determinate dalle opere di allacciamento (gas e acqua) realizzate da Hera spa, già sollecitata al ripristino;*
- *sono in fase di cessione le aree di urbanizzazione primaria;*
- *sono state sempre mantenute in essere le fidejussioni per la realizzazione delle opere;*

le aree ricomprese nel perimetro del PPiP PG 45245/00 approvato in data 08/07/2002 sono oggi soggette a POC;

*l'art. 122 del RUE vigente dispone che "Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; tali diritti edificatori saranno fatti salvi anche dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima...";*

*l'art. 17 della L n. 1150/1942 "Validità dei piani particolareggiati" al comma 1. definisce che "Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso";*

in data 19/09/2016 si comunicava alla proprietà che non risultava ammissibile una proroga dei termini della convenzione in oggetto per il completamento delle opere di urbanizzazione anche in considerazione del fatto che la convenzione di cui trattasi ha già beneficiato di una proroga di anni tre, in forza del decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge in data 9 agosto 2013, n. 98, che i lavori inerenti le opere di urbanizzazione risultavano fermi da tempo sebbene legate all'insediamento residenziale del PPiP da un vincolo di necessità e che sono pervenute al Comune segnalazioni di disagio da parte dei residenti inerenti alla non ultimazione delle stesse opere;

a seguito di detta comunicazione in data in data 26/10/2016, permanendo la volontà di dare completa attuazione al PPIP di cui trattasi, il sig. Giampietro Deretti, legale rappresentante della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. presentava istanza di permesso di costruire PG. 121557/16 per il completamento delle opere di urbanizzazione già autorizzate con il Permesso di Costruire PG 45554 del 03/09/2014; permesso poi rilasciato in data 04/11/2016 - PG 125363, fermo restando che i lavori, dovevano essere ultimati entro il 13/01/2017 (termine efficacia convenzione sottoscritta in data 13/01/2004);

il completamento delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire PG 125363 rilasciato il 04/11/2016 si intendeva garantito dalla fidejussione n. UR 0500385 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 27/05/2004 e parzialmente svincolata per un importo pari a 351.092,43 € in quanto i lavori di completamento non comportavano incrementi rispetto all'importo garantito originariamente;

in data 07/12/2016 PG 140511 la Soc. Marty sas presentava comunicazione di inizio lavori di cui al Permesso di Costruire rilasciato il 04/11/2016 - PG 125363;

con nota in data 03/01/2017 PG 723 il sig. Giampietro Deretti, legale rappresentante della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. presentava nuova istanza di proroga dei termini di scadenza proponendo il nuovo termine al 07/12/2019 (anni 3 dalla data di inizio dei lavori per il completamento delle opere di urbanizzazione):

- della Convenzione stipulata tra Comune di Ferrara e la società MARTY S.a.s. di Giampietro Deretti e C., con atto Notaio Dr. Giovanni Bissi rep. N. 24485/6786 e trascritta a Ferrara il 21/01/2004 al gen. 1268 e part. 800, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 45245/00 in data 08/07/2002;
- del Permesso di Costruire PG 125363 del 04/11/2016 con autorizzazione dei termini massimi di scadenza relativi ai permessi di costruire (anni 3 dall'inizio dei lavori);

le motivazioni addotte all'istanza sono le seguenti:

- l'attuale situazione del mercato immobiliare della città di Ferrara appare ancora alquanto critica per l'immediato futuro;
- il credito finanziario per le società del ramo immobiliare è totalmente inesistente così da rendere paralizzata l'attività delle aziende stesse;

con la stessa nota la proprietà ha ribadito l'intenzione e la volontà di completare tutte le opere mancanti oltre che la disponibilità alla cessione delle aree entro il termine fissato nella relativa determinazione n. 1248 PG 77680 del 07/07/2016 (07/07/2017) affermando inoltre che:

- le aree inerenti le opere di urbanizzazione di cui trattasi sono da sempre tenute dignitosamente in ordine e perfettamente fruibili da parte dei residenti;
- sono in essere le relative garanzie fideiussorie per il completamento delle stesse;

Precisato inoltre:

che nel caso specifico del PPIP di cui trattasi le opere di urbanizzazione sono in fase di ultimazione (realizzate nella misura del 90%) e che la cessione gratuita al Comune delle relative aree risulta in corso di perfezionamento come da determinazione n. 1248 PG 77680 del 07/07/2016;

che comunque tutti i contenuti del Piano stesso, i parametri urbanistici ed edilizi fissati non vengono modificati con la proroga;

che è stata valutata l'opportunità di sostenere le trasformazioni urbanistiche ed edilizie in corso anche per la valenza economico sociale delle stesse, tenuto conto di come una crisi, inizialmente congiunturale e temporanea, si sia trasformata nel tempo in una crisi strutturale; per queste motivazioni si ritiene, anche nel merito parzialmente accoglibile l'istanza presentata dalla della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C.;

l'entità dei lavori rimasti da ultimare, come specificati negli elaborati di cui al PdC PG 125363 del 04/11/2016, e le problematiche segnalate dai residenti inerenti al mancato completamento delle opere di urbanizzazione si ritiene più consono concedere una proroga massima di mesi diciotto (anziché trentasei come richiesto) sia della convenzione che del sopra citato PdC a partire dal 13/01/2017 data di scadenza della convenzione originaria (13/07/2018);

Considerato:

che l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria sorto all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte del soggetto attuatore e garantito da idonea fideiussione a favore del Comune dovrà essere adempiuto entro il nuovo termine di scadenza dello strumento urbanistico convenzionato (13/07/2018);

che il PPIP di cui trattasi viene variato esclusivamente nella nuova determinazione dei tempi di attuazione degli interventi mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento generale, allora PRG, in base al quale era stato originariamente redatto nonchè gli altri impegni nei confronti del Comune;

che anche per il PdC PG 125363 del 04/11/2016 viene esclusivamente prorogato il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione al 13/07/2018.

Ritenuto, a fronte delle motivazioni addotte, di accogliere la richiesta di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata e del PdC PG 125363 del 04/11/2016, avanzata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C., limitatamente per un periodo di mesi diciotto a far data dal 13/01/2017 data di scadenza della convenzione originaria (e pertanto sino al 13/07/2018) a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai cittadini residenti e loro visitatori, al fine di far fronte ai disagi lamentati dai residenti di cui in premessa. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore.

**VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- il RUE vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

**DELIBERA**

Di accogliere la richiesta di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato in data 13/01/2004 con atto Notaio Dr. Giovanni Bissi rep. N. 24485/6786 registrato e trascritto ai sensi di legge e del PdC PG 125363 del 04/11/2016, avanzata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C., limitatamente per un periodo di mesi diciotto a far data dal 13/01/2017 a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti al fine di far fronte ai disagi lamentati dai residenti di cui in premessa. In caso di inadempienza e

previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore;

di dare atto che il nuovo termine della Convenzione e del PdC di cui al punto precedente viene fissato nel 13/07/2018;

di condizionare l'effettività della proroga di cui al presente atto al mantenimento della fidejussione n. UR 0500385 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 27/05/2004 e parzialmente svincolata per un importo pari a 351.092,43 €;

di dare atto che la proroga di cui al presente provvedimento non comporterà la modifica della convenzione originaria;

di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. e di allegarne copia agli atti del PPIP approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 45245/00 in data 08/07/2002;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI