

OGGETTO: PROROGA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN'AREA SITA IN MONESTIROLO, VIA DEI PRATI, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PG 87558/03 IN DATA 11.10.2004 . ISTANZA PRESENTATA DALLA SOC ADONE UNO IMMOBILIARE SRL.

Premesso che:

con delibera di Consiglio Comunale PG 87558/03 in data 11/10/2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area sita in Monestirolo, via Dei Prati, presentato dalle ditte Droghetti Licia, Grimandi Carlo e Grimandi Silvano censita al Fg. 345 mapp. 330, 331, 332,333,334;

in data 13/09/2005 rep. 241309/11915 con atto Notaio Minarelli Massimo è stata sottoscritta la Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato sopracitato tra il Comune di Ferrara, la Soc. Il Pescheto srl (soggetto attuatore) e la sig.ra Droghetti Licia quale riservataria della proprietà in forza dell'atto del medesimo Notaio rep. 234589/11519 del 09.05.2005, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata come sopra approvato;

la sopra citata convenzione ha avuto efficacia fino al 13.09.2018 ai sensi dell' art. 30 comma 3 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito in legge n. 98 del 9 agosto 2013;

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano presentate DIA PG 93023/2006 in data 31.10.2006 e PG 90895/2009 in data 30.10.2009;

a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione, è stata depositata garanzia fideiussoria di Vittoria Assicurazioni n. 228.071.0000900082 in data 29.12.2006 e successiva appendice n. 2 per variazione somma garantita, per un importo pari a 623.217,41 €;

tali lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, risultano iniziati in data 30.11.2006, come da citazione nella DIA PG 93023/2006 del 31.10.2006;

ai sensi dell'art. 5 della convenzione rep. N. 241309/11915 il soggetto attuatore si obbligava a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione in particolare: verde pubblico mq. 5360,50, parcheggi pubblici mq. 1185,95, strade e marciapiedi m. 2312,49 e verde/parcheggi pubblici in eccedenza ai minimi di legge per complessivi mq. 606;

nell'ambito delle suddette cessioni veniva previsto il trasferimento di aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in eccedenza ai minimi di legge per una superficie di mq. 606, per un valore di € 20,50/mq x mq. 606 = € 12.423,00;

le aree a standard, determinate nella convenzione, ai sensi dell'art. 5 della convenzione stessa, dovevano essere cedute gratuitamente dal soggetto attuatore all'Amministrazione comunale, entro un anno dalla stipula e pertanto entro il 13.09.2006; la società Il Pescheto è risultata inadempiente riguardo la mancata cessione entro il termine fissato;

da una verifica documentale ed informatica risulta che le opere di urbanizzazione oggetto delle succitate DIA non risultano completate;

in data 12/03/2013 con atto G.C. n. 136 PG 19947 è stato inoltre deliberato di acquisire a titolo gratuito, anche in forza dell'inadempienza del privato ai propri obblighi convenzionali di cessione, tutte le aree già previste a standard (quantificate nelle relative schede progetto del PRG) nelle convenzioni attuative dei piani particolareggiati, comprese quelle eccedenti i minimi di legge, riconducendo in tal modo le cessioni dello standard al principio di gratuità dello stesso sancita dalla vigente normativa;

con il medesimo atto di G.C. n. 136/2013 si era stabilito, tra l'altro di riconoscere al soggetto attuatore il 10% del valore determinato in sede di approvazione dello strumento urbanistico, a titolo di parziale ristoro alle aspettative del soggetto attuatore stesso, determinando che detta soluzione realizzi l'equo contemperamento tra le posizioni delle due parti;

con nota in data 19/02/2015 PG 17765 si è comunicata la diffida alla Soc. Il Pescheto ad adempiere entro il termine di 90 giorni dalla data di ricevimento della stessa, alla cessione e/o all'asservimento delle aree destinate all'urbanizzazione del piano di cui trattasi, comunicando al contempo il valore per la cessione di aree in eccedenza pari a € 1.242,30, determinato ai sensi della delibera G.C. n. 136 PG 19947 in data 12/03/2013, sopra citata, da corrispondersi in sede di stipula della cessione delle aree previste all'art. 5 della convenzione rep. n. 241309/11915 del 13/09/2005;

la Soc. Il Pescheto non ha provveduto entro il termine suindicato alla cessione gratuita delle aree previste nella convenzione attuativa del PPIp;

le aree ricomprese nel perimetro del PPIp approvato nel 2002, di cui alla relativa convenzione attuativa poi sottoscritta il 09.05.2005, sono soggette a RUE;

con atto giudiziario in data 27/07/2017 n. 2113/2017 il Tribunale Civile e Penale di Ferrara ha emesso il Decreto di trasferimento delle aree ricomprese nel suddetto PPIp censite al Fg. 345 mapp. 330, 331, 332,333,334 alla Soc. ADONE UNO IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Valsa (SA) Contrada da Mezzana snc;

con nota in data 10/09/2018 PG 110084 il sig. Falcone Ivan, legale rappresentante della Soc. Adone Uno Immobiliare srl. ha chiesto una proroga dei termini di scadenza della convenzione attuativa efficace fino al 13.09.2018, pari a 30 mesi, al fine di poter ultimare i lavori inerenti l'urbanizzazione proponendo il nuovo termine al 13.03.2021;

lo stesso rappresentante legale ha dichiarato:

- *allo stato attuale dei luoghi del progetto è stato realizzato uno stralcio delle opere di urbanizzazione ed edificati, a diverso grado di finitura, tre fabbricati plurifamiliari;*
- *dopo attente valutazioni relative all'andamento del mercato immobiliare che dopo anni di stagnazione pare in lieve ripresa e alle pianificazioni aziendali si è deciso di affrontare il completamento delle opere di urbanizzazione e successivamente il completamento e la realizzazione dei fabbricati;*

con la stessa nota si è ribadita l'intenzione e la volontà di completare tutte le opere di urbanizzazione mancanti con la presentazione di idoneo permesso di costruire oltre che la disponibilità alla cessione delle aree prima dell'inizio dei lavori di completamento delle stesse opere, sostituendo la garanzia fideiussoria Vittoria Assicurazioni n. 228.071.0000900082 emessa in data 29.12.2006 e successiva appendice n. 2 per l'importo aggiornato che verrà determinato dall'Amministrazione Comunale;

le aree ricomprese nel perimetro del suddetto PPIp, essendo soggette a RUE, decorso il termine convenzionale (13.09.2018) per l'esecuzione del piano, in assenza di concessione di proroga, saranno soggette alla sola disciplina del RUE;

Precisato:

che nel caso specifico del PPIp di cui trattasi le opere di urbanizzazione sono state realizzate nella misura di circa il 50% e che risultano in avanzato stato di costruzione tre fabbricati plurifamiliari;

che un tempestivo intervento, come manifestato nelle intenzioni dell'attuale avente titolo, di completamento delle opere di urbanizzazione e degli edifici, darebbe risposta ad una situazione di "abbandono" che si è venuta a creare negli anni a seguito della crisi finanziaria del soggetto attuatore originario;

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;

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

che la garanzia fideiussoria Vittoria Assicurazioni n. 228.071.0000900082 emessa in data 29.12.2006 e successiva appendice n. 2, risulta ancora in essere viste le condizioni di polizza;

che vista l'entità dei lavori rimasti da ultimare, come specificati nell'elaborato allegato all'istanza di proroga del 10/09/2018 PG 110084, anche in relazione alle norme della L.R. n. 24/2018 (nuova legge urbanistica), si ritiene più consono concedere una proroga fino al 31.12.2020, inferiore rispetto ai trenta mesi richiesti dalla proprietà;

che per queste motivazioni si ritiene parzialmente accoglibile l'istanza presentata dalla Soc. Adone Uno Immobiliare srl.

Tenuto conto della reiterata inadempienza riguardo la cessione delle aree previste all'art. 5 della convenzione rep. n. 241309/11915 del 13/09/2005, e la successiva entrata in vigore di strumenti sovraordinati quali il PSC ed il RUE che hanno assoggettato dette aree a RUE, si ritiene, non essendo stato soddisfatto l'interesse pubblico, di non riconoscere l'importo pari a € 1.242,30, determinato ai sensi della delibera G.C. n. 136 PG 19947 in data 12/03/2013 per la cessione delle aree standard in eccedenza ai minimi di legge per complessivi mq. 606, come meglio specificato nelle premesse.

Considerato:

che l'obbligo di realizzare e collaudare 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 (31.12.2020);

che la proroga di cui al presente atto non varia i contenuti del PPIP di cui trattasi, vengono estesi i 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 nonché gli altri impegni nei confronti del Comune, fermo restando che nulla verrà riconosciuto, per le motivazioni sopra citate, per la cessione delle "aree standard in eccedenza";

Ritenuto, a fronte delle motivazioni addotte, di accogliere parzialmente la richiesta di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, avanzata dalla Soc. Adone Uno Immobiliare srl, concedendo un'estensione temporale sino al 31.12.2020 alle seguenti condizioni:

1. obbligo di cessione delle aree di cui all'art. 5 della convenzione rep. n. 241309/11915 del 13/09/2005, in analogia alle condizioni convenzionali oggi in uso, prima dell'inizio dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione. Non è previsto il riconoscimento del valore previsto con delibera G.C. n. 136 PG 19947 in data 12/03/2013, per inadempienza;
2. presentazione permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data esecutività del presente atto;

3. prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sostituita la garanzia fideiussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della Soc. Il Pescheto ed ancora valida, emessa dalla Soc. Vittoria Assicurazioni in data 29.12.2006 e successiva appendice n. 2 con il n. 228.071.0000900082 per un importo eventualmente da aggiornarsi in fase di istruttoria del permesso ai sensi dell'art. 8 della convenzione originaria;
4. I lavori inerenti il permesso di costruire delle opere di completamento dovranno essere iniziati entro e non oltre due mesi dalla data del rilascio e terminati e collaudati entro e non oltre il 31.12.2020 (scadenza convenzione).

Il mancato rispetto delle condizioni di cui ai suddetti punti comporterà la decadenza della proroga di cui al presente atto senza necessità di ulteriori provvedimenti.

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio 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 parzialmente, per le motivazioni di cui in premessa e che qui si richiamano, la richiesta di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato in data 13/09/2005 con atto Notaio Minarelli Massimo rep. 241309/11915 registrato e trascritto ai sensi di legge, avanzata dalla Soc. ADONE UNO IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Valsa (SA) Contrada da Mezzana snc, sino al 31.12.2020 alle seguenti condizioni:

1. obbligo di cessione delle aree di cui all'art. 5 della convenzione rep. n. 241309/11915 del 13/09/2005, in analogia alle condizioni convenzionali oggi in uso, prima dell'inizio dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione. Non è previsto il riconoscimento del valore previsto con delibera G.C. n. 136 PG 19947 in data 12/03/2013, per inadempienza;
2. presentazione permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data esecutività del presente atto;
3. prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sostituita la garanzia fideiussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della Soc. Il Pescheto ed ancora valida, emessa dalla Soc. Vittoria Assicurazioni in data 29.12.2006 e successiva appendice n. 2 con il n. 228.071.0000900082 per un importo eventualmente da aggiornarsi in fase di istruttoria del permesso ai sensi dell'art. 8 della convenzione originaria;
4. I lavori inerenti il permesso di costruire delle opere di completamento dovranno essere iniziati entro e non oltre due mesi dalla data del rilascio e terminati e collaudati entro e non oltre il 31.12.2020 (scadenza convenzione).

di dare atto che il mancato rispetto delle condizioni di cui ai suddetti punti comporterà la decadenza della proroga di cui al presente atto senza necessità di ulteriori provvedimenti;

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

di dare atto che non essendo previsto il riconoscimento del valore previsto con delibera G.C. n. 136 PG 19947 in data 12/03/2013, pari ad € 1.242,30, per la cessione delle aree standard in eccedenza ai minimi di legge per complessivi mq. 606, viene annullato l'impegno di spesa a suo tempo assunto al cap. 7821 e l'impegno n. 5309/2004;

di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soc. Adone Uno Immobiliare srl, al fideiussore Vittoria Assicurazione e di allegarne copia agli atti del PPIp approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 87558/03 in data 11/10/2004;

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