

OGGETTO: APPROVAZIONE ESTENSIONE TEMPORALE AL 31.03.2019 DELL'EFFICACIA DELLA NOTIFICA PG 43551 DEL 04/03/2018 DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PG 56658 DEL 16.05.2017 INERENTE L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA A4 VIA DARSENA PG 48934 DEL 22/09/2003, APPROVATA CON DELIBERA DI G.C. N. 671 PG 139836 DEL 06/12/2016 IN CONFORMITÀ ALLA CONVENZIONE ATTO NOTAIO CRISTOFORI STIPULATA 09.03.2018.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione di G.C. n. 671 PG 139836 del 06.12.2016 è stata approvata ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e smi, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica – zona A4 Via Darsena, adottata con delibera G.C. n. 439 del 16.08.2016 PG 92420, presentata dalla Soc. La Darsena srl, riguardante un'area identificata al foglio 160 mapp. 55 – 2338 – 2339 (La Darsena) – 2336 parte e 2192 (Comune);

che con deliberazione di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 è stato approvato il progetto di attuazione della suddetta variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica zona A4 Darsena, presentato dalla Soc. Darsena S.r.L;

che con il medesimo atto è stato approvato lo schema della nuova convenzione che andrà a sostituire integralmente quella originaria stipulata a rogito notaio Francesco Cristofori in data 18/10/2010 rep. n. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 28.10.2010 alla part. 11884 e registrata a Ferrara il 27.10.2010 al n. 6742/1T;

che il soggetto attuatore doveva rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività della delibera sopracitata;

che ai sensi dell'art. 6 della convenzione il soggetto attuatore per se' e per i suoi aventi causa si è obbligato a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree (verde pubblico e percorsi), di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq. con atto notarile immediatamente conseguente la sottoscrizione della medesima convenzione attuativa. Con lo stesso atto le aree oggetto di cessione, ad esclusione dell'area a verde pubblico e pista ciclabile, sui lati ovest e sud del lotto in fregio al Po di Volano, (map. 2339 e porzione mapp. 2338 lato adiacente al fiume), sulla quale non sono previsti lavori a carico del soggetto attuatore, sarebbero stati concessi in detenzione allo stesso per il tempo strettamente necessario alla loro realizzazione;

che in data 13/11/2017 lo studio Notarile Cristofori incaricato per la stipula della convenzione e della cessione, ha richiesto il frazionamento del mappale 2338 *parte*, in quanto nello schema di convenzione non veniva definita l'esatta dimensione della porzione oggetto di concessione in detenzione;

che in data 04/11/2017 (protocollo n. FE0068942) il mappale 2338 di mq 205 individuato catastalmente al foglio 160, è stato frazionato individuando, a partire dallo stesso, il mappale 2354 di mq 58 e il mappale 2338 sub. 1 di mq 147;

che con Determina Dirigenziale del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 di cessione gratuita delle aree destinate a dotazioni territoriali da parte della Soc. la Darsena S.r.L e precisamente quelle censite al catasto fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 160 mappali 2338 subalterno 1, mappale 2354 e 2339 di complessivi mq. 395, si prendeva atto di quanto premesso all'art. 6 dello Schema di Convenzione e si determinava di procedere alla cessione gratuita;

che a seguito delle sopracitate variazioni catastali, si è reso necessario procedere all'aggiornamento dell'art. 6 dello Schema di Convenzione al fine di precisare l'individuazione catastale delle aree, così come frazionate successivamente all'approvazione dello Schema di Convenzione stesso;

che con Determina Dirigenziale del servizio Pianificazione n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017 si prendeva atto di quanto sopradescritto e si determinava di procedere alla sostituzione dell'art. 6 dello Schema di Convenzione approvato con Delibera di Giunta Comunale PG.124506/2017, fermo il resto;

che in data 23/11/2017 PG 144047, La Soc. La Darsena SRL in liquidazione, ha presentato una richiesta di: *“proroga per la cessione delle aree di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mappali 2338 sub 1, 2339 e 2354 per complessivi 395 mq , prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione;*
L'area infatti è attualmente oggetto di ipoteca bancaria, nei prossimi mesi sarà perfezionato l'atto di compravendita del terreno stesso, detta operazione permetterà di estinguere il finanziamento ipotecario e cedere dette aree prive di ogni vincolo”;

che con delibera G.C. n. 691 PG 156687 del 19.12.2018 è stata accolta la richiesta presentata in data 23/11/2017 PG 144047 dalla Soc. La Darsena srl di traslare il termine di stipula della cessione gratuita delle aree sopra citate destinate a verde pubblico e percorsi, nella fase precedente l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di registrazione e trascrizione della convenzione modificata con delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinate dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017;

che con la stessa delibera veniva disposto che il soggetto attuatore doveva rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 60 giorni dall'esecutività dello stesso atto (scadenza 19.02.2018), diversamente si intendeva decaduta l'approvazione del progetto di attuazione della variante al PP stesso senza ulteriori provvedimenti;

che la Soc. La Darsena srl tramite il Notaio incaricato Dott. Cristofori Francesco ha concordato con il Dirigente del Servizio Pianificazione, la data del 02.02.2018 poi traslata al 16.02.2018 per addivenire alla stipula di detta convenzione attuativa, stipula che non ha avuto luogo per motivi personali del legale rappresentante della Soc. La Darsena srl;

che con nota in data 01.03.2018 PG 29282 lo stesso legale rappresentante ha confermato i motivi personali della mancata stipula e ha richiesto di procedere in data 09.03.2018 con la stipula della convenzione incaricando il Notaio Cristofori Francesco.

che con delibera G.C. n. 114 PG 30882 del 06.03.2018 è stata accolta la richiesta presentata in data 01.03.2018 PG 29282 dalla Soc. La Darsena srl concedendo di estendere di 30 (trenta) giorni il termine di stipula della convenzione attuativa di cui alla delibera G.C. n. 691 PG 156687 del 19.12.2017 a modifica della delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinate dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017;

che in data 09.03.2018 è stata stipulata tra il Comune di Ferrara e la Soc. La Darsena srl la convenzione di attuazione con atto Notaio Cristofori rep. n. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 26.03.2018 alla part. 3376 e registrata a Ferrara il 23.03.2018 al n. 6742/1T;

che la data di trascrizione del 26.03.2018 ha azionato il termine per la cessione delle aree come stabilito nella delibera G.C. n. 691 PG 156687 del 19.12.2017, fissandolo al 26.05.2018;

che in data 04.04.2018 PG 43551 è stata inviata alla Soc. La Darsena srl in liquidazione, la notifica di accoglimento dell'istanza di PdC PG 56658 - PR 1278 del 16.05.2017 presentata dalla stessa società, per la realizzazione delle dotazioni territoriali in attuazione al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica zona A4 Via Darsena PG 48934 del 22.09.2003, in conformità alla delibere di G.C PG 124506 del 17.10.2017, PG 156687 del 19.12.2017, PG 30882 del 06.03.2018 e in conformità alla Convenzione di cui sopra;

che la notifica sopracitata definiva che il ritiro del permesso di costruire doveva essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dal 04.04.2018 e precisamente entro il 26.05.2018, pena l'archiviazione del fascicolo e la conseguente impossibilità ad eseguire le opere;

che in data 02.05.2018, PG 52940, il sig. Silvano Lora, legale rappresentante della Soc. La Darsena srl ha presentato una ulteriore richiesta chiedendo *“che venga prorogata la consegna del terreno adibito a pista ciclabile da consegnare al Comune di Ferrara. Si chiede una proroga di 2 mesi entro i quali faremo la stipula del terreno e saremo pronti poi per la consegna della pista ciclabile”*;

che con delibera G.C. n. 250 PG 63641 del 22.05.2018 è stata approvata un'estensione temporale sino al 26.07.2018 per il termine per la stipula della cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e percorsi, in conformità alla Convenzione del 09.03.2018 atto Notaio Cristofori e per il ritiro del permesso di costruire PG 56658 del 16/05/2017 di cui alla notifica PG 43551 del 04/03/2018;

che in data 11.07.2018 PG 86971 il sig. Silvano Lora, legale rappresentante della Soc. La Darsena srl ha presentato una ulteriore richiesta chiedendo un'ulteriore estensione temporale al 27 agosto 2018, tempo strettamente necessario alla liberazione dai gravami da parte di Istituto di Credito, operazione necessaria ai fini della stipula della cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e percorsi;

che si è venuti a conoscenza in data 11.07.2018 del gravame ipotecario a carico delle aree oggetto di cessione gratuita che costituisce un ostacolo per la stipula del relativo atto notarile;

che l'Istituto di Credito che ha posto l'ipoteca sugli immobili di cui trattasi è la Banca Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Società cooperativa (in sintesi Crediveneto), un istituto di credito che è stato posto in liquidazione coatta amministrativa nel maggio 2016. L'istituto è stato rilevato da Banca Sviluppo S.p.A. che a sua volta ha ceduto le passività alla BCC NPLS 2018 srl in data 30.06.2018;

che in data 19.07.2018 è stato sentito un socio della Soc. La Darsena srl, sig. Carpi Roberto, il quale ha precisato che la procedura di cancellazione dell'ipoteca, già attivata da parte della Società La Darsena, dovrebbe concludersi nei prossimi mesi; procedura che ha subito rallentamenti con l'evolversi del riassetto bancario sopra citato;

che lo stesso socio ha dichiarato che il rispetto del termine della proroga richiesto con nota del 11.07.2018 PG 86971 risulta improbabile, pertanto ha richiesto di traslare detto termine al 31.12.2018;

che non si sono ravvisate ragioni di interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento della richiesta presentata dalla Soc. La Darsena srl, concedendo un termine congruo, tenuto conto dei tempi necessari per la cancellazione dell'ipoteca nel contesto di riassetto bancario dell'istituto di credito interessato;

che con delibera G.C. n. 428 PG 97154 del 03.08.2018 è stata approvata un'estensione temporale sino al 31.12.2018 del termine per la stipula della cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e percorsi, in conformità alla Convenzione del 09.03.2018 atto Notaio Cristofori e per il ritiro del permesso di costruire PG 56658 del 16/05/2017 di cui alla notifica PG 43551 del 04/03/2018;

che il ritiro da parte della Soc. La Darsena srl o suoi aventi causa, del permesso di cui alla notifica PG 43551 del 04.04.2018 per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarebbe dovuto avvenire entro il termine del 31.12.2018 previa cessione gratuita delle aree di cui alla delibera G.C. n. 691 PG 156687 del 19.12.2017 a modifica della delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinate dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017;

Considerato:

che in data 21/12/2018 a rogito Notaio Cristofori è stata stipulata la cessione gratuita delle aree dovute per dotazioni territoriali (foglio 160 mappale 2338 sub 1 – mappale 2339 – mappale 2354) in corso di registrazione e trascrizione nei termini;

che la società assicuratrice Itas Mutua, già garante della polizza fideiussoria, non ha ancora provveduto alla presa d'atto relativa alla variante della Convenzione stipulata in data 09/03/2018, così come richiesto dai nostri uffici quale condizione indispensabile al rilascio del Permesso di costruire PG 56658 del 16/05/2017;

che in data 21/12/2018 la proprietà Soc. La Darsena srl ha presentato richiesta di proroga motivata per il ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, registrata in data 27/12/2018 con nostro protocollo PG 159754/2018;

che non si ravvisano ragioni di interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento della richiesta presentata dalla Soc. La Darsena srl, concedendo un termine congruo, tenuto conto dei tempi necessari per l'emissione dell'appendice necessaria alla polizza fideiussoria;

VISTI:

la L.R. 15/2013 e s.m.i
il D.P.R. 380/2001 s.m.i
il RUE vigente;

VISTI gli atti;

Visto il vigente Statuto Comunale;

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 concedere per le motivazioni in premessa citate e che qui si richiamano un'estensione temporale sino al 31.03.2019 del termine per il ritiro del permesso di costruire PG 56658 del 16/05/2017 di cui alla notifica PG 43551 del 04/03/2018, da parte della Soc. La Darsena srl o avente causa;

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

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
CAVALLARI ORNELLA