



CITTÀ DI CARPI

SETTORE

A9 - PIANIFICAZIONE E SVILUPPO URBANISTICO

URBANISTICA

Determinazione dirigenziale

Registro Generale

N. 875 del 07/12/2016

Registro del Settore

N. 24 del 07/12/2016

Oggetto: Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per il completamento delle previsioni progettuali del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione insediativo-ambientale di Tipo C Ambito C/7 Via A. Moro.

Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per il completamento delle previsioni progettuali del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della “zona di trasformazione insediativo-ambientale di Tipo C – Ambito C/7 Via A. Moro”.

Determina senza impegno di spesa

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che il Piano Particolareggiato della Zona di Trasformazione insediativa di Tipo C – Ambito C/7 di Via A. Moro, era stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 210 del 26/10/2006, di cui alla convenzione urbanistica in data 16/11/2006 rep. n° 31840/7917 con atto a ministero Notaio Caffarri Dott. Marco;

Vista la richiesta in atti al Prot.58353 del 03/11/2016 di proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l’attuazione del piano particolareggiato, presentata dal Sig. _____ egale Rappresentante della società 3M IMMOBILIARE Srl, con sede in Carpi

Considerato che:

- i piani particolareggiati disciplinano e conformano gli interventi edilizi privati e le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e termini previsti dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune di Carpi sulla base della normativa vigente in materia (L.1150/42, L.R. 47/78 come sostituita dalla L.R.20/00 e ss.mm. e ii.);
- che, come confermato dal pronunciamento del Consiglio di Stato con sentenza sez. IV, 6 aprile 2012, n.3969, a rafforzamento di un indirizzo giurisprudenziale consolidato, dieci anni sono il termine ultimo per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che degli interventi edilizi di edificazione dei singoli lotti previsti nello strumento attuativo e nella connessa convenzione;
- l’attuale crisi economica scoraggia progetti ed investimenti e che, a questo fattore negativo si aggiungono le accresciute riserve da parte degli istituti bancari a concedere mutui, comportando anche nella realtà economica cittadina molta sofferenza nel mercato immobiliare e nel settore edilizio;
- gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 hanno notevolmente accentuato le problematiche sopra richiamate, costringendo gli operatori a sospendere per un lungo periodo le opere edilizie ed in molti casi a ripensare anche progettualmente gli interventi edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati, orientandosi verso differenti tipologie edilizie e costruttive che rispondano meglio alle sollecitazioni sismiche;
- le problematiche esposte ai punti precedenti si riverberano negativamente sulla capacità economico-finanziaria degli attuatori convenzionanti con il Comune di Carpi ad adempiere agli obblighi assunti con le convenzioni di attuazione dei piani particolareggiati nei termini ivi previsti, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia degli interventi edificatori e che tale disagio si concretizza nelle richieste di proroga dei termini di validità dei P.P. citati in premessa;

- la giurisprudenza amministrativa prevalente e costante ha riconosciuto la facoltà dell'Amministrazione, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse affidato alla sua competenza, di accordarsi con i soggetti attuatori per prorogare gli effetti di un piano attuativo, convenendone nuovi termini di validità;
- è opportuno favorire le trasformazioni urbanistiche-edilizie in corso, anche per la valenza economico sociale oltre che urbanistica delle stesse;
- è necessario salvaguardare, per quanto di competenza del Comune, la legittima aspettativa di eventuali promissori acquirenti di immobili costruendi al completamento delle previsioni edificatorie del piano e delle dovute opere di urbanizzazione;
- l'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) prevede che *"il termine di validità nonché il termine di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni"* ;
- l'art.15 della L.R. 21 dicembre 2012 n.16 "Proroga di termini per i processi edilizi avviati prima del sisma" prevede che nei comuni di cui all'articolo 1 *"possono essere prorogati per due anni, previa presentazione di motivata istanza degli interessati i termini di inizio e fine lavori stabiliti nelle convenzioni urbanistiche di cui all'articolo 31, comma 6, della legge regionale n. 20 del 2000, approvate entro il 20 maggio 2012"*;
- che le norme citate ai precedenti capoversi (articolo 30 comma 3bis L.98/2013 e art. 15 L.R. 16/2012) devono essere interpretate alla luce del dato oggettivo che scaturisce dalla natura contrattuale delle convenzioni urbanistiche che porta ad affermare che i diversi termini di durata delle convenzioni sono il frutto dell'accordo tra il privato proponente e l'ente locale;
- che, pertanto, si ritiene di dover leggere le norme citate come l'imposizione di un vincolo esclusivamente a carico dell'ente, nel senso che lo stesso non può respingere richieste di proroga della durata delle convenzioni urbanistiche in corso di attuazione e non ancora scadute che vengano formulate dai soggetti attuatori, nel limite massimo di tre anni previsto dall'articolo 30 co. 3 bis citato;
- a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 5 comma 13 lettera b) della L. 12/7/2011 n. 106 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70, c.d. Decreto Sviluppo, e della delibera della Giunta regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, sono approvati dalla Giunta Comunale;
- la Giunta Comunale, di conseguenza, in ragione della propria competenza in tema di pianificazione, può esprimere un proprio atto di indirizzo in merito alle concessioni di proroghe dei termini di attuazione delle convenzioni dei piani attuativi;

Preso atto che con delibera di Giunta Comunale n.12 del 03/02/2014 *"Proroga termini di validità delle convenzioni urbanistiche per l'attuazione dei piani particolareggiati."* al fine di

favorire il completamento da parte dei privati dei piani particolareggiati in corso di attuazione, si è consentito:

- la concessione, su richiesta motivata dei soggetti attuatori, di proroga dei termini non soltanto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ma anche per l'edificazione dei lotti;
- che il formale provvedimento di proroga verrà predisposto con specifico atto dirigenziale dal Dirigente del Settore A9 – Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata, solo nel caso in cui si proceda alla proroga di tre anni dei termini di validità delle convenzioni, chiesta a norma e per gli effetti dell'articolo 30 comma 3bis della L.98/2013, da interpretarsi come riportato in narrativa, in quanto trattasi di fatto di atto dovuto da parte dell'amministrazione, fatta salvo l'obbligo di richiedere l'estensione di durata delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere medesime e degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione e nello specifico degli obblighi di manutenzione delle aree di sedime delle stesse e delle aree verdi degli ambiti di trasformazione;
- che per richieste di proroga dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche per periodi superiori ai tre anni la competenza è della Giunta Comunale, previa fase istruttoria durante la quale verrà valutato di volta in volta, tenendo conto dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione ed edilizie previste dal singolo piano particolareggiato, il periodo di proroga concedibile che verrà esteso alla validità delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere medesime e degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione e nello specifico degli obblighi di manutenzione delle aree di sedime delle stesse e delle aree verdi degli ambiti di trasformazione;

Ritenuta accoglibile la proroga richiesta di tre anni della scadenza della validità della convenzione anche al fine di consentire il completamento dell'edificazione del comparto urbanistico e completare le procedure di collaudo e cessione al Comune di Carpi delle opere di urbanizzazione del comparto stesso;

Ritenuto necessario, inoltre, al fine del completamento delle opere di urbanizzazione del comparto già in gran parte realizzate ai sensi degli obblighi di convenzione e per procedere poi all'acquisizione al demanio comunale delle medesime, richiedere il rinnovo delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione o quantomeno ritenerle prorogate fino all'acquisizione delle opere da parte del Comune;

Preso atto che ai sensi della delibera di G.C. n. 12/2014, trattandosi di proroga di tre anni, la stessa può essere concessa con specifico atto dirigenziale dal Dirigente del Settore A9 – Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata;

Richiamata la normativa vigente in materia:

- la L. 1150/1942 e ss.mm. e ii.;
- la L. 12/7/2011 n. 106 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70;
- la L.R. 21 dicembre 2012 n.16;
- la legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69;
- la L.R. 47/78, come sostituita dalla L.R.20/00 e ss.mm. e ii.;

Visto il vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e le successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm.;

Preso atto che la presente determina costituisce mera esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 03/02/2014 ai sensi dell'art.48, del D.Lgs 18 agosto 2000 n° 267;

Su proposta del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune

DETERMINA

Di concedere, per le ragioni di cui in premessa ed ivi integralmente richiamate, proroga di tre anni del termine di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato dell'area di trasformazione insediativa di tipo C – Ambito C/7 di Via A. Moro già approvato con deliberazione Consiliare n. 210 del 26/10/2006;

Di stabilire, al fine di consentire l'edificazione dei fabbricati residui a destinazione residenziale, non ancora edificati previsti nel piano particolareggiato, nonché del completamento delle opere di urbanizzazione nonché delle procedure di cessione delle opere di urbanizzazione, la data del 16/11/2019 come nuovo termine di validità della convenzione urbanistica ai sensi della delibera di G.C. n.12 del 03/02/2014 *“Proroga termini di validità delle convenzioni urbanistiche per l'attuazione dei piani particolareggiati”*;

Di dare atto che l'edificazione dovrà essere completata entro il giorno 16/11/2019 nel rispetto delle previsioni urbanistiche e degli indici previsti nel piano particolareggiato in oggetto;

Di trattenere le fidejussioni prestate per garantire la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, per cui se possibile si richiede, di produrre un'appendice per stabilire i termini di validità fino alla nuova data di scadenza della convenzione (16/11/2019) e comunque fino a liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale;

Di prorogare gli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione fino alla nuova data di scadenza della convenzione (16/11/2019) e nello specifico gli obblighi di manutenzione delle aree verdi dell'ambito di trasformazione;

Di dare atto che l'Ufficio competente provvederà a trasmettere la presente al _____ quale Legale Rappresentante della società 3M IMMOBILIARE Srl, con sede in Carpi _____, richiedente la proroga in oggetto;

Di dare atto inoltre che il Responsabile del procedimento ai sensi art.4 L.241/1990 e ss. mm. e ii è il dott. Ing. Norberto Carboni.

Il Dirigente di Settore Norberto Carboni ha sottoscritto l'atto ad oggetto " Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per il completamento delle previsioni progettuali del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione insediativo-ambientale di Tipo C Ambito C/7 Via A. Moro. ", n° 24 del registro di Settore in data 07/12/2016

Norberto Carboni

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 07/12/2016 al giorno 22/12/2016.

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme al documento informatico originale in tutte le sue componenti.