



CITTÀ DI CARPI

SETTORE

A9 - PIANIFICAZIONE E SVILUPPO URBANISTICO

URBANISTICA

Determinazione dirigenziale

Registro Generale

N. 959 del 23/12/2016

Registro del Settore

N. 26 del 23/12/2016

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 insediativa ambientale di Tipo C Ambito C2 Via Bonasi Via Canalvecchio.

Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per il completamento delle previsioni progettuali del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della “zona di trasformazione insediativa – ambientale di Tipo C – Ambito C2 Via Bonasi – Via Canalvecchio”.

Determina senza impegno di spesa

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che:

- il Piano Particolareggiato della Zona di Trasformazione insediativa di Tipo C – Ambito C2 di Via Bonasi e Via Canalvecchio, era stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 219 del 04/12/2003, di cui alla convenzione urbanistica in data 29/12/2003 rep. n° 23083/3923 con atto a ministero Notaio Trimarchi Dott. Giuseppe A. M.;
- che in data 18/11/2013 con atto di G. C. n. 179 è stata approvata la seconda variante al Piano Particolareggiato e sottoscritto atto integrativo alla suddetta convenzione urbanistica con atto a ministero Notaio Caffarri Dott. Marco in data 04/12/2013 Rep. 43495/16369;
- che la sottoscrizione dell'atto integrativo ha proceduto all'assegnazione della proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato fino al 29/12/2016;
- che in data 02/07/2015 con atto Notaio Caffarri Marco rep. 45608/17860, registrato a Carpi in data 13 luglio 2015 al n. 4229, si è provveduto alla cessione di tutte le aree di urbanizzazione primaria;

Vista la richiesta in atti al Prot.61266 del 17/11/2016 di proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato, presentata dalla Sig.ra _____ Legale Rappresentante della Società “Immobiliare Modenella s.a.s

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, fatto 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 al fine di consentire il completamento dell'edificazione del comparto urbanistico;

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.;

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 insediativa ambientale di Tipo C Ambito C2 Via Bonasi Via Canalvecchio. ", n° 26 del registro di Settore in data 23/12/2016

Norberto Carboni

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 23/12/2016 al giorno 07/01/2017.

