

Proposta di Deliberazione alla GIUNTA COMUNALE

IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA -
Dr. NORBERTO CARBONI

Propone alla **Giunta Comunale** l'approvazione della seguente delibera:

OGGETTO: Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano particolareggiato della zona di trasformazione produttiva industriale di tipo D – area posta tra le vie Guastalla, Autostrada del Brennero e San Giacomo – comparto D2" .

Premesso che :

- Il "Piano particolareggiato della zona di trasformazione produttiva industriale di tipo D – area posta tra le vie Guastalla, Autostrada del Brennero e San Giacomo – comparto D2" è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.133 del 17/07/2003;
- La convenzione per l'attuazione del piano, stipulata con atto a ministero Notaio Beatrice Monari n. rep. 67256/4727 in data 07/11/2003 tra il Comune di Carpi ed i proprietari delle aree Sigg.ri Agazzani Luisa, Marani Bice, Menozzi Franco, Angeli Marta, Pirondi Curzio, Marchetto Lino, Marchetto Mario, Iotti Luciano, la Società Emildocks S.r.l., la Società Meccanica GN S.p.a, prevedeva la possibilità dell'attuazione delle previsioni del piano entro dieci anni dalla data della stipula e cioè entro il 7 novembre 2013;
- I Sigg.ri Iotti Luciano, Pirondi Curzio, Marchetto Lino, Menozzi Franco e Angeli Marta hanno ceduto il terreno di proprietà ricompreso nel piano particolareggiato alla società Emildocks S.r.l., che è subentrata in tutti gli obblighi, oneri e vincoli previsti nella convenzione;
- Le Sig.re Marani Bice e Agazzani Luisa hanno conferito i terreni di proprietà alla Società Aemme Immobiliare S.r.l, con sede in Carpi, che è subentrata in tutti gli obblighi, oneri e vincoli previsti nella convenzione;
- Con atto n. rep.216089/43399 del 26/02/2010 a ministero Notaio Fiori sono state acquisite dal Comune di Carpi le opere di urbanizzazione previste nel piano in oggetto e le loro rispettive aree di sedime, in adempimento degli obblighi di convenzione;

Vista la richiesta di proroga di anni cinque della scadenza del piano particolareggiato del comparto D2, presentata dalla proprietà lottizzante e titolare della convenzione urbanistica società "**Emildocks Srl**", con sede in Milano C.F.03582220962, a nome anche degli altri titolari della convenzione, in data 31/10/2013 Prot.55093, al fine di

poter completare l'edificazione del comparto urbanistico attualmente realizzato per il 60% dei lotti, in considerazione della situazione economica generale che ha ridotto negli ultimi anni le richieste di immobili produttivi;

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);
- 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 fideiussioni 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 fideiussioni 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 concedibile la proroga richiesta dalla proprietà lottizzante di cinque anni della scadenza della validità della convenzione, al fine di poter edificare tutti i lotti residui previsti nel piano particolareggiato in oggetto, anche in considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione del comparto sono già state realizzate e cedute al Comune di Carpi in ottemperanza agli obblighi di convenzione e che, pertanto non bisogna chiedere il rinnovo delle fideiussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, già restituite alla proprietà dopo la stipula dell’atto di cessione al Comune di Carpi;

Richiamata la normativa vigente in materia:

- la L. 1150/1942;
- 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;

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.;

Dato atto che lo schema del provvedimento è stato pubblicato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 – *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;

Adempiuto a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18 agosto 2000;

Su proposta del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE:

Di concedere, per le ragioni di cui in premessa ed ivi integralmente richiamate, proroga di cinque anni della validità della convenzione urbanistica del “Piano particolareggiato della zona di trasformazione produttiva industriale di tipo D – area posta tra le vie Guastalla, Autostrada del Brennero e San Giacomo – comparto D2”, stipulata in data 07/11/2003 con atto a ministero Notaio Beatrice Monari n. rep. 67256/4727;

Di stabilire, al fine di consentire l’edificazione dei lotti residui a destinazione produttiva, non ancora edificati previsti nel piano particolareggiato, la data del 07/11/2018 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 07/11/2018 nel rispetto delle previsioni urbanistiche e degli indici previsti nel piano particolareggiato in oggetto;

Di non richiedere alla proprietà lottizzante nuove fideiussioni in quanto le opere di urbanizzazione del comparto sono state già realizzate e le loro aree di sedime già cedute al Comune, ottemperando agli obblighi di convenzione;

Di dare atto che l’Ufficio competente provvederà a trasmettere la presente deliberazione ai soggetti richiedenti la proroga in oggetto;

Di dare atto che il provvedimento definitivo di approvazione verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall’art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33.

PROPONE INOLTRE

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione.