

Proposta di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA – LAVORI PUBBLICI – INFRASTRUTTURE - Dr. Ing. NORBERTO CARBONI

Propone alla Giunta del Comune l'approvazione della seguente deliberazione:

Oggetto: *Acquisizione di aree di urbanizzazione primaria e secondaria del "Piano Particolareggiato Planivolumetrico di iniziativa privata del comparto residenziale di Via Cuneo - Comparto A" come da obblighi di convenzione. – Rettifica delibera di G.C. n.125 del 11/08/2014.*

Vista la propria deliberazione n.125 del 11/08/2014 e ritenuto necessario prima di procedere alla stipula dell'atto di acquisizione apportare alcune modifiche e precisazioni relative alle proprietà delle aree oggetto di cessione;

Ritenuto necessario per una migliore comprensione richiamare e ribadire con la presente tutte le premesse elencate nella precedente deliberazione, che si riportano di seguito;

Premesso che:

- con Delibera Consiliare n°178 del 19/09/96, divenuta esecutiva in data 08/10/96, è stato approvato il Piano Particolareggiato Planivolumetrico di iniziativa privata del comparto residenziale di via Cuneo e relativo schema di convenzione, variato successivamente con Delibera n°216 del 14/11/96, con deliberazione di Giunta Comunale n°156 del 05/08/99;
- con Delibera di Consiglio Comunale n°46 del 18/03/04, esecutiva dal 01/04/04, è stata separata l'area interessata dal Piano Particolareggiato di Iniziativa privata denominato "Comparto di espansione via Cuneo", in due Sub Comparti autonomi fra loro, denominati comparto A e B;
- con deliberazione consiliare n°39 del 10/02/2005 è stata approvato il Piano Particolareggiato planivolumetrico di iniziativa privata del comparto residenziale di Via Cuneo riguardante il Comparto A;
- con atto a ministero Notaio Fiocchi in data 20/11/1996 Rep. n.16256/3071 è stata stipulata la convenzione urbanistica del comparto;
- con permesso di costruire n° 208/96 prot. n° 9644/98 del 01/04/1996 sono state realizzate le opere di urbanizzazione del comparto di espansione "Via Cuneo";

Richiamati i seguenti atti comunali e visti i relativi documenti:

- la Delibera di G.C. n°23/2009 ove si deliberava la cessione gratuita, per obbligo di convenzione, dei terreni relativi al comparto di espansione di via Cuneo – comparto A di proprietà delle ditte GE.F.IMM. Srl di Carpi, UNI. FIN. Spa di Carpi, "LE RESIDENZE Srl di San Possidonio", l'IMMOBILIARE Srl di San Possidonio, la soc. EFFEZETA Srl di Modena, LE BETULLE 2001 Srl;
- la lettera di trasmissione della documentazione tecnica allo studio notarile dott.ssa Flavia Fiocchi di Carpi giusto ns prot. n°9140 del 23 febbraio 2009;

Constatato che il sedime di cessione corrispondente al Foglio 158 mapp.le 227, sul quale insiste la cabina di trasformazione del comparto, risulta intestato all'Immobiliare Re Astolfo SpA, subentrata a UNI. FIN. Spa di Carpi con atto n. rep.133667 del 11/12/1997 a ministero Notaio Fiori, che risulta trasformatasi in Immobiliare re Astolfo srl, e posta poi in liquidazione, e ad oggi identificabile come Immobiliare Re Astolfo srl in liquidazione;

Considerato che con atto ricognitivo a ministero Notaio Aldo Fiori del 5 febbraio 2015 rep. 228433/49203 si premetteva lo scioglimento con messa in liquidazione della società Efezeta srl in forza dell'atto a ministero Notaio Aldo Fiori del 27 febbraio 2013 rep. 223847/47264, l'avvenuta liquidazione del patrimonio sociale in data 12 dicembre 2013, data del deposito del bilancio finale di liquidazione, l'estinzione totale della società a seguito di quanto precede, e preso atto che nella liquidazione della società non si era tenuto conto delle aree da cedersi al Comune (Fg.158 mappali 313-315-316-320-341-342-354-355-356), ma che le medesime erano da considerarsi trasferite di fatto oltre che di diritto (Cassaz. SU n.ro 6070/2013) agli unici soci della società estinta, signori Pignatti Marzio e Pignatti Marzia in parti uguali tra loro;

Considerato che sono ormai trascorsi tutti i termini per gli adempimenti riguardanti la cessione delle aree convenzionate da trasferire al demanio comunale come da obblighi di convenzione e che risulta necessario procedere all'acquisizione delle aree;

Considerata, inoltre, l'urgenza del presente atto per consentire l'estinzione delle società in fallimento e liquidazione;

Preso atto che tra le aree previste in cessione nel piano particolareggiato approvato erano previsti due marciapiedi realizzati in fregio agli edifici siti in Via Frignano n.2 e in Via Garfagnana n.3 per i quali, a seguito della verifica operata circa il loro accatastamento, risulta una non completa corrispondenza catastale tra i sedimi oggetto di cessione, come approvati con la D.G.C. sopra citata e quelli che erano gli obblighi ascritti per convenzione di P.P.I.P. nello specifico si è rilevato che:

- per quanto riguarda il primo edificio non risulta correttamente frazionato il pedonale circostante i lati nord ed ovest dello stesso, in quanto risulta accatastato al mapp. le 299 del Fg. 158 - Catasto Fabbricati, anzichè essere individuato al Catasto Terreni come mappale distinto dall'area di sedime del fabbricato ed è stato attribuito come proprietà come parte comune a tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;
- il mappale 326 del medesimo foglio, corrispondente al marciapiede in fregio all'edificio in Via Garfagnana, n.3, distinto al Fg.158 mapp.325, identifica sì un sedime corrispondente al marciapiede oggetto di cessione, ma rappresentato al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile;

Ritenuto necessario che, prima di acquisirli al demanio comunale, i suddetti terreni vengano identificati correttamente al Catasto Terreni da parte della proprietà, e, stante l'urgenza esplicitata al punto precedente, ritenuto di poter soprassedere per il momento all'acquisizione del marciapiede facente parte del Fg.158 mapp.299, così come all'acquisizione del mappale 326 del medesimo Foglio di Mappa non accatastato al Catasto Terreni ma al Catasto Fabbricati, accorpato alla proprietà dell'edificio prospiciente, essendo comunque terreni adibiti a marciapiede e sottoposti ad uso pubblico, rimandando la loro presa in carico da parte del Comune ad un successivo atto;

Preso atto che è ancora acquisibile il terreno su cui insiste la cabina elettrica di comparto censito al Fg.158 mapp.le 227 di proprietà della Soc. Imm.re RE ASTOLFO Srl in liquidazione;

Visto l'estratto di mappa catastale con evidenziate in campitura di vario colore le aree di U1 e verde pubblico oggetto di cessione (planimetria **allegato 1** al presente atto);

Vista l'attuale situazione giuridico-patrimoniale dei sedimi oggetto di cessione, come in appresso si elenca:

Prop.tà **PIGNATTI MARZIO E PIGNATTI MARZIA** già proprietà **Soc. EFFEZETA Srl** (oggetto di variazione) CT Carpi, Fg.158, mapp.li 313, 315, 316, 320, 341, 342, 354, 355, 356,

Prop.tà **Soc. Imm.re RE ASTOLFO Srl in liquidazione**, già proprietà UNI. FIN. Spa, (oggetto di variazione) CT Carpi, Fg.158, mapp.li 221, 224, 227;

Prop.tà (**massa creditori - Conc Preventivo Fallimento**) **Soc. Le RESIDENZE Srl** CT Carpi, Fg.158, mapp.li 240, 252, 301, 307, 310, 334, 335, 337,

Prop.tà **Soc. REBECCHI COSTRUZIONI Srl** CT Carpi, Fg.158, mapp.le 321

Prop.tà **Soc. DE MARCHI Srl** CT Carpi, Fg.158, mapp.le 274

Prop.tà **Soc. BRAGLIA E MALAVASI Srl (in liquidazione)** CT Carpi, Fg.158, mapp.le 265

(terreni adibiti a strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico di comparto);

Considerato che i terreni di cui sopra, come da CDU rilasciato dal Settore A9 - Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, prot. Urb. n° 134 del 16/11/2015, risultano destinati a:

"Tessuti a forte caratterizzazione infrastrutturale gerarchica" Art.44 NTA, identificati come Area di cui Allegato 1 - "Elenco degli strumenti urbanistici già approvati e convenzionati" Art.49 NTA - "Piano Particolareggiato di via Cuneo Comparto A" approvato con deliberazione consiliare n.178 del 09/09/1996 e regolato dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del piano stipulata con atto a ministero Notaio Fiocchi n. rep.16256 del 20/11/1996;

Preso atto inoltre che schema del provvedimento deve essere 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. T.U. del 18/08/2000 n.267;

PROPONE
ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di ritenere tutto quanto espresso in premessa parte integrante della presente deliberazione;

Di rettificare la propria deliberazione n.125 del 11/08/2014 prima di procedere alla stipula dell'atto di acquisizione, apportando alcune modifiche e precisazioni relative alle proprietà delle aree oggetto di cessione, come indicato in premessa, relative a:

- Prop.tà **PIGNATTI MARZIO E PIGNATTI MARZIA** già proprietà **Soc. EFFEZETA Srl** (*oggetto di variazione*) CT Carpi, Fg.158, mapp.li 313, 315, 316, 320, 341, 342, 354, 355, 356;

- Prop.tà **Soc. Imm.re RE ASTOLFO Srl in liquidazione**, già proprietà UNI. FIN. Spa, (*oggetto di variazione*) CT e CF Carpi, Fg.158, mapp.li 221, 224, 227;

Di acquisire, quindi, ai sensi della convenzione urbanistica del "Piano Particolareggiato planivolumetrico di iniziativa privata del comparto residenziale di Via Cuneo" stipulata con atto a ministero Notaio Fiocchi in data 20/11/1996 Rep. n.16256/3071, i terreni, adibiti a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi e marciapiedi di comparto, verde pubblico), realizzate in forza del permesso di costruire n°208/96 e successive varianti, come catastalmente di seguito richiamati:

Prop.tà **PIGNATTI MARZIO E PIGNATTI MARZIA**, già proprietà **Soc. EFFEZETA Srl** CT Carpi, Fg.158, mapp.li 313, 315, 316, 320, 341, 342, 354, 355, 356,

Prop.tà **Soc. Imm.re RE ASTOLFO Srl in liquidazione**
CT Carpi, Fg.158, mapp.li 221, 224, 227

Prop.tà (**massa creditori - Conc Preventivo Fallimento**) **Soc. Le RESIDENZE Srl**
CT Carpi, Fg.158, mapp.li 240, 252, 301, 307, 310, 334, 335, 337,

Prop.tà **Soc. REBECCHI COSTRUZIONI Srl**
CT Carpi, Fg.158, mapp.le 321

Prop.tà **Soc. DE MARCHI Srl**
CT Carpi, Fg.158, mapp.le 274

Prop.tà **Soc. BRAGLIA E MALAVASI Srl (in liquidazione)**
CT Carpi, Fg.158, mapp.le 265

(terreni adibiti a strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico di comparto);

di rimandare ad un atto successivo l'acquisizione dei terreni di cui al Fg.158 mapp.299 e 326 adibiti a marciapiede e comunque sottoposti all'uso pubblico, stante l'urgenza del presente atto per consentire l'estinzione delle società in liquidazione e fallimento;

di dare atto che i terreni prima della presa in carico da parte del Comune dovranno essere liberi da ogni vincolo o restrizioni;

di confermare la richiesta avanzata dai richiedenti a suo tempo di stipulare l'atto di cessione presso lo studio del Notaio Dott.ssa Flavia Fiocchi di Carpi, Via E. De Amicis n°25, con spese a totale carico delle parti cedenti;

di accorpare al demanio comunale l'area destinata a strade, parcheggi e marciapiedi, piste ciclabili, aree a verde pubblico di comparto come da estratto di mappa catastale, evidenziate con campitura di vari colori (**allegato 1** al presente atto), in considerazione delle premesse sopra scritte;

di classificare comunali ai sensi del Nuovo Codice della Strada e della L.R. 35/1994 le aree destinate a strade (**Vie Frignano e Garfagnana**), parcheggi e verde pubblico, con le caratteristiche geometriche indicate nell'allegato grafico denominato "Tav. 7/1 – Planivolumetrico di via Cuneo – Aree di U1 ed U2 da cedere (Marzo 1999)", a firma del progettista Dott. Arch. Pier Daniele Terzuolo (**allegato 2** al presente atto);

di procedere, entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di acquisizione delle aree, allo svincolo della **fideiussione n°5190552384.34** intestata alla **Soc. Imm.re RE ASTOLFO Srl** del 18/11/2005 rilasciata dalla Fondiaria-SAI dell'importo di euro 9.239,45 (novemiladuecentotrentanove/45), a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato in oggetto;

di dare atto che gli allegati 1) e 2) meglio descritti nelle premesse, costituiranno "l'originale" che verrà acquisito unitamente alla presente delibera agli atti d'archivio;

di dare atto che dopo l'acquisizione, come di consuetudine, si effettueranno le necessarie comunicazioni al Servizio Patrimonio del Comune di Carpi, mediante la formale trasmissione digitale del rogito di acquisizione delle aree, lo stesso verrà trasmesso ad AIMAG e a tutti gli altri Enti eventualmente coinvolti;

di dare atto che eventuali modifiche di dettaglio all'atto di acquisizione verranno autorizzate direttamente dal Dirigente con propria Decisione Dirigenziale;

di dare atto, inoltre, che, ai sensi delle disposizioni stabilite dall'art.39 "*Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio*" del D.Lgs 14-03-2013 n.33 " Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

PROPONE INOLTRE

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. T.U. del 18/08/2000 n. 267, al fine di proseguire l'iter procedurale inerente al presente atto.