

OGGETTO: PROROGA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN'AREA SITA IN LOCALITA' BARCO A FERRARA IN VIA BENTIVOGLIO, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PG 28679 IN DATA 25/03/1996 E PROROGA DEL TERMINE DEL PDC PG. 125359/16 DEL 04/11/2016 PER ULTIMAZIONI LAVORI. ISTANZA PRESENTATA DALLA SOC MARTY S.A.S. DI GIAMPIETRO DERETTI E C.

Premesso che:

con delibera di Consiglio Comunale PG 28679 in data 25/03/1996 è stato approvato il il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in località Barco, via Bentivoglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale PG. 28679 del 25/03/1996;

in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479, è stata stipulata la Convenzione tra Comune di Ferrara e la società MARTY S.a.s. di Giampietro Deretti & C.. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui sopra;

la convenzione sopra richiamata prevedeva l'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo relativo alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione consistenti in strade e marciapiedi, verde pubblico e percorsi, parcheggi pubblici, in conformità alle prescrizioni tecniche impartite dai competenti Uffici, l'art. 5 della stessa Convenzione ne prevede inoltre la cessione al comune di Ferrara entro tre mesi dall'avvenuto collaudo favorevole;

in data 12/10/2004, a seguito di presentazione di idonea polizza a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, è stato rilasciato alla Soc. Marty S.a.s. di Giampietro Deretti & C., il permesso di costruire PG 31607/2004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di entrambi i comparti (denominati n. 1 quello sportivo e n. 2 quello residenziale), in attuazione alla Convenzione citata e ai relativi allegati. La tav. 3 bis "Planimetria generale", allegata a detto permesso, prevede per l'attuale via Mario de' Sisti una viabilità a senso unico di marcia e la realizzazione di parcheggi pubblici su strada, parte in linea e parte a spina di pesce (come dall'allegata tav. 3 bis del PdC) oltre che il permanere del parcheggio pubblico prospiciente la via Medini;

in data 07/07/2008 il responsabile del SUE, con nota 31607/2004, notificava alla stessa Soc. Marty S.a.s. di Giampietro Deretti e C. che il suddetto permesso di costruire PG 31607/2004, dopo regolare comunicazione di inizio dei lavori (PR 3244/04 del 28/06/2004), risultava decaduto per decorrenza del termine per l'ultimazione dei lavori; con la stessa comunicazione si segnalava tra l'altro di provvedere, qualora i lavori non fossero stati ultimati, a " *richiedere un nuovo permesso di costruire ai sensi della L.R. 31/02 o, ricorrendone le condizioni, presentare una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per il completamento degli stessi*";

in data 01/09/2008 PG 74877/08 – PR 3603/08 il sig. Giampietro Deretti, in qualità di legale rappresentante della Soc. Marty S.a.s. di Giampietro Deretti e C. depositava D.I.A. per il completamento dei lavori (di cui al permesso PG 31607/2004 rilasciato in data 12/10/2004);

l'area inerente il piano è soggetta al RUE ad eccezione del lotto n.2 del comparto residenziale e di parte delle aree a destinazione verde e parcheggio pubblico limitrofe allo stesso lotto, che sono soggette a POC: nel dettaglio l'area sportiva è individuata dal RUE vigente come "Attrezzature e spazi collettivi" mentre il lotto n.2 "RES insediamenti prevalentemente residenziali";

l'art. 122 del RUE vigente, per le aree soggette a POC, dispone che "*Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi preventivi e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; tali diritti edificatori saranno fatti salvi anche dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, a condizione che siano state interamente realizzate e*

collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima...";

il comma 2 dell'art. 19 "PUA previgenti" delle NTA del POC dispone che *"Nelle aree la cui attuazione è demandata a POC dal vigente PSC potranno essere adottate e/o approvate varianti ai PUA di cui al precedente comma 1 che non comportino aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto, purchè le eventuali modifiche plani volumetriche e di destinazione d'uso siano conformi al vigente PSC."*;

con nota in data 10/05/2016 PG 53301 la Soc. Marty S.a.s. di Giampietro Deretti e C, ha richiesto un parere in merito alla possibilità di presentare una variante al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP) approvato con delibera di C.C. PG 28679 del 25 marzo 1996 al fine di stralciare il comparto n.1 dal perimetro del PPiP di cui trattasi, modificare la viabilità interna al comparto n. 2 e destinare a verde piuttosto che a parcheggio parte delle aree standard destinate alla cessione gratuita al Comune (come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla stessa nota e depositate agli atti dell'UO PUA);

la suddetta proposta di variante PG 53301/16 prevede di stralciare dal perimetro del PPiP l'area sportiva comprensiva anche delle relative opere di urbanizzazione (individuata catastalmente dal foglio 103 mapp. 601) oltre che la modifica di parte delle opere di urbanizzazione del comparto n.2 a destinazione residenziale (individuato catastalmente dal foglio 103 ex map. 558 ora mapp. 862, 893 e 894). Nel dettaglio per il comparto n. 2 si richiedeva di *"trasformare"* l'area in fregio alla via Medini, già destinata a parcheggio pubblico nel piano originario, a verde pubblico, localizzando parte di detti parcheggi lungo la via Mario de' Sisti;

il comparto n. 2 risulta suddiviso in due lotti fondiari, il lotto n.1 non ancora edificato con una capacità volumetrica di 4.247,20 mc ed il lotto n. 2 già edificato ed abitato con una volumetria di 3.782,80 mc;

in data 20/05/2016 è stato effettuato un sopralluogo, da parte dei tecnici dell'UO PUA, da cui è emerso che i lavori inerenti le opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire PG 31607/2004 e successiva DIA PG 74877/08 sono ad uno stadio avanzato per il comparto n.2 ad eccezione del parcheggio di cui alla richiesta di *trasformazione* in verde pubblico mentre quelli del comparto 1 non risultano iniziati;

la Giunta Comunale con proprio indirizzo assunto nella seduta del 24 maggio 2016, ha ritenuto condivisibile la variante del PPiP, attraverso la suddivisione dello stesso in due stralci funzionali, suddivisione che permetterebbe il completamento delle opere di urbanizzazione del comparto 2 in maniera autonoma fermo restando che scaduti i termini di attuazione previsti dalla convenzione originaria, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti solo negli stralci in cui le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori siano state interamente realizzate e collaudate;

in data 31/05/2015 con nota PG 62733 è stato comunicato alla suddetta società la determinazione favorevole della Giunta Comunale del 24 maggio 2016 precisando che la Variante dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari ricompresi nel perimetro del PPiP;

con nota in data 21/07/2016 PG. 83702 la Soc. Marty s.a.s. ha richiesto una proroga dell'efficacia della convenzione (avente scadenza 20/01/2017) di ulteriore anni tre, fino al 20/01/2020;

le motivazioni addotte dalla società sono le seguenti:

- *l'attuale situazione del mercato immobiliare della città di Ferrara appare ancora piuttosto critica per l'immediato futuro;*
- *il credito finanziario attualmente per le società immobiliari in generale è chiuso;*
- *le aree sono attualmente e da sempre tenute dignitosamente in ordine;*

- sono state e saranno sempre mantenute in essere le garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere;
- la scrivente è disponibile a cedere le aree di viabilità e verde pubblico;
- la con PG 53301/2016 la Giunta Comunale nella seduta del 24/05/2016 ha ritenuto condivisibile la proposta di variante al PPiP suddividendolo in due stralci;

in data 19/09/2016, anche in considerazione del fatto che non risultava ancora presentata la sopra citata proposta di variante al piano, si comunicava alla proprietà che non risultava ammissibile una proroga dei termini della convenzione in oggetto per il completamento delle opere di urbanizzazione anche in considerazione del fatto che la convezione di cui trattasi ha già beneficiato di una proroga di anni tre, in forza del decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge in data 9 agosto 2013, n. 98, ribadendo che una possibile estensione del periodo, avrebbe potuto essere valutata per il solo limitato tempo strettamente necessario per la realizzazione della opere di cui alla variante stessa (comparto 2), da definirsi più precisamente in sede istruttoria qualora presentata;

a seguito di detta comunicazione in data in data 26/10/2016, permanendo la volontà di dare completa attuazione al PPiP di cui trattasi, il sig. Giampietro Deretti, legale rappresentante della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. presentava istanza di permesso di costruire PG. 121557/16 per il completamento delle opere di urbanizzazione già autorizzate con il Permesso di Costruire PG 31607/2004 del 12/10/2004; permesso poi rilasciato in data 04/11/2016 - PG 125359, fermo restando che i lavori, dovevano essere ultimati entro il 20/01/2017 (termine efficacia convenzione sottoscritta in data 20/01/2004);

il completamento delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire PG 125359 rilasciato il 04/11/2016 si intendeva garantito dalla fidejussione n. UR 0500389 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 08/09/2004 per un importo pari a 197.703,39 € in quanto i lavori di completamento non comportavano incrementi rispetto all'importo garantito originariamente;

in data 03/11/2016, permanendo la volontà di dare completa attuazione al PPiP attraverso la suddetta variante al PPiP, veniva formalizzata apposita istanza PG 124403;

detta istanza è attualmente in fase istruttoria; in data 30/12/2016 si sono conclusi con determinazione favorevole i lavori della Conferenza dei Servizi Semplificata in modalità telematica ai sensi dell'art. 14-bis della Legge 241/90 e s.m.i, sostituito con D.Lgs. n. 127 del 30/06/2016 pertanto a seguito del deposito la stessa variante al PPiP verrà sottoposta alla Giunta Comunale per la deliberazione di approvazione;

in data 07/12/2016 PG 140500 la Soc. Marty sas, presentava comunicazione di inizio lavori di cui al Permesso di Costruire rilasciato il 04/11/2016 - PG 125359;

con nota in data 03/01/2017 PG 725 il sig. Giampietro Deretti, legale rappresentante della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. presentava nuova istanza di proroga dei termini di scadenza proponendo il nuovo termine al 07/12/2019 (anni 3 dalla data di inizio dei lavori per il completamento delle opere di urbanizzazione):

- della Convenzione stipulata tra Comune di Ferrara e la società MARTY S.a.s. di Giampietro Deretti e C., in data 20/01/2016 con atto Notaio Dr. Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in località Barco, via Bentivoglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale PG. 28679 del 25/03/1996;
- del Permesso di Costruire PG 125359 del 04/11/2016 con autorizzazione dei termini massimi di scadenza relativi ai permessi di costruire (anni 3 dall'inizio dei lavori);

le motivazioni addotte all'istanza sono le seguenti:

- *l'attuale situazione del mercato immobiliare della città di Ferrara appare ancora alquanto critica e senza segni tangibili per il prossimo futuro;*
- *il credito finanziario per le società del ramo immobiliare è totalmente inesistente così da rendere paralizzata l'attività delle aziende immobiliari;*

con la stessa nota la proprietà ha ribadito l'intenzione e la volontà di completare almeno tutte le opere mancanti relative al comparto con destinazione residenziale (comparto 2), già dotato di tutti i sottoservizi e strada, oltre che la disponibilità alla cessione delle aree entro il termine fissato nella convenzione originaria affermando inoltre che:

- le aree inerenti le opere di urbanizzazione di cui trattasi sono da sempre tenute dignitosamente in ordine e perfettamente fruibili da parte dei residenti;
- sono in essere le relative garanzie fideiussorie per il completamento delle stesse;

Precisato inoltre:

che comunque tutti i contenuti del Piano stesso, i parametri urbanistici ed edilizi fissati non vengono modificati con la proroga;

che è stata valutata l'opportunità di sostenere le trasformazioni urbanistiche ed edilizie in corso anche per la valenza economico sociale delle stesse, tenuto conto di come una crisi, inizialmente congiunturale e temporanea, si sia trasformata nel tempo in una crisi strutturale; per queste motivazioni si ritiene, anche nel merito parzialmente accoglibile l'istanza presentata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C.;

che in fase di istruttoria per l'approvazione della variante della variante al PPIp (mantenendo fermi gli usi e il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti dallo piano originario), valutati anche i tempi per addivenire alla stipula della convenzione integrativa di modifica di quella originaria e della successiva variante al PdC PG 125359 del 04/11/2016, si ritiene accoglibile l'istanza di ulteriore proroga sino al 07/12/2019, coincidente con la scadenza di legge prevista per il PdC PG 125359 del 04/11/2016 come richiesto dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C..

concedere una proroga massima sino al 07/12/2019 sia della convenzione che del sopra citato PdC a partire dal 20/01/2017 data di scadenza della convenzione originaria;

Considerato:

che l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria sorto all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte del soggetto attuatore e garantito da idonea fideiussione a favore del Comune dovrà essere adempiuto entro il nuovo termine di scadenza dello strumento urbanistico convenzionato (07/12/2019);

che il PPIp di cui trattasi viene variato esclusivamente nella nuova determinazione dei tempi di attuazione degli interventi mantenendo fermi gli usi e il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento generale, allora PRG, in base al quale era stato originariamente redatto nonchè gli altri impegni nei confronti del Comune;

che anche per il PdC PG 125359 del 04/11/2016 viene esclusivamente prorogato il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione al 07/12/2019.

Ritenuto, a fronte delle motivazioni addotte, di accogliere la richiesta di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata e del PdC PG 125359 del 04/11/2016, avanzata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C., a far data dal 20/01/2017 data di scadenza della convenzione originaria al 07/12/2019, a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai

cittadini residenti e loro visitatori. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore.

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

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 accogliere la richiesta di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato in data 20/01/2004 con atto Notaio Dr. Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479 e del PdC PG 125359 del 04/11/2016, avanzata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C., a far data dal 20/01/2017 data di scadenza della convenzione originaria al 07/12/2019, a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai cittadini residenti e loro visitatori. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore;

di dare atto che il nuovo termine della Convenzione e del PdC di cui al punto precedente viene fissato nel 20/01/2017; lo stesso verrà recepito nella convenzione integrativa di modifica della variante al PPIP di cui all'istanza PG 124403 del 03/11/2016, attualmente in fase istruttoria;

di condizionare l'effettività della proroga di cui al presente atto al mantenimento della fidejussione n. UR 0500389 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 08/09/2004 per un importo pari a 197.703,39 €;

di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. e di allegarne copia agli atti del PPIP approvato con delibera di Consiglio Comunale PG. 28679 del 25/03/1996;

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

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI