

COMUNE DI SOVERE



Codice Ente **10208**

DELIBERAZIONE N. 51

Data 05.04.2018

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DEFINIZIONE OBBLIGAZIONI A CARICO DEGLI ATTUATORI DEI COMPARTI EX CR 7 E CR 9 - AVVIO PROCEDURE PER NUOVI CONVENZIONAMENTI NOVATIVI

L'anno duemiladiciotto, addì cinque del mese di aprile alle ore 18.45 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		Pres/Ass
Filippini Francesco	SINDACO	Presente
Lanfranchi Massimo	ASSESSORE	Presente
Beretta Silvia	ASSESSORE	Presente
Cadei Federica	ASSESSORE	Presente
Magoni Davide	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti		5
Totale Assenti		0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa Luisa Borsellino, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO, Sig. Francesco Filippini, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Deliberazione n. 51 del 05.04.2018

OGGETTO:
DEFINIZIONE OBBLIGAZIONI A CARICO DEGLI ATTUATORI DEI COMPARTI EX CR 7 E CR 9
- AVVIO PROCEDURE PER NUOVI CONVENZIONAMENTI NOVATIVI

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il comune di Sovere nelle previgenti attuazioni urbanistiche del superato PRG prevedeva per lo sviluppo residenziale dei comparti a margine della via Roma il convenzionamento con l'amministrazione comunale;
- con convenzioni identificate con rep. 3134 del 20/04/2012 (per il comparto CR9) e rep. n. 116.072 del 28/04/2009 (per il comparto CR7) gli aventi causa sulle proprietà interessate dai predetti comparti convenirono con l'amministrazione comunale obbligazioni realizzative per consentire lo sviluppo della superficie residenziale generata dai lotti loro pertinenza;
- da una ricognizione generale effettuata dagli uffici, complice la successione nel tempo dei vari responsabili di servizio tecnico ed il superamento degli strumenti urbanistici a fondamento degli originari convenzionamenti, si sono rilevate l'incompletezza degli adempimenti a carico delle parti;
- è intenzione di questa amministrazione come comunicato ai residuali attuatori (proprietari) delle aree d'interesse dal responsabile del servizio tecnico con sua nota prot.n. 392 del 16/01/2018, superare gli originari convenzionamenti sopra richiamati predisponendo due distinte convenzioni attuative aventi ad oggetto l'adempimento a carico delle parti delle obbligazioni residuali fissando di conseguenza nuovi termini di adempimento e nuovi obblighi in ragione dei fini predetti;

TENUTO CONTO CHE nel frattempo con l'entrata in vigore dello nuovo strumento urbanistico di questo ente (variante generale n°1 al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n°23 in data 31.03.2017 ed in vigore dal 16.08.2017), l'amministrazione comunale ha accordato per gli attuatori del comparto CR 9 (soc. attuatrice Ca.Fin S.r.l.) l'accettazione dell'osservazione presentata in fase di revisione del piano così riproposta:

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: si chiede:

- a) di modificare l'art.14 c.5 delle NTA del Piano delle Regole relativo al comparto CR9 convenzionato con atto del 20.4.2012 (REP.3134) ammettendo previa modifica alla convenzione urbanistica:
 - la realizzazione integrale del tratto di viabilità di accesso al comparto da via Roma;
 - la cessione ad AC dell'area esterna al comparto individuata al fg. 17 mapp.7190-8075 e corrispondente al tronco di viabilità esterna al comparto e di collegamento con via Roma, anche in permuta, previo conguaglio con i mapp. 8076-8078-8071;
 - la riduzione di 460 mq delle aree di verde pubblico (fg.17 mapp. 8076-8078-8071);
 - la realizzazione delle opere primarie previste a carico del CR9 sulla strada privata di collegamento con via Roma (fg.17 mapp.7190-8075), anziché sulla porzione a ridosso con proprietà ex CR6 (fg.17 mapp.8073/parte-8083/parte), previa dimostrazione del medesimo onere a carico dell'Attuatore rispetto a quanto già convenzionato, anche mediante ulteriori opere;
- b) contestualmente:

- la possibilità di trasferire la slp residua di 442,45 mq e superficie coperta di 358,77 mq non utilizzata nello sviluppo dell'area residenziale adiacente (fg.17 mapp.7190-8075-7192-8074-7869) nel comparto CR9;
- la correzione grafica da "servizi pubblici" ad "ambito residenziale" dell'area (fg. 17 mapp.8084-8069-8086) già monetizzata ed ora destinata a giardino pertinenziale dell'immobile individuato al fg.17 mapp.2076;
- la rettifica della campitura dell'"ambito residenziale", affinché la strada di collegamento corrisponda alle aree individuate catastalmente al fg. 17 mapp.7190-8075 e non comprenda il mapp.7192

CONTRODEDUZIONE:

Ritenendo l'osservazione proposta coerente con i principi della LR 31/2014 si propone di accogliere l'osservazione modificando l'art.14 c.5 delle NTA del Piano delle Regole

a) ammettendo, previa modifica alla convenzione urbanistica:

- la realizzazione integrale del tratto di viabilità di accesso al comparto da via Roma;
- la cessione ad AC dell'area esterna al comparto individuata al fg. 17 mapp.7190-8075 e corrispondente al tronco di viabilità esterna al comparto e di collegamento con via Roma, anche in permuta, previo conguaglio con i mapp. 8076-8078-8071;
- la riduzione di 460 mq delle aree di verde pubblico (fg.17 mapp. 8076-8078-8071);
- la realizzazione delle opere primarie previste a carico del CR9 sulla strada privata di collegamento con via Roma (fg.17 mapp.7190-8075), anziché sulla porzione a ridosso con proprietà ex CR6 (fg.17 mapp.8073/parte-8083/parte), previa dimostrazione del medesimo onere a carico dell'Attuatore rispetto a quanto già convenzionato, anche mediante ulteriori opere;

b) e ammettendo, inoltre,

- la possibilità di trasferire la slp residua di 442,45 mq e superficie coperta di 358,77 mq non utilizzata nello sviluppo dell'area residenziale adiacente (fg.17 mapp.7190-8075-7192-8074-7869) nel comparto CR9;
- e rivedendo gli elaborati grafici inserendo la correzione da "servizi pubblici" ad "ambito residenziale" dell'area (fg. 17 mapp.8084-8069- 8086) già monetizzata ed ora destinata a giardino pertinenziale dell'immobile individuato al fg.17 mapp.2076;
- la rettifica della campitura dell'"ambito residenziale", affinché la strada di collegamento corrisponda alle aree individuate catastalmente al fg. 17 mapp.7190-8075 e non comprenda il mapp.7192.

n. votanti	n. favorevoli	n. astenuti	n. contrari
7	6	1 – Cons. Pedretti	0

ESITO: ACCOLTA

CONSIDERATO CHE alla luce delle superiori considerazioni s'intende procedere alla modifica dei contratti attuativi per gli ex comparti CR 7 (proprietà interessate: Mazzini Uliana & Piva Giuseppe, Zoppetti Enrico & Piva Chiara, Zoppetti Simone e Mognetti Rosa) e Cr9 (Soc. Ca.fin S.r.l.) ai fini manifestati in premessa;

TENUTO CONTO CHE i nuovi convenzionamenti da stipularsi novativi dei precedenti dovranno contenere le seguenti ipotesi obbligazionarie distinte per comparti nella maniera definita a seguire:

Per il comparto ex Cr 7:

Si richiede l'adempimento dell'obbligazione di risultato costituita dalla realizzazione di un Parcheggio pubblico attrezzato con almeno 10 posti auto (comprensivo di sotto servizi e viabilità interna) da realizzarsi sul mappale n. 7472 che poi andrà ceduto gratuitamente al Comune.

Tempi per presentazione progetti necessari al fine dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie/paesaggistiche: 3 mesi dalla stipula della convenzione.

Tempo per l'inizio dei lavori: 3 mesi dal rilascio delle necessarie autorizzazioni.

Tempo per la fine dei lavori: 2 anni dall'inizio lavori.

Nessuna obbligazione aggiuntiva sarà invece richiesta per la viabilità d'innesto alla via Roma (il cui onere rimarrà completamente a carico degli attuatori del comparto CR9).

Le opere per l'intero ammontare del quadro economico che le riguarderà, andranno supportate da nuovo titolo fideiussorio bancario o di primario istituto assicurativo per tutta la durata del nuovo convenzionamento e sino al suo completo adempimento.

Oneri progettuali, di collaudo, tasse ed ogni ulteriore spesa conseguente rimarrà a carico degli attuatori. La precedente convenzione sarà superata in ragione del nuovo testo contrattuale e dei suoi contenuti novativi.

Per il comparto ex Cr 9:

Si richiede l'adempimento dell'obbligazione di risultato costituita dal completamento funzionale della viabilità d'innesto ai comparti dalla via Roma (comprensiva di pista ciclabile sul lato, reti di sotto servizio ed illuminazione pubblica a led ecc.) che riguarderà i mappali n. 7190-8075-8070-8083 sino al confine del mappale 7472 (ove sorgerà il parcheggio a carico degli attuatori del Cr7) che poi andrà ceduta gratuitamente al Comune una volta realizzata e collaudata.

A compensazione della cessione dei mappali 8076-8078 ed 8071 ed in alternativa alla viabilità da sviluppare a ridosso dell'ex comparto CR6 dei mappali 8073 e su parte del mappale 8083 accordate nel procedimento di variante al PGT, si richiedono la realizzazione delle obbligazioni di risultato (che ne costituiranno il prezzo) della realizzazione e successiva cessione sui mappali 7190 e 8075 delle relative opere di urbanizzazione per il completamento del tratto viario, della realizzazione della continuazione della viabilità d'innesto sui mappali 8070 e su parte del mappale 8083 (sino al margine del confine del mappale 7472) ed infine della realizzazione di un parcheggio attrezzato con almeno 15 posti auto da realizzarsi e cedere gratuitamente al comune entro 6 anni dalla stipula del nuovo convenzionamento, sui mappali 8073 ed 7083 (che riguarderà complessivamente circa 2000 mq di slp già conteggiando la superficie aggiuntiva di 442 mq derivante dall'utilizzo dell'indice edificatorio delle aree che andranno cedute dall'ente come prezzo dei predetti lavori). Qualora le predette opere dovessero nella loro quantificazione essere inferiori al valore delle aree cedute (previa valutazione del loro valore da parte dell'agenzia del demanio) l'attuatore dovrà provvedere al versamento della somma a conguaglio, nel caso inverso invece nulla sarà dovuto dal Comune.

Tempi per l'eventuale integrazione ai progetti presentati necessari al fine dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie: 3 mesi dalla stipula della convenzione.

Tempo per l'inizio dei lavori: 2 mesi dal rilascio delle necessarie autorizzazioni

Tempo per la fine dei lavori del tratto di strada indicato al primo periodo: 6 mesi dall'inizio lavori.

Le opere per l'intero ammontare del quadro economico che le riguarderà, andranno supportate da nuovo titolo fideiussorio bancario o di primario istituto assicurativo per tutta la durata del nuovo convenzionamento e sino al suo completo adempimento.

Oneri progettuali, di collaudo, tasse ed ogni ulteriore spesa conseguente rimarrà a carico degli attuatori. La precedente convenzione sarà superata in ragione del nuovo testo contrattuale e dei suoi contenuti novativi.

VISTA la bozza schematica planimetrica di rappresentazione finale delle opere sopra evidenziate allegata alla presente sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, la quale tuttavia

costituisce solo riferimento orientativo di massima delle obbligazioni in assumendo dalle parti che dovrà poi essere meglio definita e sviluppata con i documenti progettuali esecutivi che verranno allegati alle convenzioni e poi depositati al SUE per l'ottenimento delle necessarie legittimazioni edilizie serventi, in attuazione dei rinnovati convenzionamenti;

CONSIDERATO CHE s'intende procedere a demandare gli uffici comunali preposti la predisposizione delle convenzioni contenenti le obbligazioni residuali sopra definite al fine della stipula degli atti e registrazione dei contratti sopra menzionati;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale, il contratto di concessione rep. n. 3585 del 03/10/2016 e il suo annesso capitolato speciale di gestione;

Visto il parere favorevole del Segretario comunale, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

All'unanimità dei voti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE le premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ;
2. DI DARE MANDATO al responsabile dell'ufficio tecnico di predisporre e stipulare con gli attuatori le convenzioni novative di attuazione degli ex comparti Cr 7 e Cr 9 al fine dell'adempimento residuale delle obbligazioni a carico delle parti in ragione della volumetria residenziale sviluppata;
3. DI SPECIFICARE i contenuti contrattuali dovranno contenere le minime prescrizioni in questo atto definite eventualmente implementate per rendere l'obbligazione certa e definita carico delle parti;
4. DI SPECIFICARE CHE in caso di rifiuto degli attuatori alla firma dei rinnovati obblighi convenzionali come sopra definiti si dovrà procedere con il procedimento di messa in mora per inadempimento contrattuale azionando le eventuali procedure per l'escussione dei titoli depositati a garanzia degli originari obblighi contratti relativi ai comparti residenziali sopra richiamati;
5. DI DICHIARARE la presente deliberazione, con separata votazione all'unanimità di voti, espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 nr. 267 e s.m.i.;

Delibera di G.C. n. 51 del 05.04.2018

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Francesco Filippini

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Luisa Borsellino

ESTREMI ESECUTIVITÀ

ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Luisa Borsellino

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.