

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE  
Piero Cecchini

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott.ssa Mara Minardi



**Comune di Cattolica**  
Provincia di Rimini



**VERBALE  
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 52 DEL 22/04/2015**

Copia della presente deliberazione nr. 52 del 22/04/2015 è pubblicata, ai sensi dell'art. 124 – D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii., in data odierna all'Albo Pretorio on-line, di cui alla Legge 18/06/2009 n. 69, e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi. Contestualmente all'affissione sarà comunicata ai Capigruppo Consiliari mediante invio di apposito elenco, ai sensi dell'art. 125 – D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Dalla Residenza Comunale, li 06/05/2015

Istruttore Amministrativo  
Cinzia Vincenzetti

COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTIZZAZIONE DENOMINATO "VGS - CENTRO VIDEO - GIOCO - SPORT" IN AREA PARCO DELLA PACE - PROROGA PIANO PARTICOLAREGGIATO E APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune, per quindici giorni consecutivi, senza reclami, (Art.124, co.1, del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.).

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Dalla Residenza Comunale, li

Istruttore Amministrativo  
Cinzia Vincenzetti

L'anno duemilaquindici, il giorno ventidue, del mese di aprile, alle ore 10:30 nell' Ufficio del Segretario della Residenza comunale, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori.

Pos.	Cognome Nome	Carica	Pres.
1	CECCHINI PIERO	Sindaco	P
2	CIBELLI LEO	Vice Sindaco	P
3	UBALDUCCI GIOVANNA	Assessore	P
4	SANCHI ANNA MARIA	Assessore	G
5	GALVANI GIAMPIERO	Assessore	P
6	SIGNORINI FABRIZIO	Assessore	P

Totale presenti n. 5

Partecipa alla Seduta con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale d.ssa Mara Minardi.

L'Assessore Sanchi Anna Maria è assente giustificata.

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara la seduta valida ed aperta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di delibera n. 56 (proponente: Assessore Ubalducci Giovanna) predisposta in data 10/04/2015 dal Responsabile del Procedimento;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

a)Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 21/04/2015 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 dott. Fabio Tomasetti;

b)Parere Non necessario - Non richiede Impegno/Accertamento per la Regolarità Contabile espresso in data 21/04/2015 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott. Daniele Cristoforetti;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 56

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## PROPOSTA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 56 DEL 10/04/2015

COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTIZZAZIONE DENOMINATO "VGS - CENTRO VIDEO - GIOCO - SPORT" IN AREA PARCO DELLA PACE - PROROGA PIANO PARTICOLAREGGIATO E APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE

CENTRO DI RESPONSABILITA': SETTORE 02  
SERVIZIO: SETTORE 02  
DIRIGENTE RESPONSABILE: Fabio Tomasetti  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

### LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione n. 73 del 22/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2015-2017 e il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 222 del 30/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2015-2017;

#### **PREMESSO che:**

- con atto Consiliare n. 41 del 30/06/2014 i.e., in atti, che integralmente si richiama ed alla quale espressamente si rinvia, veniva approvato l'atto di transazione tra il Comune di Cattolica e il "Fallimento Società Immobiliare Valconca srl in liquidazione", in merito alla mancata realizzazione del "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica" denominato "Centro Video – Gioco – Sport" presentato dall'anzidetta società "Immobiliare Valconca S.r.l." in area Parco della Pace (zona P.R.G. D12.1 G7), già approvato con delibera consiliare n. 53 del 08/10/2004;

- con atto pubblico a ministero del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani stipulato in data 20/07/2005 – Rep. n. 21554, Racc. n. 7529 il Comune di Cattolica e la società "Immobiliare Valconca S.r.l.", stipulavano l'atto pubblico "Convenzione Urbanistica – Permuta" regolante i rapporti per la

realizzazione degli interventi edilizi riferiti al sopracitato “Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica” a cui seguiva il permesso di costruire n. 35 del 30.03.2006 con inizio lavori in data 23/03/2007;

- a seguito di contestazione dello stato dei luoghi datato 21/08/2012 (prot. 22352) gli Uffici Comunali accertavano che le opere di urbanizzazione previste in convenzione non risultavano completate, quindi con successiva comunicazione del 22/08/2012 – prot. n. 224411, il Dirigente del Settore Urbanistico – Edilizia, dava notizia alla società “Immobiliare Valconca S.r.l.” dell’avvio dei procedimenti amministrativi inerenti, sia la declaratoria di decadenza della predetta convenzione urbanistica Rep. n. 21554/2005, per grave inadempimento dell’attuatore, sia l’escussione delle polizze fidejussorie preventivamente emesse dalla “Vittoria Assicurazioni” S.p.A. in data 02.03.2006 n. 616.071.0000900312 e in data 27/03/2006 n. 616.071.0000900316, a garanzia dell’adempimento degli obblighi assunti con la citata Convenzione Urbanistica.
- in data 28/12/2012 il Tribunale di Bologna pronunciava la sentenza n. 174/2012 con cui dichiarava il fallimento della società “Immobiliare Valconca S.r.l.”, in liquidazione e nominava curatore la Rag. Golferà Monica, con studio in Bologna;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 08/04/2013, il Comune disponeva la decadenza della citata Convenzione Urbanistica del 20/07/2005, facendo salva ogni azione per il risarcimento dei danni subiti dall’Amministrazione comunale per l’inadempimento contrattuale e riservando ai competenti uffici l’escussione delle polizze rilasciate a garanzia degli impegni contrattualmente assunti dalla società fallita;

**Considerato che** il venir meno della Convenzione urbanistica ha interrotto il rapporto tra il Comune e la società, rendendo l’Ente libero di provvedere autonomamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fatta salva la normativa urbanistica generale ed attuativa a tutt’oggi vigente, che continua ad imprimere alle aree in esso ricomprese tutti i vincoli e le potenzialità edificatorie originariamente previste;

- che, al fine di trovare una soluzione che salvaguardi l’interesse pubblico si sono svolti numerosi incontri fra il Comune e la società “Immobiliare Valconca S.r.l.” prima della dichiarazione di fallimento e successivamente con la Curatela fallimentare, ai quali è intervenuta anche la “Vittoria Assicurazioni” s.p.a., allo scopo di trattare i diversi aspetti della vertenza e individuare un accordo per la definizione dei controversi rapporti e per l’estinzione dei numerosi procedimenti giudiziari pendenti;

**Preso atto** della volontà delle parti di addivenire ad un accordo reciproco, teso alla completa definizione delle diverse vertenze esistenti, nonché al completamento del “Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla zona D 12.1 – G7” in questione;

**Visto l’accordo transattivo** concordato tra le parti e firmato dalle medesime **in data 10/07/2014**, in atti depositato, che nel rispondere ai requisiti

dell'interesse pubblico, consente al Comune di Cattolica di reperire le risorse per bonificare e rendere fruibile e sicuro, attraverso il completamento delle opere di urbanizzazione un comparto urbanistico centrale e di grande importanza nella riqualificazione dell'area cittadina di cui trattasi anche ai fini della sicurezza e del decoro dell'intera zona;

**Evidenziato** che dal suddetto e sottoscritto accordo emerge:

a)- l'impegno del Comune a prorogare la validità del "Piano Particolareggiato" in questione di ulteriori 5 (cinque) anni decorrenti dall'iniziale scadenza prevista dalla sopracitata convenzione urbanistica (08/10/2014), con obbligo a non apportare modifiche alla disciplina urbanistica vigente, salva l'ipotesi di eventuali modificazioni concordate tra le parti dopo l'emissione dei decreti di trasferimento della proprietà dei beni immobili da parte del Tribunale di Bologna;

b)- l'impegno del Comune di Cattolica di procedere all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti entro il termine di anni 5 (cinque) decorrente dall'inizio dei lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, procedendo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali correlati ai lavori di completamento degli edifici privati e provvedendo infine ai relativi collaudi a sue cure e spese;

c)- l'impegno del Comune, al fine di regolarizzare la situazione catastale degli edifici privati, di cedere al Fallimento "Immobiliare Valconca S.r.l in liquidazione" i frustoli di terreno pari a complessivi mq. 161,00 (centosessantuno/mq.) di sua proprietà che sono stati occupati per "sconfinamento" dagli edifici privati al momento della loro realizzazione, a fronte di un corrispettivo a carico del suddetto "Fallimento" di € 17.710,00 (diciassettemilasettecentodieci/00) che sarà compensato e soddisfatto da parte del "Fallimento" con la cessione del materiale per la pavimentazione della piazza a suo tempo acquistato dalla società "Immobiliare Valconca S.r.l." per un valore di € 93.513,60 + IVA 20%;

d)- l'obbligo del Fallimento "Società Immobiliare Valconca srl in liquidazione" o dei terzi che si saranno resi "aggiudicatari-acquirenti" in tutto o in parte del complesso immobiliare di proprietà del Fallimento a seguito di acquisto mediante partecipazione alle udienze pubbliche di vendite competitive che saranno indette dal Tribunale di Bologna nella pertinente procedura fallimentare, ha presentare entro e non oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto e comunque entro i termini di validità del Piano particolareggiato, istanza per ottenere i titoli edilizi per completare ed ultimare gli edifici previsti nel Piano stesso. Il rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità avverrà con riferimento ai singoli edifici nel rispetto delle norme vigenti in materia, senza vincolo alcuno fra un edificio e l'altro;

e)- l'obbligo del Fallimento "Società Immobiliare Valconca srl in liquidazione", al momento dell'alienazione del compendio immobiliare, a porre a carico degli "aggiudicatari-acquirenti" l'importo relativo a parte delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate pari a € **539.891,00** (cinquecentotrentanoveottocentonovantuno/00) derivante da (€ 1.339.891,00 - €

800.000,00), con ripartizione proporzionale a carico di ciascun lotto e versamento della somma al Comune di Cattolica al momento del ritiro del permesso di costruire, nonché presentazione di apposita garanzia tramite fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune beneficiario;

f)- l'impegno delle parti di andare a definire nelle diverse modalità concordate e trascritte nell'accordo i vari giudizi pendenti a spese compensate;

**Evidenziato inoltre che** con separato accordo transattivo tra Comune di Cattolica e la "Vittoria Assicurazioni" s.p.a., sempre del 10 luglio 2014, **detta compagnia**, in riferimento alle sopracitate proprie polizze fidejussorie prestate a garanzia degli obblighi assunti dalla fallita società "Immobiliare Valconca S.r.l." **si impegnava a versare a favore del Comune beneficiario la complessiva somma di € 800.000,00** di cui la quota parte di € 327.117,00 in relazione alla polizza n. 616.071.0000900316 del 27/03/2006 ed € 472.883,00 in relazione alla polizza n. 616.071.0000900312 del 02/03/2006, con surroga del Comune, nei limiti della somma versata, in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il "Fallimento" e/o tutti i terzi eventualmente coobbligati, nonché abbandono dei procedimenti giudiziari in corso a spese compensate;

**Ritenuto quindi che** al fine di dar seguito al sopracitato impegno di completare il "Piano Particolareggiato" in questione **è necessario prorogare la validità dello stesso per ulteriori 5 (cinque) anni** con nuova scadenza prevista al 08/10/2019;

**Considerato altresì che** al fine di dar seguito al concordato impegno di completare le opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti così come risultano individuate al punto 6.1 del firmato accordo transattivo, l'Ufficio Urbanistica con relazione tecnica del 03/04/2015 in atti, descrive in maniera generale le caratteristiche qualitative e funzionali dei suddetti lavori di completamento;

- che tali lavori, ora in fase preliminare, dovranno successivamente svilupparsi nei rispettivi livelli di progettazione definitiva ed esecutiva, impiegando la tecnica dell'analisi del valore per l'ottimizzazione del costo globale del progetto;

Visto quindi il seguente quadro economico di progetto preliminare:

<b>1)- Opere da appaltare</b>	
-opere edili stradali	€ 690.000,00
-oneri per la sicurezza in cantiere	€ <u>7.000,00</u>
<b>Totale Lavori in appalto</b>	<b>€ 697.000,00</b>
<b>2)- Somme a disposizione</b>	
-IVA 10% su € 697.000,00	€ 69.700,00
-quota per opere in economia (IVA inclusa)	€ 46.400,00
-quota incentivi progettazione	€ 14.700,00
-quota imprevisti e arrotondamento	€ <u>7.200,00</u>
totale somme a disposizione	€ 138.000,00

**T O T A L E Progetto**

**€ 835.000,00**

Visto, altresì, che tale progetto risulta costituito dai seguenti elaborati:

- 01 - Relazione Tecnica;
- 02 - Stima Lavori;
- 03 - Elaborato grafico;

Ritenuto quindi di procedere ad approvare in linea tecnica l'anzidetto progetto preliminare precisando, a tal proposito, **che il CUP dell'intervento è il seguente: G66G15000070004;**

Ritenuto inoltre che il progetto di cui trattasi potrà essere realizzato, come già sopra esposto, in stralci funzionali dopo l'inizio dei lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, al fine di consentire all'Amministrazione la possibilità di reperire risorse finanziarie specifiche nei propri bilanci per complessivi € 219.306,00 in aggiunta a quelle derivanti dal conclamato obbligo a carico degli "aggiudicatari-acquirenti" per la quota parte di € 539.891,00 e dei complessivi € 75.803,00 (€ 93.513,00 – € 17.710,00) quale importo residuo del materiale per le pavimentazioni ceduto al Comune dal Fallimento "Società Immobiliare Valconca srl in liquidazione" ;

Ritenuto quindi che detto progetto potrà essere inserito nella pertinente previsione di bilancio pluriennale successivamente alla sua collocazione nello schema-tipo della programmazione triennale ed elenco annuale dei LL.PP. ex art. 128 dlgs. 163/2006 e art. 113 DPR n. 207/2010;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e pertanto ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. non necessita del parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente dei Servizi Finanziari,

Visto, altresì:

- il Dec. Legs.vo n. 163/2006 e ss.mm.ii., in particolare l'art. 93, 3° comma;
- il Regolamento di esecuzione ed attuazione dei LL.PP. ex D.P.R. n. 207/2010, in particolare gli artt. 17, 18 e 19;
- il T.U. Enti Locali ex Decreto Legislativo n. 267/2000;
- il Dlgs. n. 165/2001;
- lo Statuto Comunale;

#### D E L I B E R A

1)- di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

2)- **di prorogare la validità del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Centro Video – Gioco – Sport" in area Parco della Pace (zona P.R.G. D12.1 G7), già approvato con delibera consiliare n. 53 del 08/10/2004, sino al 8 ottobre 2019;**

3)- **di approvare in linea tecnica, il progetto preliminare di complessivi**



€ 835.000,00 redatto dall'ufficio urbanistica del Settore 2, **relativo ai lavori di completamento delle opere di urbanizzazione da eseguirsi in relazione al piano di lotizzazione denominato “Centro Video – Gioco – Sport”** in area Parco della Pace (zona P.R.G. D12.1 - G7), costituito dagli elaborati elencati in premessa e che sono depositati agli atti del presente provvedimento, dando atto **che risulta identificato con il seguente Codice Unico di Progetto (CUP): G66G15000070004;**

4)- di ribadire **che il progetto di cui trattasi potrà essere realizzato in stralci funzionali** dopo l'inizio dei lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, al fine di consentire all'Amministrazione **la possibilità di reperire risorse finanziarie specifiche nei propri bilanci per complessivi € 219.306,00 in aggiunta** a quelle derivanti dall'obbligo posto a carico degli “aggiudicatari-acquirenti” per la quota parte **di € 539.891,00 e dei complessivi € 75.803,00** (€ 93.513,00 – € 17.710,00) quale residuo valore del materiale per le pavimentazioni ceduto al Comune dal Fallimento “Società Immobiliare Valconca srl in liquidazione” ;

5)- di dare atto che il crono-programma delle opere da realizzare è strettamente correlato alla definizione dei trasferimenti della proprietà dei beni immobili da parte del Tribunale di Bologna;

6)- di ribadire inoltre che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e, pertanto ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L., non necessita del parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente dei Servizi Finanziari;

7)- di individuare nella persona dell'arch. Fabio Tomasetti, Dirigente del Settore 2, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente deliberazione;

8)- di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: Ufficio Urbanistica ed Area P.O. Settore 2, Ragioneria, Segreteria;

9)- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del T.U.E.L. di cui al dlgs. 267/2000, per consentire l'immediata attuazione di quanto in essa disposto.

.....