



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 226 DEL 22/12/2022

**COMPARTO AN.1 - SUB-COMPARTO B, VIA TORCONCA, A.BATTARRA, MARALDI.
PROROGA VALIDITÀ P.U.A. E CONVENZIONE URBANISTICA.**

L'anno duemilaventidue , il giorno ventidue , del mese di Dicembre , alle ore 15:15, nella sala Giunta della Residenza comunale, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

| Pos. | Cognome Nome | Carica | Pres. |
|------|----------------------|--------------|-------|
| 1 | FORONCHI FRANCA | Sindaco | P |
| 2 | BELLUZZI ALESSANDRO | Vice Sindaco | A |
| 3 | GABELLINI CLAUDIA | Assessore | P |
| 4 | ROMEO NICOLA ANTONIO | Assessore | P |
| 5 | UGUCCIONI ALESSANDRO | Assessore | P |
| 6 | VACCARINI FEDERICO | 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 Dott. Andrea Volpini .

La Sindaca, 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. 276 (proponente: FORONCHI FRANCA) predisposta in data 21/12/2022 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 21/12/2022 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 Dott BENZI RICCARDO / ArubaPEC S.p.A. ;
- b) Parere non necessario per la Regolarità Contabile firmato digitalmente espresso in data 21/12/2022 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa _RUFER CLAUDIA MARISEL/ArubaPEC S.p.A_ ;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 276

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta della Sindaca;

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,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

N. 276 del 21/12/2022

**COMPARTO AN.1 - SUB-COMPARTO B, VIA TORCONCA,
A.BATTARRA, MARALDI.
PROROGA VALIDITÀ P.U.A. E CONVENZIONE URBANISTICA.**

Assessore competente: FORONCHI FRANCA

Settore proponente: SETTORE 02

Dirigente responsabile:

RICHIAMATE le deliberazioni n. 71 e 72 del 30/12/2021, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2022-2024;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 13/01/2022, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO CHE

- in data 25/11/2016 prot. 43568 la società Costa Edutainment spa trasmetteva all'ufficio Edilizia Privata la richiesta di P.D.C. relativamente alle opere di urbanizzazione del comparto AN.1 TORCONCA – sub-comparto B e che la medesima ditta, che aveva presentato l'istanza per il rilascio del P.D.C., non era la sola ed unica titolata a richiederla in quanto, in attuazione della convenzione sottoscritta in data 17/12/2014, rep.35678, la richiesta di P.D.C. doveva essere sottoscritta anche dalle altre ditte – nello specifico la soc. Il Poggio srl, la soc. Marina di Cattolica srl e la Badioli spa - che avevano stipulato in solido la convenzione urbanistica e si erano obbligate alla realizzazione delle menzionate urbanizzazioni;

- la richiesta di PDC per le OO.UU. del sub-comparto B di cui sopra, veniva trasmessa al competente settore LL.PP. in quanto si proponevano interventi fuori del sub-comparto B a scomputo del contributo di valorizzazione e pertanto la pratica edilizia veniva sospesa senza che vi siano stati ulteriori sviluppi;

CONSIDERATO CHE

- il P.D.C. per le opere di urbanizzazione del primo stralcio del comparto AN.1 TORCONCA

sub-comparto A era stato rilasciato in data 19/08/2015 al n.18, prat.43/2015, e che le opere di urbanizzazione, realizzate e collaudate, sono già da tempo passate in carico al patrimonio pubblico;

ATTESO CHE

- la attuale crisi economica e la sofferenza del mercato immobiliare nonchè la stretta creditizia, hanno comportato un rallentamento del settore edilizio, e che tale situazione ha inciso negativamente sulla capacità di adempiere agli obblighi assunti con le convenzioni sottoscritte nel rispetto dei termini ivi previsti e in quelli di validità dei piani particolareggiati approvati;

CONSTATATO CHE:

- in data 27/11/2018, prot.45771, e successivamente in data 13/12/2018, prot.47965 perveniva, a firma delle ditte firmatarie della convenzione urbanistica sottoscritta in data 17/12/2015, rep.35678, la richiesta di proroga del PUA di via Torconca/Battarra e la posticipazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub-comparto B di 24 mesi;

PRESO ATTO CHE:

- l'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, stabiliscono che i piani attuativi, come così denominati dalla legislazione regionale, sono approvati dalla Giunta Comunale e pertanto anche il formale provvedimento di proroga risulta di competenza della Giunta Comunale;

CONSIDERATO CHE:

- il "Decreto del Fare" (D.L.69/2013 convertito nella L.98/2013) e l'art.14 della Convenzione Urbanistica rep.35678 del 17/12/2014, ammettevano proroghe per l'attuazione delle opere di urbanizzazione;

TENUTO CONTO CHE:

- secondo i principi civilistici le modifiche contrattuali possono essere condivise dalle parti che hanno sottoscritto l'atto, ovvero con un'idonea manifestazione di volontà di tutti i soggetti che hanno concorso alla sua formazione e che l'Amministrazione Comunale, convenendo a nuovi termini di validità ai sensi dell'art. 1326, comma 5, cod. civ. e visto l'art. 30, comma 3-bis, del D.L. nr. 69/2013, previa apposita deliberazione ha piena facoltà di prorogare i termini della convenzione;

RILEVATO CHE

- la giurisprudenza amministrativa riconosce la facoltà all'Amministrazione, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse, di accordarsi con i soggetti attuatori per prorogare gli effetti di un piano attuativo, convenendone nuovi termini di validità;

ATTESO CHE

- le modifiche sostanziali ad una convenzione di lottizzazione possono essere apportate solo con la manifestazione di volontà di tutti i soggetti che hanno concorso alla formazione della convenzione, (Cons. Stato, sez. IV, 19 febbraio 2008, n. 534);

VISTA

- la nota di risposta all'istanza del 27/11/2018, prot.45771 e del 03/12/2018, prot.46569, con la quale in data 11/01/2019, prot.1369, si comunicava agli interessati sottoscrittori della convenzione urbanistica che l'Amministrazione Comunale, visti il decreto del fare e l'art.14 della convenzione urbanistica aveva piena facoltà di prorogare il PUA e la convenzione urbanistica, mentre le opere di urbanizzazione, in scadenza al 17/12/2020, purché ancora valide le garanzie prestate per la loro realizzazione si sarebbero potute prorogare, previa specifico provvedimento dell'organo esecutivo, al 17/12/2022;

PRESO ATTO CHE

- le opere di urbanizzazione del sub-comparto B, da realizzare entro sei anni dalla data della stipula della convenzione urbanistica, in scadenza al 17/12/2020, come stabilito dall'art.14 della medesima, non hanno avuto a tutt'oggi una vera e propria proroga mancando l'atto deliberatorio della Giunta Comunale;

- successivamente, in data 06/10/2022, prot.37581 perveniva una nuova istanza da parte dei lottizzanti con la quale si rinnovava la richiesta proroga del PUA e della relativa convenzione urbanistica di ulteriori 24 mesi rispetto alla precedente richiesta del 27/11/2018 prot.45771;

- in data 17/10/2022, prot.40270 si rispondeva ai lottizzanti richiedenti comunicando che il PUA poteva essere prorogato all'11/12/2027 mentre la convenzione urbanistica, prorogata al 17/12/2026 poteva essere ulteriormente prorogata al 17/12/2028 mentre le opere di urbanizzazione del sub-comparto B potevano essere prorogate di ulteriori 24 mesi purché ancora valide le garanzie prestate per la loro realizzazione e versato il contributo di valorizzazione che per convenzione doveva essere effettuato prima del ritiro del primo permesso di costruire;

VISTO CHE

- al fine di perfezionare il procedimento di proroga di cui sopra era necessario integrare l'istanza con la firma mancante della soc. Costa Edutainment spa;

PRESO ATTO CHE

- in data 28/11/2022, prot.46629 perveniva una ulteriore istanza che rinnovava la richiesta di proroga delle OO.UU. del sub-comparto B e che in data 07/12/2022, prot.47965, evidenziando la mancanza di un atto deliberatorio formalizzante le proroghe richieste, si rispondeva che le OO.UU. del sub-comparto B si sarebbero comunque potute completare entro il 17/12/2024 sempre che fossero state garantite/rinnovate da parte del nuovo soggetto attuatore le fidejussioni e versato il contributo di valorizzazione;

RITENUTO CHE

- occorra da parte dell'organo esecutivo l'espressione di un proprio parere di indirizzo teso a favorire il completamento del piano particolareggiato in corso di attuazione, attraverso la concessione di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione Comunale, visto il persistere dell'attuale crisi economica e il peggioramento

delle condizioni del mercato delle costruzioni dovuto all'incontrollato aumento delle materie prime e alla difficoltà di reperimento delle stesse che scoraggia progetti ed investimenti, e che hanno comportato la crisi di numerosi operatori in particolare del settore edilizio, intende concedere la proroga dei termini richiesti con istanza del 28/11/2022, prot.46629 ;

TENUTO CONTO CHE

- le opere relative al sub-comparto B potranno pertanto essere completate entro e non oltre il 17/12/2024 sempre che le fidejussioni prestate da *Marina di Cattolica srl* di 73.692,00€. e in particolare da *Costa Parchi spa* (oggi *Costa Edutainment spa*) di 466.396,00€, e *Immobiliare il Poggio srl* di 121.752,00€. siano garantite dal nuovo soggetto attuatore che ha acquisito i diritti edificatori da *Costa Edutainment spa* con atto di compravendita del 29/06/2022, rep.44180/raccolta22846 e da *Immobiliare il Poggio srl* in data 14/12/2022 rep. 45282/raccolta 23171;

VISTI

- i versamenti del contributo di valorizzazione, (*Immobiliare il Poggio srl* euro 5.272,37 e *Costa Parchi spa* euro 12.849,27) pervenuti dalla Banca Crédit Agricole rispettivamente in data 12/12/2022 e in data 14/12/2022 tramite PagoPa;

CONSTATATO CHE

- il PUA, approvato l'11/12/2013 e la convenzione urbanistica, stipulata in data 17/12/2014, per le motivazioni espresse possono essere prorogati secondo le richieste, ma che nel caso non vengano rispettati i termini della proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il Comune procederà all'escussione delle fidejussioni per il completamento delle opere che a tale data non risultassero ancora completate;

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", così come modificato dal D.L. 174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia;

TUTTO ciò visto e considerato:

Su proposta del Settore Urbanistica -Edilizia

P R O P O N E

- 1) Di ritenere le parti in premessa quale parte integrante e sostanziale;

2) Di esprimere il proprio parere favorevole al completamento da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato in corso di attuazione relative al sub-comparto B entro e non oltre il 17/12/2024 condividendo la necessità di proroga delle scadenze determinate nella convenzione urbanistica rep.35678 del 17/12/2014, per le ragioni di cui in premessa ed ivi integralmente richiamate;

3) Di autorizzare tale proroga solo ad acquisizione avvenuta di subentro ed estensione di durata delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del sub-comparto B da parte del nuovo soggetto attuatore che si assumerà pertanto gli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione in sede di convenzione urbanistica dalla soc. Il Poggio srl e Costa Parchi (oggi Costa Edutainment spa).

4) Di confermare le sanzioni previste nelle convenzioni urbanistiche attuative dei piani a fronte di inadempienze da parte dei soggetti attuatori nei termini originari, se non prorogati, o nei nuovi termini approvati;

6) Di non ritenere necessaria la modifica della convenzione urbanistica rep.35678 del 17/12/2014, in quanto tale facoltà viene legittimata dalla Giunta Comunale con il presente atto in ragione della propria competenza in tema di pianificazione spettandole l'approvazione dei piani particolareggiati e delle relative convenzioni ai sensi dell' art.5, comma 13 della L.106/2011, ed in quanto rimane inalterato, ad esclusione delle tempistiche, l'originario assetto della convenzione, nella quale sono stati stabiliti i reciproci obblighi tra l'autorità pubblica e il privato contraente.

7) Di dare atto che il responsabile del procedimento è il dott. Riccardo Benzi per gli atti di adempimento della presente delibera;

8) Di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: Tributi, Edilizia Privata, LL.PP. Patrimonio, SIT;

9) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 -4° comma del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

.....

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

LA SINDACA
FRANCA FORONCHI

IL SEGRETARIO COMUNALE
ANDREA VOLPINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)