

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE nr. 79 del 01/08/2018**

**OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C4, LOC. CAPOLUOGO, DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ APPLICATIVE DELL'ART. 9 E ALTRE DISPOSIZIONI INERENTI E CORRELATE.**

L'anno **duemiladiciotto** questo giorno mercoledì **uno** del mese di **Agosto** alle ore 15:00 in Zola Predosa, presso la residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze.  
Convocata a cura del SINDACO si è oggi riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

1	FIORINI STEFANO	SINDACO	PRESENTE
2	OCCHIALI DANIELA	ASSESSORE	ASSENTE
3	RAMAZZA STEFANO	ASSESSORE	PRESENTE
4	DEGLI ESPOSTI GIULIA	ASSESSORE	PRESENTE
5	DALL'OMO DAVIDE	ASSESSORE	PRESENTE
6	ANSALONI ALESSANDRO	ASSESSORE	PRESENTE

-----  
Partecipa Il Segretario Generale Dott.ssa Daniela Olivi che provvede alla redazione del presente verbale.

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

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.RO 79 DEL 01/08/2018**

**OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C4, LOC. CAPOLUOGO, DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ APPLICATIVE DELL'ART. 9 E ALTRE DISPOSIZIONI INERENTI E CORRELATE.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

*Sentita la relazione del Sindaco, illustrativa della seguente proposta di delibera:*

<<**Richiamato** l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

#### **Richiamate:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 28/02/2018 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) periodo 2018/2020 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/00);
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 28/02/2018 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario per il periodo 2018/2020 (art. 151 D.Lgs 267/2000 e art. 10 D.Lgs 118/2011);
- la Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 21.03.2018 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2018/2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000). Parte finanziaria;

#### **Premesso che:**

- In data 28 aprile 2004 il Consiglio comunale di Zola Predosa approvava il Piano Particolareggiato del Comparto C4, riferito all'assetto urbanistico ed edilizio di un'importante area urbana del Capoluogo, unica per dimensioni e rilevanza strategica;
- il Piano Particolareggiato (c.f.r. artt. 13, 17, 28 L. 1150 e art. 25 L.R. 47/78) costituisce il progetto urbanistico di sviluppo dell'area, individuando i lotti destinati all'edificazione privata, le aree per l'urbanizzazione primaria e generale (strade, parcheggi, verde, infrastrutturazione, reti e servizi) e quota parte delle urbanizzazioni secondarie (opere di interesse collettivo e parchi, non ad esclusivo servizio dell'insediamento);
- nel settembre 2004, il Comune di Z.P. ed i Soggetti privati titolari delle aree hanno sottoscritto la convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto in oggetto che, secondo i disposti di Legge (artt. 13-17-28 L. 1150/42 e artt. 22 e 25 L.R. 47/78) prevede, fra le altre obbligazioni a carico dei privati, la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive, oltre che la realizzazione delle opere stesse;
- l'art. 4 della convenzione stabiliva, fra l'altro, le condizioni per l'attuazione degli interventi e la modalità di ripartizione dei costi (meglio declinata all'art. 9):

*"I Soggetti Attuatori, si impegnano, per sé ed i propri successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione del Piano Particolareggiato, opere come individuate nelle specifiche tavole e più precisamente:*

- *verde pubblico attrezzato, di cui all'art.2 lettera a, entro e fuori comparto, comprensivo di irrigazione,;*
- *parcheggi pubblici di cui all'art.2 lettera b;*
- *attrezzature di interesse collettivo quali: percorsi ciclopedonali, viabilità di arroccamento e di quartiere, con realizzazione di opere ed impianti complementari, marciapiedi e piazzole per la raccolta dei rifiuti;*
- *impianti di illuminazione pubblica;*

- **allacciamenti e collettori fognari**, stazioni di pompaggio, vasca di laminazione e relative opere di allacciamento e collegamento (risezionamento Cavanella) di cui alle lettere f) e g) del precedente articolo 2;
- **allacciamenti e reti idrica, elettrica, gas e telefonica** conformi alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari;
- **misure di mitigazione dell'impatto acustico da traffico** per il rispetto dei livelli di classe III.

(...)

I Soggetti Attuatori, si impegnano, inoltre, per sé ed i propri successori o aventi causa, a costruire a propria cura e con spese parzialmente a proprio carico e parzialmente a carico dell'Amministrazione Comunale, secondo i criteri e le modalità di cui al successivo articolo 9, quarto comma, le opere di urbanizzazione secondaria connesse alla realizzazione del Piano Particolareggiato, opere come individuate nelle specifiche tavole e più precisamente:

Fermata ferroviaria di cui alla lettera c) dell'art.2

Sottopasso ciclo-pedonale della fermata ferroviaria di cui alla lettera d) art.2

Struttura ad uso collettivo di cui al punto 3. dell'art.2.

(...)

- l'art. 9 della Convenzione disponeva che:

"1) Al momento del rilascio del permesso edilizio, dovrà essere versato al Comune il contributo, se dovuto, sul costo di costruzione di cui all'art.3 e seguenti della legge n.10/77 e successive modificazioni.

2) Nulla, invece, sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria qualora le opere siano eseguite totalmente dai Soggetti Attuatori e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi della presente convenzione.

3) Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, la quota di contributo sarà determinata: utilizzando le tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore all'atto della presentazione delle domande di permesso edilizio, destraendo da queste la quota relativa ai costi sostenuti e documentati a consuntivo, relativi alla realizzazione del 50% (cinquanta per cento) della fermata ferroviaria e del sottopasso, nulla sarà viceversa scomputato dei costi relativi alla realizzazione della struttura destinata a polo per l'infanzia.

5) Per gli alloggi di edilizia convenzionata non è dovuto il solo contributo relativo al Costo di Costruzione, ai sensi di quanto disposto dall'art.18 del DPR 380/2011."

- nell'ottobre 2012, l'Amministrazione di Zola Predosa ha approvato la variante urbanistica al PRG e al Piano particolareggiato che configurasse, sotto il profilo urbanistico ed amministrativo, le condizioni necessarie per tradurre in provvedimenti ed interventi, i patti stabiliti con una accordo procedimentale sottoscritto 2010 finalizzato alla localizzazione del Polo scolastico e, siccome i tempi originariamente fissati dalla convenzione 2004 erano ormai prossimi al termine (2004-2014) pertanto si rendeva, da un lato, urgente attivare la realizzazione delle dotazioni collettive da ultimare al maggio 2014 (fra cui la struttura per l'infanzia) dall'altro, riconoscere maggior respiro ai tempi per l'edificazione privata, conferendo il termine al 2022;

- la nuova convenzione attuativa n. Rep. 51996, sottoscritta il 10 dicembre 2012, e rep. 52992 sottoscritta il 14 giugno 2013, ricalca sostanzialmente l'impianto della convenzione 2004 per ragioni di coerenza oltre che per espressa formulazione perorata dai promotori, per quanto concerne le obbligazioni e la definizione degli interventi;

**Dato atto** che il quadro economico prestazionale di cui alle convenzioni richiamate, può così riassumersi:

**1) ONERI E PRESTAZIONI A TOTALE CARICO DEGLI ATTUATORI:**

- **parcheeggi pubblici (P1) = 21.465 mq.**
- **viabilità di arroccamento e strade interne al quartiere**
- **Impianto di sollevamento acque nere**
- **vasca di laminazione della capacità di almeno 30.000 mc.,**
- **struttura ad uso collettivo (>=1215 mq) di cui al punto 3. dell'art.2.**

- ulteriori opere urbanizzative, aggiuntive richieste dall'Amministrazione ed individuate con appositi progetti deliberati dalla Giunta Comunale fino alla concorrenza di quanto originariamente dovuto per la realizzazione della struttura collettiva;

- oneri di acquisizione delle aree esterne al comparto di proprietà di terzi occupate dalle rimanenti opere di raccordo e collegamento funzionale;

**2) ONERI A TOTALE CARICO DELLA P.A.:**

- aree esterne al comparto, non già in proprietà dei Soggetti Attuatori, necessarie per la realizzazione del sottopasso al servizio della fermata ferroviaria e della rotatoria.

**3) ONERI E PRESTAZIONI A PARZIALE CARICO DEGLI ATTUATORI (50%) E DELL'AMMINISTRAZIONE (50%):**

*Fermata ferroviaria di cui alla lettera c) dell'art.2*

*Sottopasso ciclo-pedonale della fermata ferroviaria di cui alla lettera d) art.2*

*Il concorso finanziario della P.A. sulle qui richiamate opere doveva avvenire **detraendo da queste la quota relativa ai costi sostenuti e documentati a consuntivo.***

**Preso atto:**

- dell'importo a consuntivo dei costi di realizzazione della fermata ferroviaria e del sottopasso ciclo-pedonale, convalidato dal Servizio LL PP e condiviso dal Consorzio C4 con nota n.25811 in data 17/10/2016, corrispondente a € **1.320.576,22**;

- del collaudo favorevole delle opere in parola, agli atti del fascicolo PG 1560 del 21/01/2014 conservato presso il servizio LLPP;

- della comunicazione di messa in esercizio a USTIF/FER da parte del Comune 7669 in data 07/04/2010;

- del quadro contabile predisposto dagli uffici comunali e riferito alle somme ad oggi scomutate ai sensi del punto 3) dell'art. 9 della Convenzione stipulata dal quale risultano:

- la somma di € 743.111,63 già scomputata (in quota corrispondente al 40% dell'onere U2) dai titoli edilizi rilasciati per a titolo di compartecipazione ai costi della fermata ferroviaria e del sottopasso ciclo-pedonale;
- il credito residuo di € 577.464,59 a favore del Consorzio C4 per la copertura integrale dei costi di cui trattasi;
- la somma di € 42.987,62 mai precedentemente scomputata e riferita ai titoli edilizi 35/C/2006 e 46/C/2007, da assommare pertanto al credito residuo a favore degli Attuatori;

**Vista** la nota in atti al PG n. 20403 del 19/07/2018, con la quale il Consorzio C4, in ragione delle obbligazioni reciprocamente assunte e per aver già sostenuto l'onere realizzativo delle opere di cui al punto 3 dell'art. 9 di convenzione, chiede lo scomputo integrale (100%) della componente afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) dei futuri titoli edilizi e fino all'estinzione del credito;

**Preso atto** che con la medesima nota il Consorzio risulta cessionario del credito dei PdC 35/C/2006 e 46/C2007, pur tuttavia non comprovando il titolo, pertanto chiede che la somma di mancato scomputo (€ 42.987, 62) venga assoggettata alla medesima modalità di restituzione;

**Avuta lettura** della relazione in data 25/07/2018 redatta dalla responsabile del Servizio Assetto del territorio;

**Condivisa** la proposta contenuta nella richiamata nota PG n. 20403 del 19/07/2018, secondo la quale, i richiedenti i permessi edilizi dovranno versare le quote afferenti l'onere U2, al Consorzio C4 ed il Comune, a seguito di espressa liberatoria da parte del Consorzio, rilascerà il titolo abilitativo esonerandolo dal pagamento di detta componente;

**Riconosciuto** che il credito totale a favore del Consorzio C4 e degli attuatori che non hanno goduto dello scomputo a tempo debito, allo stato attuale ammonta a € **620.452,21**;

**Verificato** che la Superficie Utile ancora da realizzare nel comparto C4, in base alle tariffe attuali, determina un onere complessivo per urbanizzazioni secondarie U2 pari a € 1.175.184,02, pertanto superiore al credito a favore del Consorzio;

**Ritenuto opportuno**, in ottemperanza alle obbligazioni assunte con l'art. 9 delle convenzioni richiamate nelle premesse, estinguere le pendenze ed i crediti vantati dal Consorzio C4, accogliendo la proposta di cui alla nota PG 20403 del 19/07/2018, ferma restando comprova a carico del consorzio della titolarità dei crediti afferenti i PdC 35/C/2006 e 46/C2007, da formalizzare entro la rispettiva sessione di scomputo;

**Fatto presente** che in base al trend attuativo di cui l'Ufficio è edotto tale operazione non comporterà riflesso alcuno sugli equilibri di bilancio in quanto, relativamente al complesso "C4" non era stata considerata un'entrata specifica stante la particolare situazione societaria post fallimento;

**Richiamata** la propria precedente delibera n. 77 del 2/11/2017 con la quale sono stati dettati precisi termini per il completamento delle prestazioni descritte al punto 1) del quadro economico-prestazionale di cui sopra;

**Fatto Presente** però come il Consorzio, con propria nota (acquisita al prot.n.5837 del 23.02.u.s.), abbia comunicato l'impossibilità di rispettare i termini previsti nella delibera GC n. 77/2017 cit. stante il protrarsi delle procedure fallimentari finalizzate al subentro nella quota consortile della Società CIB da parte di un altro consorziato;

**Sottolineato** comunque come il Consorzio abbia provveduto alla consegna dell'edificio adibito a scuola materna;

**Rilevato che** risultano a tutt'oggi parzialmente inottemperati alcuni interventi a carico del Consorzio, non appartenenti (e quindi non inerenti) al tema delle opere di cui allo scomputo di cui trattasi, descritte al punto 3) del quadro di cui sopra, bensì al punto 1 del quadro medesimo e di cui agli artt. 2 e 4 delle convenzioni sottoscritte, quali per esempio quelle di cui alle lettere: g) e h) dell'art. 2 (vasca di laminazione delle capacità di almeno 30.000 mc; aree destinate al polo per l'infanzia e fabbricato servizi per l'infanzia, composto di tre sezioni di nido comprensivo delle aree pertinenziali esterne e standard urbanistici esclusivi, aggiuntivi rispetto allo standard di comparto;

**Richiamato** l'art. 4 delle Convenzioni in essere, arrecante " OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRIMARIA E SECONDARIA" che dispone: "*Qualora, trascorsi i termini di cui al presente articolo, le opere non siano sostanzialmente ultimate per cause imputabili direttamente ai Soggetti Attuatori, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale non rilasciare ulteriori permessi edilizi ed i certificati di usabilità per gli edifici previsti all'interno del Comparto in oggetto ed assumere i poteri sostitutivi escutendo le fideiussioni ed intervenendo d'ufficio con attribuzione ai SS.AA. di ogni maggiore onere diretto e riflesso.*"

**Ritenuto**, allo stato attuale, di concordare con il Consorzio C4 un nuovo ed attuale cronoprogramma ultimativo degli interventi ancora in sospeso;

**Intendendo non avvalersi**, della richiamata facoltà di cui all'art. 4), come sopra letteralmente citata, rimandando a successivo e separato atto l'applicazione della stessa e facendo salvi i provvedimenti conseguenti l'inadempienza eventualmente maturata, rimandando l'applicazione di tale clausola a separato provvedimento accertativo delle inadempienze;

**Preso atto** dei pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile del Servizio competente per materia e dal Ragioniere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. di seguito riportati;

**DELIBERA**

per quanto ampiamente illustrato e motivato nelle premesse e che qui si intendono integralmente riportate:

- 1) **Di approvare** le modalità per il rientro del credito a favore del Consorzio C4, determinatosi in ragione delle obbligazioni di cui all'art. 9 delle Convenzioni attuative del Piano Particolareggiato del Comparto C4, corrispondente a € 577.464,59, secondo le modalità di cui alla nota PG PG 20403 del 19/07/2018 del Consorzio medesimo;
- 2) **Di assommare** al credito di cui sopra la quota di U2 non già precedentemente scomputate relative ai titoli 5/C/2006 e 46/C2007, corrispondente a € 42.987,62, previa acquisizione della documentazione comprovante la cessione del credito dagli originari titolari al Consorzio C4;
- 3) **Di dare** atto che l'importo totale da corrispondere al Consorzio C4 attraverso lo scomputo integrale (100%) della componente U2 dai titoli edilizi futuri e fino all'estinzione del credito, assomma ad € **620.452,21**;
- 4) **Di non avvalersi**, al momento, della richiamata facoltà di cui all'art. 4), come sopra letteralmente citata, rimandando a successivo e separato provvedimento l'applicazione della stessa e fatti salvi gli adempimenti previsti dall'art. 11 della Convenzione (inadempienze);
- 5) **Di dare mandato** agli uffici competenti di dare attuazione al presente disposto deliberativo per quanto di rispettiva spettanza;
- 6) Per le ragioni di opportunità e celerità sopra motivate, **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.>>

Con voti unanimi favorevoli, espressi per assenso verbale,

#### **LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Di seguito, il Sindaco pone in votazione la proposta di immediata eseguibilità.

Con voti unanimi favorevoli, espressi per assenso verbale,

#### **LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

### **Il Responsabile Assetto Del Territorio**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

ZOLA PREDOSA, 28/07/2018

Il Responsabile  
F.to BERNARDI SIMONETTA / INFOCERT SPA  
(sottoscrizione digitale)

### **Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

ZOLA PREDOSA, 30/07/2018

Il Responsabile  
F.to Manuela Santi / INFOCERT SPA  
(sottoscrizione digitale)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 79 del 01/08/2018**

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco

Stefano Fiorini

(Documento Sottoscritto Digitalmente)

Il Segretario Generale

Dott.ssa Daniela Olivi

(Documento Sottoscritto Digitalmente)