

COMUNE DI CERVESINA

Provincia di Pavia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 38 del 04.11.2017

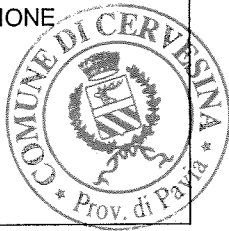
Oggetto: Proroga e modifica convenzione urbanistica relativa all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata "San Gaudenzio" approvato con deliberazione di C.C. n. 17/2008

L'anno duemiladiciassette, addì quattro del mese di novembre, alle ore 10.00, nella sede municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano		Presenti	Assenti
1	Taramaschi Daniele - Sindaco	si	no
2	Sartori Daniela - Vicesindaco	si	no
3	Sforzini Paolo - Assessore	no	si
Totali presenti/assenti		2	1

Partecipa alla seduta il Segretario comunale Dott. Giuseppe Pinto.

Il Rag. Daniele Taramaschi in qualità di Sindaco, constata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica indicata in oggetto.

PARERI PREVENTIVI: Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla proposta della presente delibera, ai sensi dell'art.49 del T.U.E.L. 18.08.2000, n.267. Firmato per quanto di propria competenza dal: f.to Responsabile Servizio Finanziario Dott. Giuseppe Pinto f.to Responsabile Servizio Tecnico Geom. Gabriele Merli	Verbale, fatto, letto e sottoscritto come segue: f.to IL SINDACO Rag. Daniele Taramaschi f.to IL SEGRETARIO Dott. Giuseppe Pinto
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE Si certifica che la presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 267/2000, dal 14.11.2017 f.to IL SEGRETARIO Dott. Giuseppe Pinto	PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, PER USO AMMINISTRATIVO. IL SEGRETARIO DELL'UNIONE Dott. Giuseppe Pinto  

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di C.C. n. 17 del 22 aprile 2008 veniva approvato il piano di lottizzazione di iniziativa privata in variante al PRG, già adottato con deliberazione di C.C. n. 2 del 7.2.2008, predisposto dall'Immobiliare San Gaudenzio s.r.l., con sede in V.le Italia 10/a, Corsico, interessante le aree acquisite in proprietà dalla Società stessa in Comune di Cervesina, individuate ai mappali nn. 8-9-10 del Foglio VI CT, di mq 15.359, e veniva contestualmente approvata variante al PRG ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 6, comma 2, l.r. 23/1997;
- in data 23.9.2008 tra il Comune di Cervesina e l'Immobiliare San Gaudenzio s.r.l. veniva stipulata la Convenzione di lottizzazione rep. 59.489 racc. 21.958 davanti al Notaio Maurizio De Blasi di Voghera, registrata a Voghera in data 26.9.2008;
- all'atto della stipula della convenzione il lottizzante prestava, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, una fideiussione bancaria della Banca Nazionale del Lavoro (polizza n. 122704K) per un importo di Euro 147.136,40 (centoquarantasettemilacentotrentasei/40);
- con deliberazione di G.C. n. 95 del 12.11.2010 il Comune approvava il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi a cura e spese del lottizzante;
- con deliberazione di G.C. n. 36 del 29.4.2011 il Comune autorizzava la cessione delle aree di cui al Piano in questione alla società DIANA INF. INVEST s.r.l. di Corsico;
- la cessione delle aree *de quibus*, ora identificate al foglio 6, mappali da 463 a 478, veniva perfezionata in data 15.11.2012;
- in data 19.7.2017 perveniva al Comune dalla Società subentrata all'originario lottizzante, DIANA INF. INVEST s.r.l., oggi in liquidazione volontaria, una richiesta di autorizzazione a trasferire il terreno ed i relativi diritti ad un nuovo soggetto, GI.PI. TRADING s.r.l., finanziariamente solido, e a sostituire la fideiussione bancaria originariamente posta in essere a garanzia degli accordi convenzionali con una fideiussione assicurativa;

RILEVATO CHE:

- il lottizzante ha dichiarato di non essere in condizione di procedere, vista la situazione attuale del mercato immobiliare e lo stato di liquidazione in cui versa la Società, all'attuazione del Piano di lottizzazione, ed ha comunicato di avere reperito un nuovo operatore interessato all'intervento, di cui si è verificata la solidità finanziaria e l'affidabilità complessiva;
- i termini convenzionali per l'esecuzione delle opere contemplate nel Piano sono in parte già scaduti ed in parte prossimi alla scadenza, originariamente prevista dalla Convenzione sottoscritta dall'IMMOBILIARE SAN GAUDENZIO in trentasei (36) mesi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere relative alla viabilità ed in dieci (10) anni per tutti gli ulteriori adempimenti convenzionali, termini decorrenti dal 14.5.2008, data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvenuta approvazione della variante al PRG ai sensi dell'art. 3, l.r. 23/1997,

- i termini di cui sopra sono stati già più volte prorogati, prima con deliberazione di G.C. n. 34 del 2.4.2010, e poi, con esclusivo riferimento ai termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con deliberazione di G.C. n. 73 del 23.9.2011, proroghe tuttavia mai trasfuse in correlative modifiche degli accordi convenzionali;

- i motivi principali della mancata attuazione del Piano nei tempi stabiliti e quindi del mancato completamento delle opere di urbanizzazione da consegnare al Comune sono rinvenibili principalmente nella crisi che ha investito il mercato immobiliare da diversi anni a questa parte e tuttora perdurante;

- la sofferenza del mercato immobiliare e la stretta creditizia hanno comportato la crisi di numerosi operatori del settore edilizio, settore che ha evidenziato le maggiori criticità;

- nello specifico, tale situazione si riverbera negativamente sulla capacità economico-finanziaria del lottizzante convenzionato con il Comune ad adempiere agli obblighi che su di esso ricadono per effetto della Convenzione di lottizzazione sottoscritta nel rispetto dei tempi ivi previsti;

CONSIDERATO CHE:

- la giurisprudenza amministrativa prevalente ha riconosciuto in capo alle Amministrazioni locali la facoltà, ove reputato conveniente nel pubblico interesse affidato alla loro competenza, di accordarsi con i soggetti attuatori dei Piani per prorogare l'efficacia e validità dei Piani di lottizzazione, convenendo nuovi termini e condizioni di attuazione con i soggetti lottizzanti;

RITENUTO:

- di condividere le motivazioni addotte dal lottizzante a giustificazione del suo inadempimento e di accogliere le richieste dallo stesso avanzate in merito alla cessione a nuovo operatore, finanziariamente solido, della proprietà delle aree interessate dal P.L. "San Gaudenzio", in premessa meglio identificate, e con esse degli obblighi convenzionalmente derivanti in capo al titolare del diritto di proprietà delle stesse, con contestuale proroga dei termini convenzionali e sostituzione della fideiussione bancaria già prestata con una nuova fideiussione assicurativa, del medesimo importo, rilasciata da primaria compagnia assicurativa al fine di agevolare la realizzazione degli interventi previsti dal P.L., ritenuti ancora rispondenti al pubblico interesse;

RILEVATO CHE:

- a seguito dell'accoglimento delle richieste del lottizzante DIANA INF. INVEST s.r.l. in liquidazione, dovrà procedersi alla modifica della Convenzione di lottizzazione originariamente sottoscritta in data 23.9.2008 mediante la stipula di un "addendum" alla stessa, a spese del lottizzante, contenente le seguenti specificazioni:

1) All'originario proprietario lottizzante, Immobiliare San Gaudenzio s.r.l., subentra a tutti gli effetti, di legge e convenzionali, la società GL.PI. TRADING s.r.l., con sede in Magenta, Via Fratelli di Dio n. 2, che assume per sé e per i suoi aventi causa tutti gli obblighi assunti dagli originari lottizzanti con la Convenzione del 23.9.2008, e ciò indipendentemente da eventuali o diverse clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo;

2) Tutti i termini previsti in convenzione, incluso il termine di validità ed i termini di inizio e fine lavori già *ex lege* prorogati di anni 3 (TRE) ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3-*bis*, d.l. 69/2013, conv. in l. 98/2013, vengono prorogati come segue:

a) le opere di viabilità, con esclusione del tappetino di usura, e tutte le opere di urbanizzazione descritte agli artt. 6 e 7 della Convenzione del 23.9.2008 devono essere ultimate entro il termine massimo di trentasei (36) mesi dal 14.5.2018;

b) tutti gli ulteriori adempimenti prescritti dalla Convenzione devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di cinque (5) anni dal 14.5.2018;

3) A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, GI.PI. TRADING s.r.l. presta adeguata garanzia per un importo pari a quello previsto dall'art. 10, comma 1, della Convenzione del 23.9.2008, con polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune ovvero fino all'approvazione del collaudo favorevole delle opere, ancorché tacito, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della Convenzione del 23.9.2008. Detta garanzia sostituisce integralmente la precedente polizza n. 122704K, di importo pari a Euro 147.136,40 (centoquarantasettemilacentotrentasei/40), allegata alla Convenzione del 23.9.2008, di cui si autorizza lo svincolo contestualmente alla stipula dell'"addendum" ed al rilascio contestuale della nuova garanzia;

RITENUTO:

- a fronte delle concessioni di cui sopra, di chiedere al nuovo lottizzante che proceda all'immediata cessione in forma gratuita in favore del Comune della proprietà delle aree previste nella Convenzione del 23.9.2008, ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Convenzione stessa, e che il lottizzante si obblighi ad assicurarne la manutenzione ordinaria, tenendo indenne il Comune da ogni onere relativo, per un termine di cinque anni;

VISTO l'art. 5 del d.l. 70/2011, conv. in l. 106/2011, con il quale si stabilisce che i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico vigente – e le relative Convenzioni – sono approvati dalla Giunta;

RITENUTA quindi la competenza della Giunta ad approvare ogni variazione e modifica dei Piani di Lottizzazione già approvati e/o delle relative Convenzioni attuative;

VISTI i prescritti pareri favorevoli, espressi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49, d.lgs. 267/2000;

Con voti unanimi

DELIBERA

1) di autorizzare per i motivi esposti in premessa il subentro della società GI.PI. TRADING S.R.L., con sede in Magenta, Via Fratelli di Dio n. 2, nella proprietà delle aree oggetto della Convenzione di lottizzazione del 23.9.2008 e, per l'effetto, in tutti gli obblighi convenzionali;

2) di concedere al nuovo lottizzante per i motivi esposti in premessa una proroga di anni 5 (cinque) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "San Gaudenzio", interessante le aree individuate catastalmente al foglio 6, mappali da 463 a 478, del Comune di Cervesina, ed un termine di mesi 36 (trentasei) per l'ultimazione delle opere di viabilità, con esclusione del tappetino di usura, e di tutte le opere di urbanizzazione descritte agli artt. 6 e 7 della Convenzione del 23.9.2008;

3) di dare atto che i suddetti termini, così come prorogati ai sensi del punto precedente, si intendono decorrenti dal 14.5.2018;

4) di autorizzare la sostituzione della garanzia costituita dall'originario lottizzante con polizza bancaria BNL n. 122704K, di importo pari a Euro 147.136,40 (centoquarantasettemilacentotrentasei/40), allegata alla Convenzione del 23.9.2008, con una polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa di importo pari a quello predetto, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune ovvero fino all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della Convenzione del 23.9.2008;

5) di chiedere al nuovo lottizzante che proceda all'immediata cessione in forma gratuita in favore del Comune della proprietà delle aree previste nella Convenzione del 23.9.2008, ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Convenzione stessa, obbligandosi ad assicurarne a propria esclusiva cura e spese la manutenzione ordinaria per cinque anni e tenendo indenne il Comune da ogni onere relativo;

6) di dare atto che a seguito di tali concessioni dovrà essere redatto e sottoscritto, a spese del lottizzante, un "addendum" alla Convenzione di lottizzazione rep. 59.489 racc. 21.958, stipulata davanti al Notaio Maurizio De Blasi di Voghera in data 23.9.2008 e registrata a Voghera in data 26.9.2008, dal seguente contenuto:

<< All'art. 3 della Convenzione del 23.9.2008 sono apportate le seguenti modificazioni:

- il comma 1 è sostituito dal seguente: "Tutti i termini previsti dal seguente articolo decorrono dal 14.5.2018";

- il comma 6, della Convenzione del 23.9.2008 è sostituito dal seguente: "In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque (5) anni";

- il comma 7 è sostituito dal seguente: "La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene contestualmente alla stipula del presente atto, fermo restando l'obbligo del lottizzante di procedere al completamento delle opere nei termini fissati ai precedenti commi del presente articolo e di provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria delle aree e delle opere ivi realizzate per il termine di cinque anni".

All'art. 9 della Convenzione del 23.9.2008 sono apportate le seguenti modificazioni:

- il comma 2 è sostituito dal seguente: "Il lottizzante si impegna a cedere contestualmente alla stipula del presente atto le superfici edificabili individuate nelle tavole parte integrante e sostanziale del P.L., come segue: a) gratuitamente al Comune a titolo di standard e connessa fascia di rispetto stradale".

All'art. 10 della Convenzione del 23.9.2008 sono apportate le seguenti modificazioni:

- il comma 2 è sostituito dal seguente: "A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia assicurativa per un importo pari a Euro 147.136,40 (centoquarantasettemilacentotrentasei/40), rilasciata da primaria compagnia assicurativa, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7, che in copia conforme si allega al presente atto".

All'art. 15 della Convenzione del 23.9.2008 sono apportate le seguenti modificazioni:

- il comma 1 è sostituito dal seguente: "Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune sin d'ora con la firma del presente atto".

All'art. 16 della Convenzione del 23.9.2008 sono apportate le seguenti modificazioni:

- il comma 1 è sostituito dal seguente: "La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti, che si obbligano a provvedervi a propria esclusiva cura e spese per il termine di cinque anni";

- i commi 2, 3 e 4 sono soppressi.

Restano immutate e sono integralmente confermate tra le parti tutte le restanti clausole della Convenzione del 23.9.2008>>.

7) di autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale a sottoscrivere l'"addendum" alla Convenzione sopra richiamato;

8) di autorizzare, all'atto della sottoscrizione dell'"addendum" di cui sopra ed al rilascio contestuale della nuova garanzia assicurativa, lo svincolo della polizza bancaria BNL n. 122704K, di importo pari a Euro 147.136,40 (centoquarantasettemilacentotrentasei/40), allegata alla Convenzione del 23.9.2008;

9) di annullare in autotutela le precedenti deliberazioni di G.C. nn. 34/2010 e 73/2011, recanti proroga dei termini convenzionali, mai trasfuse in correlative modifiche della Convenzione di lottizzazione, e che devono intendersi ad ogni effetto integralmente sostituite dalla presente;

10) di dare atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49, d.lgs. 267/2000;

11) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgenza.