



CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 28 Del 12-04-22

Oggetto: ESAME ED APPROVAZIONE IPOTESI DI ACCORDO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE E GLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI VENDUTI PRIMA DEL FALLIMENTO DALLA SOCIETA' IMM. VENTUNESIMO SECOLO SRL - ZONA CECCOTTI COMPARTO 2

L'anno duemilaventidue il giorno dodici del mese di aprile alle ore 22:00 si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica :

CIARAPICA FABRIZIO	P	SILENZI GIULIO	P
MORRESI CLAUDIO	P	ROSATI YURI	A
Nori Paolo	A	FRANCO MIRELLA	P
ROSSI MONIA	P	POETA MARCO	A
Mercuri Marino	P	MEI STEFANO	A
CAVALLO COSTANTINO	P	Ghio Stefano Massimiliano	A
PIZZICARA VINCENZO	P	ROSSI PIER PAOLO	A
Garbuglia Simone	P	MARINELLI LAURA	A
Marzetti Sergio	P	POLVERINI FABIOLA	P
CROIA PIERO	P	LAZZARINI ARMANDO	P
BAIONI GIUSEPPE	P	BERUSCHI GIUSEPPE	A
RUFFINI MARIA CRISTINA	A	PANTELLA ROBERTO	P
CORVATTA TOMMASO CLAUDIO	A		

ne risultano presenti n. 15 e assenti n. 10.

Assume la presidenza il Signor MORRESI CLAUDIO in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Comunale Morosi Sergio.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Mercuri Marino
CROIA PIERO
FRANCO MIRELLA

Immediatamente eseguibile N	Soggetta a controllo N
-----------------------------	------------------------

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data: 06-04-2022

Il Responsabile dei servizi Finanziari
Perugini Roberta

 Firmato

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarita' tecnica

Data: 05-04-2022

Il Responsabile del servizio
STRAPPATO PAOLO

 Firmato

Sono presenti gli assessori: Troiani Fausto, Carassai Ermanno.

Richiamato il seguente documento istruttorio redatto dal Settore VI:

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

L'area denominata "CECCOTTI" venne inserita nel PRG approvato con D.P.R.G. 10681/1978 come zona omogenea "D" ed in particolare come "Zona Direzionale D 1b" da attuarsi mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica con applicazione degli indici e parametri previsti nello specifico art. II.2.7.2. delle NTA allegate al PRG, come sopra approvato, ed integrato con l'osservazione presentata dalla famiglia Ceccotti ed accolta dalla Regione in fase di approvazione definitiva del medesimo strumento urbanistico. A chiarimento di quanto approvato dalla Regione vennero richiesti specifici pareri legali sulla corretta interpretazione di quanto oggetto di accoglimento.

I pareri richiesti, interpretarono il PRG nel senso che esso prevedeva una ulteriore edificabilità, ma evidenziarono una divergenza sulla quantità della ulteriore volumetria da inserire nell'area e la linea assunta dal Comune fu quella di procedere alla progettazione di un Piano Particolareggiato prevedendo una nuova volumetria pari a mc. 108.250, oltre alla volumetria esistente, così come previsto dal parere espresso dall'Avv. Netti e ritenuta allora più cautelativa e di minor consistenza.

Tralasciando il progetto del Piano Particolareggiato redatto dallo studio Pennesi – Vitale (mai oggetto di adozione), nel 1996 con specifico atto della Giunta Comunale venne affidato all'Ing. Secchi (già incaricato della redazione della variante generale al PRG del Comune di Civitanova Marche) l'incarico per lo studio di tre zone strategiche del territorio comunale tra cui la zona denominata "Direzionale D 1b Ceccotti".

Sulla base delle considerazioni rese per le volumetrie realizzabili, come sopra descritte, il Tecnico incaricato redasse lo studio generale del nuovo Piano Particolareggiato denominato Ceccotti con particolare riferimento alle aree oggetto di una radicale trasformazione (da identificarsi come nuova Edificazione).

Il Settore Urbanistica nel completare gli elaborati del nuovo Piano Particolareggiato ad integrazione della progettazione e prima di procedere all'adozione del Piano Particolareggiato stesso, effettuò la verifica, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di completamento "B" riscontrando che l'intera area individuata come Zona Direzionale D 1b presentava le caratteristiche di zona di completamento previste dall'art. 2 del medesimo D.M.

Il Piano Particolareggiato esteso all'intera area prevista dal PRG, allora vigente, venne redatto prevedendo tre zone di intervento tra loro coordinate ma di separata attuazione e precisamente:

- Zona ad intervento diretto con ristrutturazione edilizia con mantenimento della volumetria esistente (corrispondente alle aree Lungo Via Cecchetti e via De Amicis);
- Zona soggetta a ristrutturazione urbanistica con mantenimento della volumetria esistente e previsione di una diversa riorganizzazione volumetria riguardante la edificazione esistente a ridosso della ferrovia Adriatica nella zona sud dell'area interessata dal P.P.;
- Zona soggetta a nuova edificazione (area progettata dall'Ing. Secchi) quale parte centrale e comprendente anche l'area della Famiglia Ceccotti (su cui era stata presentata l'osservazione accolta dalla Regione Marche) con attuazione mediante la stipula di specifiche convenzioni. Per tale zona, avente una superficie territoriale di circa mq. 73.240,

era stata prevista una volumetria complessiva di mc. 108.250 compresa quella esistente sull'area interessata, con ripartizione della volumetria in base alla consistenza delle singole proprietà inserite.

Il Piano Particolareggiato, come sopra redatto, ottenuti i necessari pareri ebbe il seguente iter Urbanistico/Amministrativo:

- Adozione con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 21.01.1996;
- Determinazioni in ordine alle osservazioni pervenute con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 14.07.1997;
- Approvazione definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 30 marzo 1998.

Preso atto della impossibilità di dare completa e contestuale attuazione all'intera area di nuova edificazione si procedette alla individuazione di una serie di comparti edificatori che tenessero conto delle proprietà e delle esigenze dei singoli e che permettesse l'attuazione, in forma autonoma, anche mediante le procedure dei consorzi di comparto in base alla normativa vigente in materia; detti comparti vennero approvati con i seguenti atti deliberativi:

- Con delibera della Giunta Comunale n. 90 del 26 febbraio 2000 venne approvata una prima suddivisione dell'area di nuova edificazione in n. 5 comparti edificatori e con successiva delibera della Giunta Comunale n. 702 del 14 dicembre 2000 venne approvata una nuova ricomposizione dei comparti e dagli originari n. 5 si è passati a n. 3, individuati come di seguito:
- Comparto n. 1 - vennero inserite le originarie proprietà: Verdini – Consorzio agrario-Frontoni successivamente acquisite dalla società Terzo Millennio srl. Per quanto attiene le proprietà Verdini e Consorzio agrario mediante atto notarile mentre per la proprietà Frontoni mediante procedura espropriativa (il comparto è stato attivato)
- Comparto n. 2 - vennero inserite le originarie proprietà: Canullo – Semproni aree successivamente acquisite dalla società Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l. mediante atti notarili; (il comparto è stato attivato)
- Comparto n. 3 - vennero inserite aree di proprietà dei F.lli Ceccotti ad oggi invariata. comparto non attivato)

CONVENZIONI URBANISTICHE

Per l'attuazione del **COMPARTO N. 1**, in data 15.11.2001 con atto rep. n. 73573/6613, del Notaio Moschetta, venne stipulata, tra il Comune di Civitanova Marche e la società "CONSORZIO DI COMPARTO EDIFICATORIO n. 1", la convenzione urbanistica per l'attuazione delle previsioni previste dal medesimo comparto oltre all'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree relative agli standard di competenza con adempimenti, a carico del consorzio, nello specifico individuati:

- Aree per parcheggio pubblico da reperire e cedere mq. 4.584,00
- Aree per verde attrezzato da reperire e cedere mq. 7.395,00
- Importo opere di urbanizzazione da realizzare £. 3.511.500.000 pari ad €. 1.813.538,40.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 10.04.2003 venne approvata definitivamente la variante n.1 al P.P. "Ceccotti" comparti n. 1 e 2 e, in data 09.05.2003, con atto rep. n. 83109/7637 del Notaio Moschetta, venne stipulata con il CONSORZIO DI COMPARTO EDIFICATORIO n. 1), la modifica alla convenzione originaria (rep. n. 73573/6613) con l'inserimento di opere aggiuntive e nello specifico da sintetizzarsi come di seguito:

- Aree per parcheggio pubblico da reperire e cedere mq. 6.098,00 (quota parte del parcheggio multipiano posizionato sul medesimo comparto n.1)
- Aree per verde attrezzato da reperire e cedere mq. 7.454,00 per una superficie complessiva di mq. 13.552,00

l'importo opere di urbanizzazione da realizzare elevato ad €. 2.181.380,00; importo comprensivo sia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interna al comparto n.1 che dell'importo necessario alla realizzazione della quota parte (pari a mq. 4.584,00 di competenza del comparto n. 1) del parcheggio multipiano individuato nel medesimo comparto n. 1 facendo proprio il progetto redatto dal Comune di Civitanova Marche ed approvato con atto della Giunta Comunale n. 982 del 04.12.1999.

Per l'attuazione del **COMPARTO N. 2**, in data 15.11.2001 con atto rep. n. 73574/6614, del Notaio Moschetta, venne stipulata, con i soggetti proprietari (Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l.), la convenzione urbanistica per l'attuazione delle previsioni previste dal medesimo comparto oltre all'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e cessione delle aree relative agli standard di competenza; stipula avvenuta contestualmente alla convenzione del comparto n.1 (in quanto le convezioni sono legate nei contenuti).

Gli impegni, previsti in convenzione, sono da riassumersi come di seguito:

- Aree per parcheggio pubblico da reperire e cedere mq. 1.500,00
- Aree a verde attrezzato da reperire e cedere mq. 2.420,00
- Importo opere di urbanizzazione da realizzare £. 1.300.000.000 pari ad €. 671.393,97.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 131 del 28.11.2002 venne approvato il nuovo schema di Convenzione integrativo a quelle già stipulate per i comparti n. 1 e 2.

A seguito dell'approvazione definitiva della variante al P.P. "Ceccotti" comparti n. 1 e 2, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 10.04.2003, in data 09.05.2003, con atto rep. n. 83110/7638, del Notaio Moschetta, venne stipulata con i soggetti proprietari del comparto n. 2 (Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l.) la modifica alla convenzione originaria.

I nuovi impegni previsti, assunti dalla società, Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l., si possono sintetizzare e riassumere come di seguito:

- Aree per parcheggio pubblico da reperire e cedere mq. 1.995,00
- Aree a verde attrezzato da reperire e cedere mq. 2.439,00
- Importo opere di urbanizzazione da realizzare elevato ad €. 843.545,00; importo comprensivo sia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interna al comparto che dell'importo necessario alla realizzazione della quota parte (pari a mq. 1.995 di competenza del comparto n. 2) del parcheggio multipiano da realizzarsi nel comparto n. 1, facendo proprio il progetto redatto dal Comune ed approvato con atto della Giunta Comunale n. 982 del 04.12.1999.

ASPETTI AMMINISTRATIVO - LEGALE:

Con riferimento agli aspetti amministrativi è da evidenziare che a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato, avvenuta con atto del C.c. 25 del 30 marzo 1998, vennero presentati diversi ricorsi al TAR Marche dei quali, la gran parte, dichiarati irricevibili, inammissibili o respinti ad eccezione del ricorso 728/1998, presentato dal Codacons, ritenendo che il Piano Particolareggiato dovesse essere approvato in variante PRG; a tale ricorso si è aggiunto il n. 877/2003 conseguente all'approvazione della variante n. 1, avvenuta con atto del Consiglio Comunale n. 27 del 10.04.2003.

Le due procedure vennero riunite ed il TAR con sentenza n. 577 del 2005 ha di fatto annullò il Piano Particolareggiato come nelle premesse approvato.

Tale sentenza è stata oggetto di appello, da parte del Comune, al Consiglio di Stato che ha emesso la sentenza n. 6843/2007, annullando la impugnata sentenza del Tar Marche n. 577 del 2005.

ATTUAZIONE COMPARTO N. 2 Società Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l.

A) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'attuazione degli interventi previsti nel richiamato Comparto n. 2 del Piano Particolareggiato "zona Ceccotti" alla società Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l., venne rilasciata la concessione edilizia prot. n. 13501 del 04.02.2002 (UNCON 125/2001).

In particolare per quanto attiene le opere previste dai computi metrici estimativi prodotti furono individuati i seguenti importi:

- a) Opere di urbanizzazione interne al comparto n. 2 e relative ad acquedotto, fognatura acque bianche e nere, Telecom, Enel, pubblica illuminazione, metano, strade e verde per un importo di complessivi €. 316.391,47;
- b) Importo relativo alla realizzazione della quota parte, di competenza del comparto n. 2, del parcheggio multipiano, previsto nel comparto n. 1, €. 527.153,50.

La fase realizzativa delle opere convenzionate si è concretizzata la seguente situazione:

- sono state eseguite le opere di urbanizzazione interne al comparto compresi i collegamenti alla viabilità esistente e gli allacci ai servizi a rete. Resta da eseguire la sistemazione di piccole porzioni di aree a verde. Relativamente a tali opere il Settore V LL.PP. del Comune di Civitanova Marche, ha provveduto ad effettuare le relative verifiche provvedendo alla presa in consegna provvisoria dei servizi realizzati come da verbali redatti in data 10 luglio 2006 e 21 luglio 2006 (trattasi di verbali cumulativi dei lavori eseguiti nel comparto 1 e nel comparto 2).
- non è stata realizzata alcuna opera relativa al parcheggio multipiano.

B) REPERIMENTO STANDARD DI CONVENZIONE

Rimanendo nell'ambito degli impegni convenzionali, per le aree da cedere gratuitamente al Comune di Civitanova Marche, era opportuno far riferimento a quanto assunto dalla Società Ventunesimo Secolo S.r.l., nelle convenzioni stipulate e precisamente:

- VERDE	mq. 2.439,00	all'interno del comparto 2
- PARCHEGGI	mq. 1.995,00	(parcheggio Multipiano all'interno del comparto 1)

per un totale standard di mq.4.434,00 oltre alle aree per la viabilità interna al medesimo comparto.

Contrariamente le aree effettivamente reperite all'interno del medesimo comparto 2, intestate al Ventunesimo Secolo S.r.l., erano:

- VERDE	mq. 4.189,00
- PARCHEGGI	mq. 00000
- Per un totale di	mq. 4.189,00 < dei mq. 4.434,00 (previsti in convenzione)

con una differenza in negativo di mq. 245,00.

A tale data le aree a destinazione pubblica, previste in convenzione, non erano state trasferite al Comune e quindi risultano, ancora, in capo alla Curatela fallimentare.

Analoga verifica fu effettuata per quanto attiene gli standard richiesti dal DM 1444/68 (minimi di legge ai fini dell'agibilità) riscontrando che le superfici reperite erano ampiamente superiori alla superficie richiesta dal richiamato DM mentre, il comparto, risultava carente nella specifica destinazione a parcheggi, il tutto come evidenziato in apposita relazione dell'Ufficio Tecnico.

C) REALIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZI

Per la realizzazione dell'edificio ubicato in questo comparto, venne rilasciata la concessione edilizia n. 107 del 05.06.2003 (UNCON 219/2002) successivamente vennero presentate, tra il 2005 ed il 2014, una serie di Denunce Inizio Attività e Segnalazione Certificata Inizio Attività riferite a varianti e completamento opere interne.

A seguito del rilascio degli atti autorizzativi sopra indicati alcune delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio vennero ultimate e seguì la presentazione delle seguenti agibilità:

AGI 156/06 pervenuta al prot. n. 45408 del 04 ott.2006 relativa al sub. 22-23-27-29-34-36
AGI 210/06 pervenuta al prot. n. 57820 del 14 dic.2006 relativa al sub. 18-19
AGI 19/07 pervenuta al prot. n. 7215 del 12 feb.2007 relativa al sub. 33

AGI	86/07	pervenuta al prot. n. 25676 del 28 mag.2007 relativa al sub. 37
AGI	145/07	pervenuta al prot. n. 40869 del 04 set.2007 relativa al sub. 20
AGI	174/09	pervenuta al prot. n. 44337 del 14 set.2009 relativa al sub. 38
AGI	175/09	pervenuta al prot. n. 44338 del 14 set.2009 relativa al sub. 21
AGI	196/12	pervenuta al prot. n. 37172 del 06 ago.2012 relativa al sub. 30
AGI	120/13	pervenuta al prot. n. 28824 del 18 giu.t.2013 relativa al sub. 31
AGI	155/13	pervenuta al prot. n. 36244 del 05ago.2013 relativa al sub. 32
AGI	78/14	pervenuta al prot. n. 16462 del 22 apr.2014 relativa al sub. 25

Una volta completate le unità immobiliari, riferite alle Agibilità come sopra presentate, le stesse furono oggetto di commercializzazione definite con la stipula degli atti notarili di vendita e precisamente:

- Anno 2006 atti stipulati n. 3
- Anno 2007 atti stipulati n. 4
- Anno 2009 atti stipulati n. 2
- Anno 2010 atti stipulati n. 1
- Anno 2012 atti stipulati n. 1
- Anno 2013 atti stipulati n. 1
- Anno 2014 atti stipulati n. 3
- Anno 2016 atti stipulati n. 1
- Anno 2017 atti stipulati n. 1

Le unità immobiliari non oggetto di vendita in capo alla Società Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l. in liquidazione e comprese nel fallimento n. 885/2015, sono state successivamente vendute secondo gli Accordi sottoscritti nel frattempo con l'Amministrazione Comunale con a carico degli acquirenti gli oneri concordati con il Comune di Civitanova Marche in base alle delibere sopra richiamate (D.C.C.n. 10 del 11.03.2019).

La convenzione Urbanistica 15.11.2001 rep.73573 racc. prevedeva che, per consentire il rilascio delle concessioni per le costruzioni da realizzare, secondo quanto previsto nel piano particolareggiato, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal PRG, dal regolamento Edilizio Comunale, dalla legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, dovevano essere assunte a Carico del Consorzio le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto edificatorio n. 1 consistenti in: Strade, Spazi di sosta e parcheggi (mq. 4584), spazi di verde attrezzato (mq 7396) da realizzare nelle aree del comparto edificatorio nn. 1 e 2; rete di smaltimento di acque bianche e nere, rete idrica, rete pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete del gas metano.

Bisogna evidenziare che Il rilascio dei certificati di agibilità e/o di abitabilità erano subordinati al collaudo delle opere di urbanizzazione del comparto ma che l'ultimazione il collaudo e la cessione in proprietà al comune delle opere potevano riguardare anche specifici tratti purché perfettamente funzionanti e funzionali.

Tale previsione, rendeva possibile, quindi, il rilascio delle agibilità anche senza il completamento di tutte le opere previste in Convenzione purché vi fossero i servizi essenziali funzionali all'unità richiedente.

ATTUAZIONE COMPARTO N. 1 – Per quanto riguarda l'attuazione del Comparto n. 1, si rimanda alle delibere citate in precedenza,

RAPPORTI CON LA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.:

In relazione alla pianificazione generale dell'area, la variante generale, adottata con delibera del consiglio comunale n. 99/99, recepiva il progetto del Piano Particolareggiato dell'area denominata "Ceccotti" approvato con atto del Consiglio Comunale n. 25 del 30/3/1998 assumendone le previsioni quantitative e qualitative previste nel piano stesso.

In fase di approvazione della variante generale al PRG, la Provincia di Macerata, a seguito dell'atto della GP n. 309 del 19.06.2006, comunicava al Comune, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 34/92, la proposta di approvazione con richieste di modifiche e prescrizioni che, relativamente all'area Ceccotti (prescrizione generale n. 6 del foglio n. 22), si sostanzialmente nell'invito al Comune di predisporre, per l'intero comparto, una nuova progettazione che avrebbe dovuto privilegiare da una parte la qualità degli spazi aperti piuttosto che la quantità delle volumetrie realizzabili e dall'altra attribuire alla stessa una connotazione di servizio per l'intera città.

Con atto n. 100 del 10/10/2006, il Consiglio Comunale in accoglimento delle prescrizioni impartite dalla Provincia prese atto della progettazione urbanistica dell'area, redatta dal Settore Pianificazione Territoriale - Progettazione Urbanistica.

Con atto della Giunta Provinciale di Macerata n. 280 del 5/7/2007 la variante generale al P.R.G. di Civitanova Marche veniva definitivamente approvata, unitamente allo stralcio delle previsioni della zona Ceccotti mantenendo, per essa, la sola indicazione di fare salvo l'esistente e con l'invito al Comune di procedere ad una nuova pianificazione dell'area.

Tale determinazione ha generato un regime giuridico dell'area definito dai contenuti dell'art. 9 comma 1 del DPR 380/2001, alla stregua delle aree sprovviste di previsioni urbanistiche e nelle quali sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo.

Questa situazione ha determinato la necessità di riprogrammare l'intero comparto e ha dato adito a tutte le vicende successive sia di carattere programmatico che di carattere giuridico-legale.

RIPIANIFICAZIONE DELL'AREA

A seguito dello stralcio effettuato, dalla Provincia di Macerata venne avviata, per l'intera area, la riprogettazione con la stesura di una prima proposta di variante, prevedendo il mantenimento dell'originaria volumetria prevista (mc. 108.250) e con delibera n. 63 del 28.7.2010, il Consiglio Comunale, in sede di esame della variante, approvò un emendamento che prevedeva la riduzione della volumetria del 10%; variante che rielaborata secondo l'emendamento fu adottata con atto del Consiglio Comunale n. 4 del 23.02.2010.

La variante, come sopra adottata, venne pubblicata e durante tale periodo, pervenne una serie di osservazioni che l'ufficio esaminò e inviò, al Consiglio Comunale, per le controdeduzioni e l'adozione definitiva. Con atto n. 79 del 23.11.2012 però, il Consiglio Comunale, in accoglimento ad alcune osservazioni, deliberò di non procedere all'adozione definitiva della variante e di procedere ad una nuova riprogettazione dell'area.

Con successiva delibera n. 28 del 20.04.2017, il Consiglio Comunale adottò la nuova riprogettazione della zona "Ceccotti"; variante che è stata pubblicata ed anche in questo caso è pervenuta una serie di osservazioni che sono state esaminate dall'ufficio e dalla Giunta Comunale. Con atto n. 8 del 02.02.2018 il Consiglio Comunale a seguito della controdeduzione delle stesse, ha deliberato nuovamente di non procedere, all'adozione definitiva della variante prevedendo una nuova riprogettazione della zona.

ACCORDI PER IL COMPLETAMENTO DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI COMPARTI 1 E 2

La situazione della ripetuta mancata approvazione della Variante per l'intera area Ceccotti e la decisione dei ricorsi citati sopra, ha portato l'Amministrazione Comunale a dover affrontare separatamente le vicende dei comparti 1 (ex Prica) e 2 (ex XXI Secolo) da quelle

della pianificazione generale. Nei comparti 1 e 2 erano, nel frattempo, sorti due grandi edifici di cui, quello del comparto 2 già abitato in parte e parzialmente reso agibile.

A seguito della decisione del Consiglio Comunale di cui alla delibera n. 8 del 02.02.2018, l'Amministrazione Comunale ha intrapreso diverse iniziative volte alla definizione delle problematiche sollevate anche in sede di osservazione alla delibera di adozione della variante che interessava l'intera area Ex Ceccotti, tra cui: la definizione e conclusione degli impegni convenzionali relativi agli edifici dei Comparti 1 e 2 già realizzati, ma non utilizzabili, la ripianificazione urbanistica dell'area,

Iniziative resesi necessarie anche a seguito di alcune controversie in essere o di richieste di accordi avanzate dalle Curatele dei Fallimenti delle due Società Immobiliari Prica e XXI Secolo che avevano realizzato i due immobili nei comparti 1 e 2.

Tralasciando, al momento, le vicende del comparto 1 (fallimento Prica) in relazione al comparto 2 (ex XXI Secolo) il Comune di Civitanova Marche ha adottato le seguenti decisioni:

- 1) DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 22.01.2019 ad oggetto "ZONA DIREZIONALE D1b CECCOTTI. IPOTESI DI ACCORDO PER IL COMPLETAMENTO IMPEGNI CONVENZIONALI COMPARTO N. 2 – SOCIETA' IMMOBILIARE VENTUNESIMO SECOLO SRL. ATTO DI INDIRIZZO"
- 2) DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 11.03.2019 ad oggetto "ESAME ED APPROVAZIONE IPOTESI DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE E CURATELA FALLIMNETO N. 885/15 IMMOBILIARE VENTUNESIMO SECOLO SRL IN LIQUIDAZIONE"
- 3) DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE n. 398 del 24.09.2021 ad oggetto "ZONA DIREZIONALE D1b CECCOTTI. PROPOSTA RIPARTIZIONE IMPORTO INDIVIDUATO CON D.C.C. N. 10/2019 A CARICO DEGLI ACQUIRENTI ALLOGGI VENDUTI PRIMA DEL FALLIMENTO SOCIETA' IMM. VENTUNESIMO SECOLO SRL. PROVVEDIMENTI"

Gli accordi contenuti in queste delibere hanno previsto sostanzialmente un sistema per ottenere da parte del Comune, o con opere o con fondi, tutto quanto contenuto nelle due convezioni citate sopra, in particolare, hanno previsto:

A) cessione di tutte le aree a standard e viabilità del Comparto da parte dell'Immobiliare Ventunesimo Secolo, compresa la monetizzazione delle aree non reperite (mq. 245,00, per un importo di € 62,50/mq x mq, 254,00 = € 15.310,00);

B) in relazione alla mancata realizzazione del parcheggio multipiano previsto (quota parte), versare le quote di competenza di tutte le unità immobiliari realizzate nel comparto 2, per un importo pari a € 527.153,50 così suddiviso:

- importo a carico del Fallimento n. 885/2015 della società Immobiliare Ventunesimo Secolo S.r.l. in liquidazione (relativo agli immobili in vendita dopo il fallimento):

€ 273.603,83

- importo a carico degli acquirenti alloggi venduti prima del fallimento:

€ 253.549,67

Totale: € 527.153,50

C) inserire nei bandi di vendita da parte della Curatela fallimentare degli immobili ancora di sua proprietà, la clausola che ogni acquirente entro sei mesi dalla aggiudicazione avrebbe versato al Comune tali quote delle opere di urbanizzazione non realizzate;

D) collaudare da parte del Comune e prendere in consegna definitiva le opere di urbanizzazione già realizzate dalla Immobiliare Ventunesimo Secolo all'interno del Comparto n. 2;

In relazione a quanto sopra, si evidenzia che:

- in data 10.04.2019 è stato sottoscritto l'Accordo tra il Comune e la Curatela Fallimentare Ventunesimo Secolo, approvato con D.C.C. n. 10 del 11.03.2019;
- in data 16.04.2019 il Comune ha provveduto al Collaudo delle OO.UU. già realizzate e alla loro presa in carico come da Certificato di regolare esecuzione e presa in consegna definitiva, approvati con atto della Giunta Comunale, n. 152 del 15.05.2019;
- il Fallimento n. 885/15 della società "Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l. in liquidazione", con atto notarile del 15.05.2019 notaio Renato Caraffa, ha ceduto al Comune le aree a standard e viabilità, compresa la compensazione di mq 245,00 non reperiti mediante monetizzare con applicazione di valori già utilizzati in situazioni analoghe con il seguente importo: € 62,50/mq x mq, 254,00 = € 15.310,00;

- riguardo il versamento degli oneri per la mancata realizzazione del parcheggio multipiano per un totale di € 527.153,50, è avvenuto:

- a) La Curatela ha effettuato le operazioni di compravendita con la causale richiesta negli accordi con il Comune, motivo per cui a seguito degli atti notarili gli Acquirenti hanno versato nei termini le quote dovute per l'importo complessivo di € 273.603,83, per la monetizzazione del parcheggio pubblico non realizzato, adempimento dal quale deriva la possibilità di completare l'agibilità degli immobili stessi;
- b) Occorre ancora dare corso all'adempimento del medesimo impegno convenzionale a carico degli acquirenti delle unità immobiliare già vendute prima del Fallimento dell'Immobiliare Ventunesimo Secolo e pertanto non in gestione della Curatela Fallimentare, per il restante importo di € 253.549,67.

Con la D.G.C. n. 398 del 24/09/2021 sopra elencata, la Giunta Comunale ha approvato la ripartizione sulle singole unità immobiliari, il totale importo di € 253.549. Con questa delibera la Giunta Comunale ha anche stabilito che i Proprietari sarebbero stati poi esclusi da ogni ulteriore fase e qualsiasi partecipazione agli oneri di tale area consentendo loro di completare i lavori delle singole proprietà nonché di ottenere, qualora non l'avessero già, tutte le autorizzazioni per l'agibilità dei singoli immobili;

Tutte le delibere e gli atti sopra citati relativi al comparto 2 (ex XXI Secolo) – coordinati con analoghi del comparto 1 Ex Prica – hanno mirato a realizzare una soluzione complessiva alle problematiche sorte sull'area Ceccotti dovute principalmente allo stralcio di tale parte del territorio comunale dal P.R.G. avvenuto con la Delibera della **Giunta Provinciale di Macerata** n. 208 del 5/07/2007 e dalla estrema difficoltà nel riprogrammare questa medesima area anche in relazione ai notevoli interessi che addensano in questo punto centrale della Città.

Le ipotesi di accordo contenute in tutte le delibere sopra richiamate, hanno tentato da una parte di far ottenere al Comune quanto contenuto nelle convenzioni urbanistiche sottoscritte a suo tempo e, dall'altra, di evitare che i due edifici realizzati, uno dalla Ex Prica nel Comparto n. 1 e l'altro nel Comparto n. 2 dalla Immobiliare XXI Secolo, rimanessero in una fase di incompletezza diventando pian piano zona di degrado e punto di aggregazione di problematiche sociali.

Tornando specificatamente al comparto n. 2 Immobiliare XXI Secolo, e preso atto che, come riportato in premessa, tutti gli impegni deliberati dal Comune a carico degli immobili confluiti nel fallimento della Società sono stati completamente assolti dagli acquirenti, al Comune resta ancora da portare a compimento la seconda parte e, cioè, quella relativa al recupero delle somme indicate nella delibera G.M. 398 del 24/09/2021 a carico di coloro che avevano acquistato gli appartamenti e relativi accessori dalla stessa Società nel periodo in bonis ovvero prima del fallimento.

Con nota del con nota prot. 73315 del 23.11.2021 il Comune ha trasmesso all'Amministratore del Condominio "Ex Immobiliare XXI Secolo" la sopracitata DGC n. 398/2021, la quale ripartiva gli oneri convenzionali non completati tra i Proprietari che avevano acquistato gli alloggi prima del Fallimento della Società Imm. XXI Secolo s.r.l., per un importo complessivo di 253.549,67 euro.

L'Amministratore del Condominio ha comunicato a i singoli Proprietari la quota ad essi attribuita da pagare all'Ente.

A seguito di tale comunicazione i Proprietari hanno manifestato al Comune tutta la loro contrarietà ad accollarsi il relativo onere asserendo che nei loro atti di acquisto nulla avevano assunto a proprio carico rispetto a quanto la Società doveva in base alle convenzioni urbanistiche e che, semmai, le stesse, erano citate solo come riferimento e inquadramento dell'edificio.

Essi hanno evidenziato con tutte le possibili argomentazioni la differenza della loro posizione rispetto a quella di coloro che hanno acquistato dal Fallimento: Essi hanno acquistato in un momento in cui i valori immobiliari erano al massimo, sia come congiuntura temporale estremamente favorevole all'edilizia sia per l'ubicazione; gli acquirenti dal Fallimento hanno acquistato a prezzo vile sia per il recente di perdita di valore immobiliare in generale, sia perché in questo momento le aste non hanno avuto alcuna concorrenza e gli acquisti sono avvenuti dopo ripetute aste deserte.

In ogni caso, Questi ultimi,, hanno potuto calibrare le loro offerte avendo ben chiaro l'onere che avrebbero dovuto riconoscere al Comune perché indicato espressamente nei bandi.

Gli acquirente pre-fallimento hanno evidenziato che a suo tempo, come riportato in premessa, hanno ottenuto legittimamente la abitabilità/agibilità dei loro immobili, la gran parte per provvedimento espresso a seguito della richiesta al Comune ed in parte per il formarsi del silenzio-assenso sulla loro richiesta previsto dall'allora vigente art. 25 del DPR 380/2001;

Su tali problematiche nei mesi scorsi si è sviluppato un intenso confronto con il Settore Tecnico del Comune alla presenza anche dei legali dei singoli Acquirenti; da tale confronto è scaturito lo schema di ipotesi transattiva riportato in allegato che prevede da parte dei Proprietari a saldo e stralcio il pagamento del 25% delle somme attribuite ai singoli loro immobili con la delibera G.M. 398/2021 sopra citata e per controparte la Loro possibilità di avere definitivamente sanata ogni situazione nei confronti del Comune con la loro esclusione da ogni partecipazione che potesse pervenire dalla riprogettazione dell'intero comparto Ceccotti. Con questo documento istruttorio se ne propone al Consiglio Comunale l'approvazione per i motivi che di seguito vengono elencati:

- 1) fermo restando che i criteri di ripartizione delle quote per tutti i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio ex XXI Secolo sono stati i medesimi, è indubbio che, a parte le altre considerazioni che seguono, la posizione di Coloro che hanno acquistato prima del fallimento è diversa da coloro che hanno acquistato dopo il fallimento. Questi ultimi nel bando d'asta, a cui hanno partecipato, avevano già ben in visione ed esplicitati tutti gli oneri cui sarebbero andati incontro e, quindi, anche quelli nei confronti del Comune per ottenere l'agibilità/abitabilità e che il Comune stesso aveva concordato e formalizzato con la Curatela del fallimento;
- 2) il periodo degli acquisti diretti dalla Immobiliare XXI Secolo risalente a prima del 2014 dal punto di vista del mercato edilizio era sicuramente meno favorevole di quello recente (di chi ha acquistato dal Fallimento) in quanto allora i valori immobiliari erano assolutamente più elevati;
- 3) la citazione delle convenzioni di urbanizzazione nei singoli rogiti di acquisto non era apposta al fine di una espressa assunzione da parte degli acquirenti degli oneri medesimi che allora erano in capo al lottizzante Immobiliare XXI Secolo;

- 4) gli acquirenti diretti hanno da tempo ottenuto l'agibilità/abitabilità dei loro immobili come riportato in premessa per la gran parte con provvedimento espresso del Comune a seguito della richiesta e per il resto con il formarsi del silenzio-assenso ai sensi dell'allora vigente art. 25 del DPR 380/2001;
- 5) le convenzioni di urbanizzazione non prevedevano l'impossibilità del rilascio dell'agibilità/abitabilità prima del completamento di tutte le opere e sicuramente al momento del rilascio del provvedimento espresso del comune o del formarsi del silenzio assenso, l'edificio era sicuramente allacciato a tutte le reti dei servizi comunali e provvisto degli standard mini di cui al D.M. 1444/68.

La proposta di approvazione dello schema, anche se, porterà al Comune un'entrata inferiore da quella indicata dalla delibera G.M. 398/2021, appare per lo scrivente ufficio opportuna per il Comune anche per le seguenti considerazioni di carattere più generale:

- a) la possibilità di definire separatamente le problematiche del Comparto 2 ex XXI Secolo (e contestualmente, con altre operazioni, quelle del Comparto n. 1 ex PRICA) costituisce elemento di forte facilitazione per la nuova variante dell'area Cecotti in quanto si eliminerebbero le problematiche di un numero consistente di soggetti che gravano su tale parte del territorio comunale. La riduzione del numero dei soggetti coinvolti riduce il numero e la varietà delle problematiche da risolvere nonché l'entità delle stesse facilitando la conclusione di una operazione che si protrae ormai da tre decenni senza arrivare ancora ad un assetto stabile. La riduzione del numero dei soggetti coinvolti riduce anche la possibilità di andare incontro in sede di variante ad osservazioni problematiche e conseguenti possibili ricorsi anche all'Autorità giudiziaria amministrativa o civile, cosa che, come in passato, ha determinato l'interruzione del processo di pianificazione;
- b) in questi anni in cui gli edifici ex XXI Secolo e, più ancora, quello ex Prica sono rimasti completati nel loro involucro ma non completati nelle singole unità immobiliari e non abitati, sono andati incontro a progressivo deterioramento non solo fisico ma soprattutto ambientale e sociale nel senso che essi hanno costituito attrazione per soggetti problematici;
- c) l'avvenuto ottenimento sia con provvedimento espresso dal Comune che con la formazione del silenzio assenso delle agibilità delle singole unità immobiliari da parte di questi Proprietari (come risulta dagli elenchi in premessa) è elemento a favore dei medesimi di consolidamento dei loro diritti e di maggiore problematicità nell'ottenere da parte del Comune il completo pagamento di quanto indicato nella citata delibera G.M. n. 398/2021;
- d) eventuali vertenze che si dovessero instaurare a seguito della richiesta del Comune di quanto contenuto nella delibera 398/2021, determinerebbero sicuri oneri legali ed esiti non del tutto scontati;

Si segnala altresì che, la riduzione di entrata che comporterebbe l'accettazione della transazione invece dell'azionare quanto contenuto nella delibera n. 398/2021, non determinerebbe una ulteriore difficoltà nel bilancio comunale in quanto tale ipotetica entrata non è stata mai ancora accertata.

Per tutte le motivazioni sopra riportate, si propone al Consiglio Comunale di deliberare:

- 1) di fare proprie le premesse di questo atto come sopra riportate nonché le motivazioni favorevoli all'approvazione alla proposta transattiva di cui al punto successivo;
- 2) di approvare lo schema di accordo transattivo da sottoscrivere tra i Proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio ex Immobiliare XXI Secolo, in zona Ceccotti come meglio indicati in allagato alla Delibera G.M. n. 398/2021 ed il Comune di Civitanova Marche, mediante la quale, essi versano all'Ente il 25% delle cifre assegnate ai rispettivi immobili con la delibera G.M.n. 398/2021 e mediante la quale, il Comune garantisce agli Stessi quanto riportato nello schema Convenzionale ed in particolare: la legittimità delle

- agibilità delle singole unità; la possibilità del loro completamento; l'esclusione di Essi da qualsiasi partecipazione e qualsiasi onere relativo redigenda Variante dell'area Ceccotti;
- 3) di incaricare il Dirigente del settore Urbanistica per la comunicazione della presente delibera ai Proprietari degli immobili sopracitati;
 - 4) di stabilire che, nei confronti dei Proprietari degli immobili indicati nell'allegato alla delibera G.M.n. 398/2021 che non aderissero alla transazione di cui allo schema approvato ai punti precedenti, verrà azionato da parte del Comune, il recupero coattivo delle somme;
 - 5) di incaricare il Dirigente del Settore Urbanistica per l'esecuzione di quanto riportato ai precedenti punti;
 - 6) di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi del disposto dell'art. 134 c. 4 del D.lgs. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"

Con riferimento alla presente proposta di deliberazione il Presidente Morresi fa presente che non è pervenuto il parere del Legale incaricato dal Comune; ciò non consente di esaminare adeguatamente l'argomento.

In considerazione di quanto sopra esposto dispone, pertanto, il rinvio della trattazione ad un'altra seduta del Consiglio Comunale.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Segretario Comunale
Morosi Sergio

Il Presidente
MORRESI CLAUDIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

In pubblicazione all' Albo Pretorio on-line dal 10-05-22 per giorni 15 consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n.267/2000

Civitanova Marche, li 10-05-22

Segretario Comunale
Morosi Sergio

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li

Segretario Comunale
Morosi Sergio