



CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

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

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 29 Del 12-04-22

Oggetto: ESAME ED APPROVAZIONE IPOTESI DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE E LA SOCIETA' DEPOSITI E VENDITE PER LA DEFINIZIONE DEI RAPPORTI RELATIVI AL PARCHEGGIO PRIVATO DI USO PUBBLICO IN AREA CECCOTTI COMPARTO 1

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 S	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: 07-04-2022

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.

*Entrano i consiglieri Corvatta e Mei.
Sindaco e consiglieri presenti: n. 17*

Sull'argomento in discussione relaziona l'assessore Troiani.

"" ""

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. 1 Società Prica Immobiliare s.r.l.

A) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'urbanizzazione del Comparto n.1, di cui all'originario Piano Particolareggiato, alla società Consorzio di Comparto n. 1 è stata rilasciata la concessione edilizia prot. n. 41201 del 15.04.2002 (pratica 140/2001) a cui ha fatto seguito il rilascio dei permessi di costruire n. 127 del 29.07.2004 (pratica n. 117/2004) e n. 11 del 25.01.2006.

Con i computi metrici estimativi prodotti per le suddette concessioni le opere sono state così quantificate:

a) Opere di urbanizzazione interne e di competenza del comparto n. 1 per complessivi €. 1.374.595,62;

b) Realizzazione della quota parte, di competenza del comparto n. 1, del parcheggio multipiano per complessivi €. 806.784,38.

Di seguito si riporta il confronto svolto prima dell'adozione della delibera di consiglio n. 21 del 17.04.2020 per l'accertamento di quanto realizzato e quanto il lottizzante avrebbe dovuto fare rispetto alle convenzioni stipulate.

A tale data la fase realizzativa delle opere convenzionate si era concretizzata con la sistemazione di Via Marconi ed il collegamento con la viabilità del comparto n. 2, sistemazione dell'area a verde antistante l'edificio realizzato, oltre gli allacci ai servizi a rete relativi al medesimo edificio. Per tali opere il Settore V, LL.PP. del Comune di Civitanova Marche, ha effettuato 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 e successiva presa in consegna definitiva come da verbale in data 27 luglio 2020.

Mentre non era stata realizzata alcuna opera relativa al parcheggio multipiano.

Al momento dell'adozione di tale delibera vennero eseguite le seguenti considerazioni:

- Nelle convenzioni stipulate con il Comune oltre alle aree per la viabilità interna. Tali standard erano riferiti all'intera capacità edificatoria prevista nel comparto 1 e precisamente: capacità di mc. 31.320,00, di cui 15.660,00 a destinazione residenziale e mc. 15.660,00 a destinazione terziaria.

B) REPERIMENTO STANDARD DI CONVENZIONE

Con riferimento agli standard previsti nelle convenzioni stipulate, come nella superiore premessa indicati in termini di tipologia e quantità, di seguito si riporta la verifica della quantità di aree necessaria a soddisfare gli standard per le volumetrie realizzate. Standard previsti in convenzione mq. 13.552,00 oltre alle aree per la viabilità interna al medesimo comparto.

Gli standard, come sopra individuati, sono riferiti all'intera capacità edificatoria prevista per il comparto n. 1 precisamente mc. 31.320,00 di cui 15.660,00 a destinazione residenziale e mc. 15.660,00 a destinazione terziaria.

Relativamente al comparto n. 1 era ed è ancora ad oggi realizzato un solo edificio della consistenza complessiva di mc. 11.928,00 (pari al 38% dell'intera previsione, di cui mc. 9.543,00 residenziale e mc. 2.385,00 direzionale/commerciale).

In relazione alle volumetrie realizzate di questo edificio al momento dell'adozione della citata delibera n. 21/2020 vennero individuate le quantità di standard dovute rispetto a quanto previsto nelle convenzioni sopra indicate:

- standard a verde	mq. 2.605,11
- standard a parcheggi	mq. 1.815,32
Per un totale di	mq. 4.420,43.

Le aree effettivamente reperite come standard all'interno del medesimo comparto in parte erano già allora di proprietà comunale a seguito di atto notaio Moschetta di Civitanova Marche, erano pari a 783 mq e quindi inferiori ai richiesti mq 4420,43 come sopra calcolati e precisamente:

Verde da reperire..... 1.822,11 mq. (mq. 2.605,11 – 783,00)

Parcheggi da reperire 1.815,32 mq.

Con la citata delibera di Giunta Comunale n. 399 del 24.09.2021 si è stabilito di far pagare il valore di questi standard ai proprietari degli immobili facenti parte dell'edificio realizzati i quali li hanno acquistati dal fallimento della Prica nello stato di fatto e quindi senza abitabilità/agibilità.

C) REALIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZI:

Come detto più volte, la edificazione di questo comparto 1 è avvenuta parzialmente ed è stata limitata alla realizzazione di un solo edificio c per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 16 del 31.01.2005 (pratica edilizia PER 199 - 2004) ed i seguenti permessi di costruire in variante e precisamente PER N. 226/2005 – 61/2008 – 44/2012 oltre all'UNDIA 542/2006 - SCIA 338/2012 – 108/2014 – 128/2014 riferite a varianti e completamento opere interne.

A seguito del rilascio degli atti sopra indicati parte delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sono state ultimate con la presentazione delle seguenti agibilità:

Agibilità 197/12 relativa al sub. 16

“” 284/12 relativa ai sub. Dal 53 al 68 – 78 – 81 – 86 – 87 – dal 94 al 98 – dal 100 al 104

“” 285/12 relativa ai sub. 2 – 3 – 6 – 71 – 85 – 89 – 91 – 92 -93 – 99 – 105 - 108

”” 276/12 relativa al sub. 46

”” 92/14 relativa al sub. 114

”” 145/07 relativa al sub. 20

”” 174/09 relativa al sub. 38

”” 175/09 relativa al sub. 21

Si tratta in sostanza per la seconda e terza della richiesta di agibilità di vani garage, mentre riguardo alla prima e alla quinta si tratta di negozi e per le rimanenti sopra indicate trattasi di abitazioni.

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, recepisce 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 sostanziana 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. Come detto sopra nei comparti 1 e 2 erano, nel frattempo, sorti due grandi edifici di cui, quello del comparto 1 quasi totalmente non agibile, salvo quanto riportato in precedenza.

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.

In relazione al comparto 1 ex Prica il Comune di Civitanova Marche ha adottato le seguenti decisioni:

- D.C.C. n. 21 del 17.04.2020 ad oggetto "ZONA DIREZIONALE D1b "CECCOTTI" ESAME ED APPROVAZIONE DI ACCORDO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE E CURATELA FALLIMENTO - PRICA IMMOBILIARE SRL" a seguito della quale si è proceduto al collaudo ed alla presa in consegna definitiva

delle opere di urbanizzazione realizzate sul comparto n. 1 oltre alla cessione da parte della Curatela del Fallimento Prica Immobiliare srl al Comune delle aree di proprietà della stessa relative alla quota di standard, oltre alla viabilità interna;

- D.G.C. n. 399 del 24.09.2021 ad oggetto “ZONA DIREZIONALE D1b "CECCOTTI" IPOTESI DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE ED IL CONDOMINIO EX PRICA IMMOBILIARE SRL PER LA DEFINIZIONE DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI COMPARTO N.1 ATTO DI INDIRIZZO”

Quest'ultima delibera prende atto di una ipotesi di accordo da sottoporre ai proprietari delle unità immobiliari dell'edificio realizzato dal CONSORZIO DI COMPARTO n.1 e completato dalla PRICA IMMOBILIARE SRL (censite al Catasto Fabbricati del comune di Civitanova Marche foglio n. 9 sezione 001 particella n. 1313), in attesa di approvazione della variante dell'area denominata “Ceccotti” di cui l'area fa parte, da individuarsi come segue che ora è stata sottoposta alle unità immobiliari dell'edificio di cui l'area fa parte.

Tale delibera ha così definito le urbanizzazioni mancanti per l'edificio realizzato rispetto al contenuto delle convenzioni stipulate prima dello stralcio della Provincia.

A) DEFINIZIONE AREE STANDARD:

La verifica delle aree a standard a carico, originariamente, della società Consorzio di comparto n. 1 e successivamente degli aventi causa a qualsiasi titolo, come sopra effettuata, comportava e comporta le seguenti differenze di aree da reperire e precisamente:

- VERDE mq. 1.822,11 che vista la impossibilità di reperimento sul posto ne è proposta la monetizzazione (ai sensi dell'art.51 comma 6 del REC) con applicazione di valori già utilizzati per la definizione con il comparto 2 (atto C.C. n. 10 del 11.03.2019) con individuazione del seguente importo: mq. 1.822,11 x €. 62,50 (€. 32,50 + €. 30,00) = €. 113.882,00;
- PARCHEGGI per la superficie prevista di mq. 1.815,32 da reperire all'interno del comparto, soggetto a nuova edificazione, individuata come parte residua non realizzata del comparto n. 1 dell'originario Piano Particolareggiato da parte della società Depositi e Vendite srl;

B) MONETIZZAZIONE OPERE CONVENZIONALI NON REALIZZATE

Con riferimento alle opere si ha quanto segue:

- mancata realizzazione del parcheggio multipiano la quota di competenza del comparto 1 pari ad €. 806.784,00 e nello specifico la percentuale di competenza dell'edificio quota di competenza dell'edificio già realizzato (38% delle volumetrie complessive del comparto) con un importo pari ad €. 306.000,00.
- mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria, tenendo conto dell'importo di convenzione pari ad €. 1.374.595,00, si ha una quota di competenza dell'edificio realizzato pari ad €. 522.346,00 a cui andrà detratto l'importo relativo alle opere di urbanizzazione realizzate, compreso il parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al comune di cui al superiore punto A) pari a complessivi €. 322.785,00 si ha un importo complessivo da monetizzare, detratti gli importi relativo a quanto eseguito, di competenza dell'edificio costruito, pari a: (€.522.346,00 – 322.785,00) = €.199.561,00.

Con un importo complessivo di opere non realizzate, rispetto agli impegno assunti con le convenzione in premessa richiamate, di competenza dell'edificio costruito pari ad €. 505.561,00 (€.306.000,00 + €. 199.561,00).

L'importo come definito sopra, in analogia a quanto previsto per il comparto n. 2, è stato ripartito tra tutte le unità immobiliari (esclusi i garage) previste nell'intervento edilizio realizzato e si è stabilito che con il pagamento di tali oneri da parte dei singoli, il Comune esclude la proprietà da ogni e qualsiasi ulteriore fase di urbanizzazione, progettazione di varianti urbanistiche, relative all'area del “PN 9.1. ex Ceccotti “da qualsiasi partecipazione agli oneri di tale area e consente loro

di completare i lavori delle singole proprietà nonché ottenere, qualora non l'avessero già, le autorizzazioni per l'agibilità delle singole unità immobiliari.

Con la D.G.C. n. 399 del 24/09/2021 sopra elencata, la Giunta Comunale ha approvato anche la ripartizione sulle singole unità immobiliari dell'importo totale di € 619.443,27. 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 1 (ex Prica) - coordinati con analoghi del comparto 2 Ex XXI secolo - hanno mirato a realizzare una soluzione complessiva delle 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. 280 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. 1 Immobiliare ex Prica, al Comune resta ancora da portare a compimento il recupero delle somme indicate nella delibera G.M. 399 del 24/09/2021.

IPOTESI DI ACCORDO CON LA SOCIETÀ DEPOSITI E VENDITE SRL

La Curatela del Fallimento della Prica Immobiliare oltre a vendere le porzioni dell'edificio costruito, nel 2015 ha messo in vendita tutta la restante superficie del comparto 1 dove dovevano originariamente essere realizzati altri due edifici ma che a seguito della delibera della giunta provinciale n. 280 del 5.07.2007 (approvazione della variante al PRG con stralcio dell'area Ceccotti) è divenuta zona bianca di cui all'art. 9 comma 1 del dpr 380/2001. A seguito dell'espletamento della gara tale area è stata acquistata dalla società Depositi e Vendite con atto del 21.10.2015 notaio Rossella Pierantoni rep. 6674 racc. 2002.

Su tale area la Depositi e Vendite ha realizzato dei piazzali con parcheggi a pagamento dalla stessa gestiti.

Nell'ambito della proposta di riprogettazione dell'intera area Ceccotti elaborata dal Comune e pronta per l'adozione da parte del Consiglio, una parte di tale area sarà definitivamente destinata a parcheggio e, una volta approvata la variante definitivamente e il relativo piano attuativo, la stessa sarà ceduta gratuitamente al comune.

Medio tempore il Comune ha tuttavia interesse a disporre da subito di 1.816 mq di tale superficie a parcheggio per garantire lo standard minimo di cui al d.m. 1444/68 di parcheggi necessario per l'edificio realizzato dalla Prica, per il quale in base al contenuto della citata delibera n. 399 del 24.09.2021, il Comune si appresta a rilasciare le abitabilità/agibilità delle singole unità immobiliari dietro pagamento delle quote di urbanizzazione ivi indicate. In sostanza con la delibera n. 399/21 il Comune chiede ai proprietari delle unità immobiliari dell'unico edificio Prica di pagare le urbanizzazioni mancanti secondo quanto previsto nelle convenzioni a suo tempo stipulate dal lottizzante ma nello stesso tempo si preoccupa di mettere a disposizione con l'accordo con la Depositi e Vendite di una superficie di spazi parcheggio prevista dal citato d.m. 1444/68.

Su questa tematica si è instaurato un serrato confronto con la Depositi e Vendite che è scaturito nello schema di convenzione allegato di cui se ne propone l'approvazione al Consiglio Comunale. La Depositi e Vendite essendo proprietaria della superficie originariamente facente parte del comparto 1 non costruito a seguito dello stralcio della Provincia ha manifestato al Comune tutto il

suo interesse a che la variante al PRG dell'area Ceccotti possa arrivare all'adozione e alla definitiva approvazione ed ha per tale motivo principale manifestato la sua disponibilità ad agevolare tale operazione, anche con la messa a disposizione della citata superficie di 1.816 mq di parcheggi fin da subito agevolando così l'operazione di riprogettazione anche perché in tal modo l'area dell'edificio realizzato e i proprietari degli immobili di questo edificio possano esser esclusi dalla variante e da eventuali piani attuativi.

Lo schema di accordo prevede che la Depositi e Vendite metta a disposizione gratuitamente i 1.816 mq di parcheggio dalla stipula della convenzione stessa fino al 31.12.2026, data presunta entro la quale potrà essere completato l'iter di approvazione della variante (anche in considerazione che ormai questa ultima proposta tiene conto di tutte le vicende che si sono sviluppate su tale spazio e come riportato in premessa). Per evitare che in ogni caso, per qualsiasi motivo, entro il 31.12.2026 non sia perfezionata la variante al PRG l'ipotesi di accordo prevede che in questo caso la stessa Società Depositi e Vendite srl venda al comune i citati 1816 mq di parcheggi consentendo all'Ente di assicurare la quota parcheggi richiesta dal Dm1444/68 per le unità immobiliari dell'edificio Prica realizzato.

La convenzione prevede fin d'ora il prezzo di vendita in € 240.000 che tiene conto del valore di acquisto dal Fallimento Ex Prica, rapportato al contratto del 21.10.2015 rep. 6674 e della spesa sostenuta per la realizzazione delle superfici a parcheggio e delle soprastanti attrezzature meccanizzate e di sicurezza.

Il Comune ha la possibilità di vincolare tale somma nel proprio bilancio; vincolo che potrà esser sciolto qualora nel frattempo si sia sviluppata l'approvazione della variante al PRG ed eventualmente dei piani attuativi dell'area della Società Depositi e Vendite srl e conseguentemente la cessione gratuita da parte di questa Società dell'area a parcheggi al Comune.

La convenzione prevede inoltre che nel periodo dalla stipula della stessa fino al 31.12.2026 il Comune può lasciare i citati 1.816 mq di parcheggio ad uso gratuito oppure deliberare la loro messa a pagamento a condizioni non superiori a quelle degli altri parcheggi della città ed in questo caso affiderà a Depositi e Vendite la gestione di questo spazio insieme a quelli attigui gestiti dalla medesima concordando i reciproci rapporti con separato atto. L'attivazione di tale modalità di gestione a pagamento consentirebbe al Comune di avere un ricavo.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al paragrafo precedente è stato illustrato il contenuto dell'ipotesi di convenzione che si porta all'approvazione del Consiglio e le principali motivazioni favorevoli alla sua approvazione.

Ulteriori motivazioni favorevoli

a- l'area cosiddetta Ceccotti ha una superficie estesa che comprende vari comparti come meglio indicato in precedenza, tra cui alcune zone già edificate dove dovrà intervenire con attività manutentive, quella dei comparti 1 e 2 - ex Prica ed ex XXI Sec - nonché quella di nuova edificazione (proprietà Ceccotti vera e proprie e proprietà Depositi e Vendite, in precedenza ex Prica) che dopo lo stralcio operato dalla Provincia con la citata delibera n. 280/2007 vi è la necessità di riprogettare tenendo conto di tutte le problematiche che si addensano su quest'area.

b- la difficoltà di progettazione è dimostrata dal fatto che già due o tre ipotesi sono arrivate alla fase di adozione ma non di approvazione e che per i comparti 1 e 2 ci si è trovati a dover operare con società fallite e con tutte le conseguenti problematiche.

c- la possibilità di definire separatamente le problematiche dell'edificio ex Prica con il pagamento da parte dei proprietari degli immobili di quanto previsto nella delibera n.399/21 e con la messa a disposizione dell'area a parcheggio di cui all'accordo qui allegato consente di escludere dalla variante una serie di problematiche riducendo il pericolo di contenziosi che come in passato hanno determinato anche l'arresto dell'iter approvativo della nuova variante.

d- la soluzione delle problematiche dell'edificio ex Prica secondo quanto indicato al punto precedente, unitamente a quanto è stato fatto per il comparto 2 ex Immobiliare XXI sec, con altri atti da questo Comune allo scopo principale di ridurre le criticità della variante Ceccotti facilitando l'approvazione finale della stessa;

e- l'approvazione della variante al PRG per l'area Ceccotti già pronta per l'esame da parte del Consiglio ha una fondamentale importanza per il tessuto urbano di Civitanova Marche perché raggiungerà una serie di scopi:

e1- consente di intervenire su molti edifici esistenti nell'area con quegli interventi previsti dal dpr 380/01 che sono volti alla riqualificazione mentre ora tutti questi edifici rimangono fermi senza possibilità di interventi.

e2 - l'approvazione della variante insieme agli accordi già raggiunti dal comune per i comparti ex XXI sec ed ora anche ex Prica, con l'accordo che si allega, consente di togliere l'area Ceccotti da una situazione di progressivo deterioramento non solo di carattere urbanistico ed edilizio ma anche ambientale e sociale.

e3 - il costo ipotetico che il Comune andrebbe a pagare dopo il 2026 porterebbe comunque all'ente un bene, il parcheggio nei pressi del punto strategico della stazione ferroviaria, che può essere anche produttivo di reddito.

In ogni caso l'approvazione della variante entro il 31.12.2026 non darebbe luogo neppure al pagamento della somma concordata.

Per tutti i motivi sopra indicati si propone al Consiglio Comunale:

1- di fare proprie le premesse quali parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo;

2 – di prendere atto che con la delibera di Giunta n. 399 del 24.09.2021 la Giunta ha provveduto alla ripartizione tra i proprietari dell'edificio realizzato dalla fallita immobiliare Prica degli oneri convenzionali previsti dalle due convenzioni di questo comparto stipulate prima dello stralcio operato dalla Provincia con la citata delibera 280/2007;

3- di mettere a disposizione delle unità immobiliari che fanno parte dell'edificio ex Prica, 1.816 mq di parcheggi tali da assicurare gli standard minimi di parcheggio di cui al Dm 1444/68 mediante la stipula dell'accordo di cui al punto successivo;

4 – di approvare lo schema di accordo tra il Comune di Civitanova Marche e la Società Depositi e Vendite srl proprietaria dell'area oggi distinta al f. part. 1207 sez. B, nel testo allegato, mediante il quale la stessa mette a disposizione del Comune la superficie di 1.816 mq di parcheggi necessari quale standard minimi di cui al Dm 1444/68 per le unità immobiliari dell'edificio Ex Prica;

5- di dare atto che tale accordo prevede la messa a disposizione di tale superficie a titolo gratuito fino al 31.12.2026 e la vendita di tale superficie dalla Depositi e Vendite al Comune al prezzo di € 240.000,00, solo qualora entro la medesima data del 31.12.2026 non si sia concluso l'iter di approvazione della nuova variante al PRG dell'area c.d. "Ex Ceccotti";

6- di dare atto che il comune sin da ora costituisce un vincolo per la somma di € 240.000,00 a valere sulle risorse di cui ai capp.2685.3-4 (proventi trasf.diritto di superficie in diritto di proprietà);

7- di dare atto che tale vincolo verrà revocato qualora entro il 31.12.2026 la Società Depositi e Vendite srl in attuazione della previsione della variante al PRG e strumenti attuativi della stessa variante, ceda al Comune una superficie a parcheggi sufficiente a coprire anche la quota dei 1.816

mq costituente lo standard minimo ai sensi del Dm 1444/68 per le unità immobiliari dell'edificio ex Prica;

8 - di incaricare il Dirigente del Settore VI per l'esecuzione del presente deliberato, tra cui la sottoscrizione dell'accordo allegato;

9 – di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art 134 c. 4 D lgs 267/2000.

"" ""

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Esaminato il documento istruttorio sopra riportato;

- Visto il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica ex art. 49, c. 1° del D. Lgs. 267/2000;

- Visto il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

- Visto l'esito della votazione che ha dato il seguente risultato:

- voti favorevoli: n. 13

- voti contrari: //

- astenuti: n. 4 (Corvatta, Silenzi, Franco, Mei)

DELIBERA

1- di fare proprie le premesse quali parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo;

2 – di prendere atto che con la delibera di Giunta n. 399 del 24.09.2021 la Giunta ha provveduto alla ripartizione tra i proprietari dell'edificio realizzato dalla fallita immobiliare Prica degli oneri convenzionali previsti dalle due convenzioni di questo comparto stipulate prima dello stralcio operato dalla Provincia con la citata delibera 280/2007;

3- di mettere a disposizione delle unità immobiliari che fanno parte dell'edificio ex Prica, 1.816 mq di parcheggi tali da assicurare gli standard minimi di parcheggio di cui al Dm 1444/68 mediante la stipula dell'accordo di cui al punto successivo;

4 – di approvare lo schema di accordo tra il Comune di Civitanova Marche e la Società Depositi e Vendite srl proprietaria dell'area oggi distinta al f. part. 1207 sez. B, nel testo allegato, mediante il quale la stessa mette a disposizione del Comune la superficie di 1.816 mq di parcheggi necessari quale standard minimi di cui al Dm 1444/68 per le unità immobiliari dell'edificio Ex Prica;

5- di dare atto che tale accordo prevede la messa a disposizione di tale superficie a titolo gratuito fino al 31.12.2026 e la vendita di tale superficie dalla Depositi e Vendite al Comune al prezzo di € 240.000,00, solo qualora entro la medesima data del 31.12.2026 non si sia concluso l'iter di approvazione della nuova variante al PRG dell'area c.d. "Ex Ceccotti";

6- di dare atto che il comune sin da ora costituisce un vincolo per la somma di € 240.000,00 a valere sulle risorse di cui ai capp.2685.3-4 (proventi trasf.diritto di superficie in diritto di proprietà);

7- di dare atto che tale vincolo verrà revocato qualora entro il 31.12.2026 la Società Depositi e Vendite srl in attuazione della previsione della variante al PRG e strumenti attuativi della stessa variante, ceda al Comune una superficie a parcheggi sufficiente a coprire anche la quota dei 1.816 mq costituente lo standard minimo ai sensi del Dm 1444/68 per le unità immobiliari dell'edificio ex Prica;

8 - di incaricare il Dirigente del Settore VI per l'esecuzione del presente deliberato, tra cui la sottoscrizione dell'accordo allegato.

Segue la votazione per l'attribuzione dell'immediata eseguibilità.

Dalla stessa emerge il seguente risultato:

- voti favorevoli: n. 13
- voti contrari: //
- astenuti: n. 4 (Corvatta, Silenzi, Franco, Mei)

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

dichiara il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

La trascrizione integrale della discussione riferita al presente punto all'o.d.g. è conservata in atti.

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 12-04-22 , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 12-04-22

Segretario Comunale
Morosi Sergio