

OGGETTO: Dichiarazione di decadenza del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) nella parte relativa al comparto ANS.C.3 c-d – P.8.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 7 aprile 2011 questa Amministrazione comunale ha stipulato un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 con Palazzi S.r.l., C. Astrale S.r.l., Cooperativa Edil-Strade Imolese (CESI), Coop. Costruzioni Soc. Coop., Industrie Laterizi Brunori S.r.l., Dipierrri Costruzioni Srl ed altri soggetti privati, per l'attuazione del comparto denominato ANS.C.3 c-d località Idice Sud;
- tale accordo prevedeva in sintesi la realizzazione di una quantità edilizia pari a circa 38.284 mq e l'impegno da parte degli attuatori a realizzare alcune dotazioni territoriali di interesse pubblico tra le quali una scuola media per tre sezioni e relativa mensa ed una palestra, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione di carattere generale strettamente collegate alla funzionalità dei comparti, oltre alla cessione delle aree funzionali al raggiungimento di obiettivi generali e per la qualità della città pubblica tra cui l'insediamento di nuove attrezzature sportive in attuazione del progetto speciale "parco dello sport" e l'ampliamento e valorizzazione del patrimonio comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.);
- in data 22 aprile 2011 l'Amministrazione comunale ha stipulato un ulteriore accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000 con Granulati Bologna s.r.l. e Coop. Costruzioni Soc. Coop. per l'attuazione del comparto "AR.D.4. – Idice sud";
- tale accordo prevedeva, in sintesi, la cessione da Granulati al Comune di aree e fabbricati nel comparto "Idice sud" a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria a libero mercato pari a 3.650 mq di Superficie utile, derivante dall'applicazione di un indice perequativo, da allocarsi nel Comparto di POC "ANS.C.3.c-d – P.8 Via Palazzetti". Oltre a ciò l'accordo prevedeva a carico di Granulati l'obbligo della rinaturalizzazione, caratterizzazione ed eventuale bonifica delle aree cedute, la realizzazione di opere di allestimento del parco fluviale dell'Idice e la compartecipazione pro-quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, infrastrutturazione generale e secondaria dell'ambito di atterraggio (ANS C3 c-d Palazzetti). L'accordo stipulato con Granulati Bologna s.r.l. e Coop. Costruzioni Soc. Coop. per l'attuazione del comparto "AR.D.4. – Idice sud" era dunque inscindibilmente connesso con l'Accordo relativo "ANS.C.3.c-d – P.8 Via Palazzetti" e l'attuazione del primo presupponeva l'attuazione del secondo;
- i citati accordi ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sono stati recepiti nel POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 20 dicembre 2011;
- in esecuzione dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 relativo al comparto "ANS.C.3.c-d – P.8 Via Palazzetti" i soggetti attuatori hanno ceduto al Comune alcune aree ricomprese nel Comparto, atte ad ospitare la capacità edificatoria di spettanza comunale, in quanto interessate da interventi pubblici (polo scolastico, impianti sportivi...) e da interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e a libero mercato, sotto la condizione sospensiva *"dell'approvazione del PUA entro il 31 dicembre 2014 e della sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo del P.O.C. di cui in premessa. Per patto espresso fra le parti, si conviene che la condizione si considererà comunque avverata al decorso del sessantesimo giorno dall'esecutività della delibera di approvazione del PUA, indipendentemente dall'avvenuta sottoscrizione, a tale data, della convenzione urbanistica volta all'attuazione del Piano, per inadempienza dei soggetti attuatori all'invito da parte del Comune di San Lazzaro di Savena alla sottoscrizione della convenzione"*;

- a seguito di asta pubblica alcune di dette aree (tre lotti su otto complessivi) sono state aggiudicate a terzi privati sotto la condizione sospensiva dell'approvazione del PUA entro il 31/12/2014.
- il PUA relativo al comparto ANS.C.3 c-d – P.8 è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 25 del 27 febbraio 2014;
- nella citata deliberazione di approvazione del PUA si dà atto che di esso fa parte lo schema di convenzione urbanistica prot. 5690, la quale doveva essere sottoscritta entro 30 giorni dalla delibera di approvazione del PUA e quindi entro il 31 marzo 2014, come disposto dalla scheda normativa prescrittiva del POC relativa al comparto in questione e dalla stessa deliberazione di approvazione del PUA;
- all'art. 2 del citato schema di convenzione, è previsto che, all'atto della stipulazione, il Consorzio, da costituirsi obbligatoriamente tra i soggetti attuatori del comparto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, deve presentare tre idonee e distinte fidejussioni a garanzia della completa e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di carattere generale la cui realizzazione è prevista nei termini temporali di cui al crono programma allegato al PUA;
- l'art. 1 comma 3 dello schema di convenzione prevede che nel caso in cui alcuni soggetti attuatori non sottoscrivano la convenzione, il Consorzio, in accordo con l'Amministrazione, rimodulerà il cronoprogramma relativo alle urbanizzazioni primarie rimandando o congelando la realizzazione delle opere strettamente connesse ai sub comparti dei soggetti attuatori che non hanno sottoscritto la convenzione *"fermo restando la realizzazione del Polo scolastico e la realizzazione delle opere di carattere generale e provvedendo conseguentemente alla elaborazione e presentazione di un idoneo stralcio del progetto delle urbanizzazioni"*;
- in data 10 marzo 2014 prot. 10744 il Dirigente della V Area Programmazione del Territorio del Comune di San Lazzaro di Savena ha inviato una nota ai soggetti attuatori con la quale comunicava che *"in applicazione dell'art. 10 delle norme tecniche attuative del POC e tenendo conto delle modalità e tempi di attuazione – obblighi dei soggetti attuatori previsti nella scheda del comparto citato, il termine per la sottoscrizione della convenzione è fissato in lunedì 31 marzo 2014. Resto quindi in attesa dell'indicazione del giorno e dell'ora per procedere alla stipula di detta convenzione presso la sede comunale di Piazza Bracci entro e non oltre tale data. Si ricorda che all'atto della stipulazione della convenzione dovranno essere presentate tre idonee e distinte fidejussioni bancarie o assicurative a prima richiesta scritta e con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, a garanzia della completa e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di carattere generale, come desunto dal computo metrico delle urbanizzazioni approvato, incrementato dall'IVA e delle spese tecniche"*.
- il 26 marzo 2014 è pervenuta al Comune di San Lazzaro una nota prot. 14115 del Consorzio costituito dagli attuatori denominato "Consorzio Palazzetti", con cui veniva richiesta una proroga per la sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- con nota del 3 aprile 2014 prot. 16997 il Consorzio "Palazzetti" ha motivato la predetta richiesta evidenziando al Comune che, per poter essere in grado di presentare le fidejussioni richieste, era previamente necessario che ciascun singolo consorziato presentasse una fidejussione (*pro quota*) in favore del Consorzio stesso, ciò in quanto il consorzio è privo di mezzi propri e senza il preventivo rilascio in suo favore delle fidejussioni da parte dei singoli consorziati, era impossibilitato a reperire sul mercato un garante disposto a garantire l'intero importo stimato per le opere di urbanizzazione;
- con la medesima nota il Consorzio ha evidenziato che i singoli consorziati non erano in grado di presentare al Consorzio, entro il termine previsto dal POC, le fidejussioni necessarie a causa delle mutate condizioni del mercato creditizio rispetto al 2011, data di progettazione del PUA. A tale ultimo riguardo, nello specifico in tale nota si legge *"Le attuali condizioni del mercato creditizio, modificatesi profondamente rispetto al 2011 quando fu progettato il PUA, hanno fatto sì che i tempi di rilascio delle garanzie si sono allungati, stante la prudenza con cui le banche operano nella concessione del credito e della loro*

necessità di verificare i bilanci delle aziende e delle controgaranzie da richiedere ai soggetti attuatori. In particolare per il settore immobiliare che, come tutti sanno, si trova in grande difficoltà";

- sulla base di tali presupposti il Consorzio ha richiesto una proroga di 120 giorni del termine per la sottoscrizione della convenzione, decorrenti dal 1 aprile 2014, evidenziando che *"prima della scadenza della proroga, eventualmente concessa, i soggetti attuatori potranno dare copertura finanziaria al consorzio. Il quale potrà, a sua volta, garantire il Comune mediante il deposito delle tre fideiussioni a norma di legge, previste nella convenzione urbanistica."*;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 10 aprile 2014, in accoglimento della richiesta degli attuatori, è stato deliberato *"di fissare entro il 29/07/2014 il termine ultimo per la stipula della convenzione urbanistica del PUA relativo al comparto ANS.C.3.c-d"*;
- nel concedere tale nuovo termine la Giunta ha evidenziato, *"nella corretta ponderazione dell'interesse pubblico, la necessità di un ordinato avvio dell'Anno Scolastico 2015 – 2016 con l'avvenuta realizzazione e consegna della prevista struttura scolastica, da evidenziare nella convenzione con i soggetti attuatori"*;
- in data 15 aprile 2014 prot. 18400 il Comune ha inviato una nota ai soggetti attuatori con la quale comunicava che *"In data 10/04/2014 la Giunta comunale con delibera n. 56 esecutiva dal 15/04/14 ha approvato nuovi termini per la sottoscrizione della convenzione urbanistica in oggetto entro il 28 luglio 2014 (rectius 29 luglio 2014), prevedendo comunque che la struttura scolastica sia utilizzabile all'inizio dell'anno scolastico 2015-2016."*;
- con successiva nota del 24 aprile 2014 prot. 2014/19423 inviata al Consorzio "Palazzetti" e agli attuatori, il Dirigente della V Area Programmazione del Territorio del Comune di San Lazzaro di Savena evidenziava che *"Il giorno 23 aprile 2014 si è tenuto un incontro convocato dallo scrivente per illustrare la delibera n. 56 del 10/04/2014 con la quale la Giunta, viste le richieste pervenute in data 26/03/2014 e 07/04/2014 di proroga dei termini per la stipula della convenzione, ha fissato al 29/07/2014 la data ultima per la stipula della Convenzione di cui all'oggetto. (...) In particolare l'Arch. Mari chiarisce come questi nuovi termini non debbano incidere sui tempi di realizzazione del primo stralcio del Polo scolastico, che dovrà essere utilizzabile per l'anno scolastico 2015-2016. (...)"*;
- con nota del 8 maggio 2014 prot. 20977 il Comune, richiamato *"l'obbligo di rilascio da parte del Consorzio in indirizzo di tre distinte fideiussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di carattere generale, all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA relativo al comparto in oggetto"* ha richiesto formalmente al Consorzio Palazzetti di produrre a favore del Comune tali fideiussioni indicando specificamente gli importi che dovevano essere garantiti da ciascuna fideiussione per un importo totale pari ad Euro 13.158.174,40;
- con nota del 10 luglio 2014 prot. 31895 il Consorzio Palazzetti ha comunicato al Comune di non essere in grado di presentare entro il termine ultimo del 29/07/2014 le tre fideiussioni per l'importo prescritto in quanto gli attuatori CESI (che nel frattempo era stata posta in liquidazione coatta amministrativa) e Granulati (che riteneva di dover subordinare tale adempimento al riconoscimento dell'atterraggio dei diritti edificatori previsti dal PUA del comparto AR.D.4.-p.6) non erano in grado di prestare a favore del Consorzio le garanzie in relazione alla loro quota millesimale. Con tale nota il Consorzio ha altresì richiesto un incontro con il Sindaco;
- il 25 luglio 2014 si è tenuto l'incontro richiesto dal Consorzio a cui hanno partecipato per il Comune il Sindaco, l'Arch. Tudisco Dirigente dell'Area Programmazione e Gestione del Territorio e il Geom. Filomena Responsabile del Settore Pianificazione e per il Consorzio Bergami Maurizio (Presidente del Consorzio), Celi Giuseppe (rappresentante di Industrie Laterizi Brunori) e Garagnani Fabio (rappresentante di Coop. Costruzioni). Nel resoconto di tale riunione, redatto dal Presidente del Consorzio ed inviato anche all'Amministrazione, si dà atto fra l'altro che nel corso della riunione *"è stata rappresentata la difficoltà di eseguire il complesso delle opere pubbliche previste in convenzione da parte di una compagine"*

consortile ridotta di circa il 20%. Si è quindi prospettata la necessità di riproporzionare l'entità delle opere in relazione alla capacità finanziarie del consorzio. Capacità che sono date dalle fideiussioni bancarie che saranno depositate nelle mani del presidente. Si è quindi presentata al comune l'ipotesi di congelare i comparti di Granulati e CESI, di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e generali, rinviando solo quelle strettamente necessarie ai suddetti comparti congelati. Per quanto riguarda la scuola e la palestra si è proposto, al posto della esecuzione diretta da parte del consorzio, la corresponsione dei relativi oneri, da versarsi al rilascio dei permessi di costruire. (...)";

- il 29 luglio 2014, termine ultimo per la sottoscrizione della convenzione, alcuni dei soggetti attuatori e precisamente C. Astrale S.r.l. , Coop. Costruzioni Soc. Coop. e Palazzi S.r.l., hanno trasmesso, via pec, una nota prot. 34742, con cui hanno richiesto la sospensione del termine entro cui procedere alla sottoscrizione della convenzione ed entro cui procedere al rilascio delle relative garanzie fideiussorie, senza prevedere un termine finale di tale pretesa sospensione, ed in subordine una ulteriore proroga del termine di 150 giorni;
- con nota via pec del 30 luglio 2014 (prot. 35021 del 31/07/2014), gli attuatori Dipierri Costruzioni S.r.l. e Industrie Laterizi Brunori S.r.l., premettendo di essere titolari della maggioranza dei millesimi delle aree edificabili nel comparto Palazzetti, hanno evidenziato al Comune che la succitata richiesta di sospensione o proroga del termine non costituiva la volontà degli organi statutari del Consorzio e quindi del Consorzio medesimo ed hanno quindi chiesto al Comune di assumere ogni determinazione in merito al PUA, successivamente all'esito dell'Assemblea del Consorzio che si sarebbe tenuta il 5 Agosto 2014;
- con nota via pec del 30 luglio 2014 (prot. 35439 dell'1/08/2014) C. Astrale S.r.l., Coop Costruzioni Soc. Coop. e Palazzi S.r.l., premettendo che il contenuto della citata nota in pari data di Industrie Laterizi Brunori e Dipierri Costruzioni *"risulta palesemente e sorprendentemente infondata"*, hanno insistito per l'accoglimento della loro istanza di sospensione o proroga per la sottoscrizione della convenzione *"pur riservandosi di valutare la legittimità dei comportamenti e delle iniziative del Consorzio e delle altre Società Consorziato, nonché di assumere ogni iniziativa che si rendesse necessaria per la tutela dei propri rispettivi diritti"*;
- con nota via pec del 5 agosto 2014 prot. 35828 Dipierri Costruzioni S.r.l. e Industrie Laterizi Brunori S.r.l., hanno ribadito la richiesta al Comune di assumere ogni determinazione in merito al PUA solo dopo l'esito dell'assemblea del Consorzio evidenziando che *"le società C. Astrale S.r.l. Coop. Costruzioni Soc. Coop e Palazzi S.r.l. hanno inopinatamente ribadito la loro richiesta di sospensione manifestando inequivocabilmente la loro volontà di non adempiere al crono programma previsto dal PUA approvato"*;
- con la medesima nota Dipierri Costruzioni S.r.l. e Industrie Laterizi Brunori S.r.l. hanno altresì affermato la loro *"decisa volontà di proseguire nelle iniziative intraprese con il Comune anche dopo la mancata firma della convenzione nei termini previsti, per fatti e colpe non addebitabili alle scriventi; iniziative volte al raggiungimento di nuovi accordi che nel salvaguardare gli interessi pubblici previsti dal PUA pongano gli attuatori adempienti nelle condizioni di sopperire alle altrui inadempienze mediante la riconsiderazione dell'entità delle opere di interesse pubblico tenuto conto della momentanea diminuzione della superficie utile conseguente al venir meno di due soggetti attuatori"*;
- successivamente alle citate note il Comune non ha ricevuto alcuna comunicazione circa l'esito dell'assemblea del Consorzio che si sarebbe dovuta svolgere il 5 Agosto 2014;
- solo in data 14 ottobre 2014 è pervenuta al Comune nota prot. 45987 con cui i soggetti attuatori hanno dichiarato che il commissario liquidatore della CESI, dott. A. Gaiani, con lettera del 09/10/2014 ha dichiarato la volontà, allo stato attuale, di non prestare le fideiussioni, e che la società Granulati S.r.l. ritiene di non dover prestare le fideiussioni (per le ragioni già evidenziate nelle comunicazioni precedenti), ed hanno richiamato quanto previsto dall'art. 1 comma 3 della Convenzione urbanistica, quale preteso obbligo a carico dell'Amministrazione comunale (rimodulazione del cronoprogramma in caso di mancata

sottoscrizione della stessa da parte di alcuni soggetti attuatori) e hanno contemporaneamente richiesto un incontro urgente con l'Amministrazione;

- il Comune in esito alla citata nota, con propria comunicazione del 21/10/2014 prot. 47201 ha accordato l'incontro richiesto evidenziando che:
 - i soggetti attuatori non hanno rispettato il secondo termine ultimo fissato per il 29 luglio 2014;
 - il rispetto dei termini temporali è essenziale per il perseguimento dell'interesse pubblico;
 - rientra nella discrezionalità dell'Amministrazione dar corso alla convenzione in mancanza di uno o più soggetti attuatori;
- nell'incontro tenutosi in data 28 ottobre 2014 i soggetti attuatori non hanno avanzato alcuna concreta proposta per procedere alla stipulazione della convenzione. Inoltre, nella trascrizione interna relativa a tale incontro si legge che *"L'ing. Massimo Venturoli precisa che la società Granulati potrebbe prestare al Consorzio garanzie assicurative evidenziando poi che la sua partecipazione al Consorzio deriva da una scelta effettuata a suo tempo dall'Amministrazione Comunale e che le aree di Cesi potrebbero essere rilevate da altro soggetto a seguito della liquidazione della medesima pertanto ritiene che il comparto si potrebbe attuare una volta stabilito quali opere effettivamente garantite iniziare a realizzare e quali slittare nel tempo, ad esempio la palestra. Il Geom. Celi relativamente alla proposta di presentare al Consorzio garanzie assicurative sottolinea come l'atto costitutivo del Consorzio prevede solo fidejussioni di tipo bancario. L'ing. Gino Dipierri ribadisce che si tratterebbe di rimodulare la realizzazione delle opere, chiarendo quali debbano essere ritenute imprescindibili tra le tre fattispecie previste in convenzione, ovvero polo scolastico, opere di carattere generale e opere di urbanizzazione primaria e il geo. Giuseppe Celi chiede che il Comune individui una direzione da seguire nell'elaborazione di una eventuale proposta. (...) L'Arch. Anna Maria Tudisco chiarisce quanto sia attualmente delicata la posizione del Comune rispetto alla possibilità di fornire indicazioni rispetto ad una nuova elaborazione di Piano quando ad oggi risultano scaduti i termini per la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa (già una volta riaperti accogliendo l'istanza degli attuatori). Il Sindaco chiarisce che sulla base delle norme di POC ha la facoltà di ripianificare il comparto e quale rappresentante dell'ente pubblico ha la responsabilità di rivalutare ad oggi la situazione economica generale prima di poter prendere delle decisioni rispetto alle quali rapportarsi poi col Presidente del Consorzio. (...)"*;

Acquisito, in ordine alla mancata sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori, entro il termine stabilito dall'Amministrazione comunale, della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA relativo al comparto di POC ANS.C.3 c-d – P.8, il parere legale dell'Avv. Michele Cristoni pervenuto in data 7 novembre 2014 prot. 53201;

Dato atto:

- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 191 del 21/11/2014 avente ad oggetto "Indirizzi in ordine al comparto di POC ANS.C.3.c-d – P.8 Via Palazzetti":
 - ha preso atto dei fatti sopra rappresentati e li ha considerati costituenti un evidente inadempimento delle complessive disposizioni contenute nell'Accordo negoziale e nel POC, la cui gravità può comportare la necessità di dichiarare la risoluzione dell'intero rapporto convenzionale con i soggetti attuatori e quindi la caducazione del POC;
 - ha riconosciuto la competenza del Consiglio Comunale in quanto deputato a valutare la gravità e l'essenzialità dell'inadempimento e all'adozione dei provvedimenti conseguenti;
 - ha incaricato la dirigente della II Area di avviare, ai sensi degli artt. 8 e seguenti della Legge 241/90, il procedimento volto a dichiarare la decadenza del POC nella parte relativa al comparto ANS.C.3 c-d –P.8 con conseguente decadenza del relativo Piano Urbanistico Attuativo;

- che la Dirigente della II Area, in conformità al mandato ricevuto dalla Giunta Comunale con la citata deliberazione 191/2014, con nota del 24/11/2014 prot. 52275 ha provveduto ad inoltrare specifica comunicazione di avvio del procedimento di decadenza del POC nella parte relativa al comparto ANS.C3 c-d – P.8 ai sensi della legge 241/1990 a Dipierri Costruzioni Srl, Industrie Laterizi Brunori Srl, C.E.S.I. Soc. Cooperativa in persona del Commissario Liquidatore Dott. Antonio Gaiani, Granulati Bologna Srl, Coop Costruzioni Soc. Cooperativa, C. Astrale Srl. Palazzi Srl e Consorzio Palazzetti in persona del Presidente Pro tempore;
- che il Consorzio Palazzetti, con nota prot. 54243 del 09/12/2014 non ha svolto alcuna osservazione ma ha evidenziato che la sua posizione di opposizione alla decadenza era rappresentata dai singoli consorziati con le rispettive deduzioni;
- che Coop Costruzioni Società Cooperativa, Palazzi Srl e C. Astrale Srl, con nota prot. 54292 del 09/12/2014 hanno fatto pervenire le proprie osservazioni in ordine alla comunicazione di avvio del procedimento di decadenza sostenendo la pretesa illegittimità dell'adottando provvedimento di decadenza, chiedendo di non porre in essere alcun atto finalizzato alla decadenza del POC nella parte relativa al comparto "Palazzetti" e riservandosi in difetto di assumere ogni iniziativa avanti ogni competente sede (civile; amministrativa; penale) a tutela delle proprie ragioni;
- che Granulati Bologna Srl con nota prot. 54565 del 10/12/2014 ha fatto pervenire le proprie osservazioni in ordine alla comunicazione di avvio del procedimento di decadenza sostenendo la pretesa illegittimità dell'adottando provvedimento di decadenza;
- che Laterizi Brunori Srl e Dipierri Costruzioni Srl, con nota prot. 54341 del 09/12/2014 hanno fatto pervenire le proprie osservazioni in ordine alla comunicazione di avvio del procedimento di decadenza ritenendo, per parte loro, di avere adempiuto a tutte le obbligazioni previste, sostengono la non conformità dell'adottando provvedimento di decadenza, riconoscendo al contempo l'inadempienza del Consorzio, rispetto al termine per la presentazione delle fidejussioni e rispetto all'obbligo di stipulare la convenzione. Gli stessi hanno altresì evidenziato *"di non aver potuto, pur essendo proprietari della maggioranza dei millesimi delle aree edificabili del Comparto, avanzare a codesta Amministrazione una proposta concreta per procedere alla stipulazione della Convenzione Urbanistica, in quanto i soggetti attuatori inadempienti, Granulati e CESI, pur dichiarando di non poter rilasciare le fidejussioni dovute al Consorzio, con le conseguenze sopradette, si sono opposti illegittimamente alla loro dichiarazione di decadenza da consorziati e le altre società del gruppo, Palazzi srl, Astrale srl e Coop Costruzioni soc. arl con il loro voto, (come risulta dall'Assemblea straordinaria del 13.10.2014) hanno impedito la dichiarazione di decadenza dei due consorziati inadempienti Granulati srl e CESI soc. coop. arl, determinando l'impossibilità per il Consorzio di operare in conformità alle previsioni della Convenzione urbanistica approvata ed allo statuto del Consorzio";*
- in tale nota, Laterizi Brunori Srl e Dipierri Costruzioni Srl hanno al contempo espresso la loro volontà di proseguire nelle iniziative intraprese con note del 31 luglio 2014 prot. 35021 e del 5 agosto 2014 prot. n. 35828, iniziative *"volte al raggiungimento di nuovi accordi"* (cfr. nota 5 agosto 2014 prot. n. 35828) e proponendo altresì al Comune *"l'adozione di ogni necessario provvedimento, ivi compresa una variante agli strumenti urbanistici vigenti che:*
 - *salvaguardi l'entità delle superfici edificabili dei soggetti attuatori adempienti assegnati dal POC e dal PUA approvati;*
 - *modifichi le loro quantità insediabili nel comparto in oggetto;*
 - *preveda la delocalizzazione della differenza delle superfici edificabili non insediabili in loco, in zone di riqualificazione da individuarsi da parte dei soggetti attuatori proponenti, secondo tempi e modalità da concordare con codesta Amministrazione;*
 - *riproporzioni conseguentemente le opere di interesse pubblico poste a carico dei soggetti attuatori."*

Acquisito in ordine alle memorie presentate dai succitati soggetti attuatori il parere legale dell'Avv. Michele Cristoni pervenuto in data 9 gennaio 2015 prot. 22250 e il parere legale dell'Avv. Benedetto Graziosi pervenuto in data 30 gennaio 2015 prot. 3721;

Vista la relazione di controdeduzioni alle osservazioni redatta dal Responsabile del Procedimento Arch. Anna Maria Tudisco, allegata alla presente deliberazione quale parte

integrante e sostanziale della stessa, in base alla quale, per le motivazioni in essa contenute e che si condividono integralmente, il Consiglio comunale ritiene di non accogliere le osservazioni pervenute in esito all'avvio del procedimento di decadenza del POC nella parte relativa al comparto ANS.C.3 c-d P.8;

Rilevato, quanto alle aree che il Comune ha aggiudicato a terzi privati, che nella suddetta relazione la Dirigente ha evidenziato, in conseguenza della mancata stipula della convenzione urbanistica, la sopravvenuta impossibilità di procedere al perfezionamento della loro vendita ai terzi aggiudicatari e che degli effetti conseguenti da tale mancata vendita dovranno eventualmente rispondere gli stessi soggetti attuatori, trattandosi di effetti strettamente conseguenti al loro comportamento;

Accertato, così come rilevato dalla Giunta Comunale nella deliberazione n. 191 del 21/11/2014 e dal Dirigente nella sua citata relazione di controdeduzione, il duplice inadempimento del Consorzio e dei soggetti attuatori del Comparto ANS.C.3 c-d – P.8, in quanto è inutilmente decorso il termine ultimo del 29 luglio 2014 fissato per la stipula della convenzione urbanistica senza che gli attuatori abbiano sottoscritto la Convenzione urbanistica e senza che il Consorzio abbia prestato a favore del Comune di San Lazzaro le prescritte fideiussioni necessarie per la stipulazione di detta Convenzione;

Accertato altresì che entro il suddetto termine né il Consorzio né i consorziati hanno presentato alcuna proposta concreta per procedere alla stipula della convenzione, anche in eventuale applicazione dell'articolo 1 comma 3 dello schema di convenzione, proposte sulle quali ovviamente l'Amministrazione si sarebbe potuta pronunciare o in senso negativo o in senso positivo;

Considerato, ai fini della valutazione della gravità ed essenzialità dell'inadempimento, per gli effetti che esso produce ai fini urbanistici, oltre che civilistici e per la lesione all'interesse pubblico che tale inadempimento comporta:

- che la mancata presentazione da parte del Consorzio costituito dai soggetti attuatori, nei termini prescritti, delle tre fideiussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie e di interesse generale previste nel comparto, impedisce al Comune di procedere alla stipula della convenzione urbanistica attuativa del PUA ANS.C.3 c-d – P.8;
- che è altresì emersa una divergenza in merito all'attuazione del comparto tra gli attuatori ed in particolare tra Coop Costruzioni Società Cooperativa, Palazzi Srl e C. Astrale Srl e Laterizi Brunori Srl e Dipierri Costruzioni Srl. Questi ultimi, titolari della maggioranza dei millesimi delle aree edificabili nel comparto Palazzetti, si sono, infatti, per due volte opposti alla richiesta fatta dai restanti attuatori di sospensione del termine per la stipulazione della convenzione o concessione di un'ulteriore proroga di 150 giorni ed hanno richiesto al Comune, con nota del 5 agosto 2014 prot. n. 35828 di proseguire nelle iniziative volte al raggiungimento di nuovi accordi;
- che una divergenza è emersa tra gli stessi soggetti anche in occasione delle osservazioni presentate a seguito della comunicazione di avvio del procedimento, posto che Laterizi Brunori Srl e Dipierri Costruzioni hanno riconosciuto l'inadempimento del Consorzio sia rispetto al termine per la presentazione delle fideiussioni e per la stipula della convenzione e hanno altresì riconosciuto di non aver potuto avanzare all'Amministrazione proposte concrete per procedere alla stipula della convenzione, proponendo di addivenire a nuovi accordi;
- che l'attuatrice CESI è stata posta in liquidazione coatta amministrativa e con nota del 9 ottobre 2014 indirizzata al Consorzio Palazzetti il Commissario Liquidatore ha dichiarato che la realizzazione del programma urbanistico ed edilizio di cui al PUA del comparto urbanistico "Palazzetti" non rientra fra gli interessi della procedura di liquidazione e che *"è intenzione di quest'ultima procedere all'alienazione della propria quota di proprietà del comparto (...)"*;
- che i consorziati, non essendo stati in grado di presentare le garanzie necessarie per la stipula della convenzione ed avendo manifestato significative divergenze tra loro, hanno altresì evidenziato profili di grave incertezza circa le effettive possibilità che l'intervento nel suo complesso vada a buon fine;

- che sussiste l'esigenza di evitare il protrarsi di una situazione di incertezza circa l'attuazione del comparto così come configurata nei vigenti strumenti di pianificazione e circa la realizzazione, in tempi certi e prestabiliti, delle opere ivi previste, con conseguente totale aleatorietà della calendarizzazione cronologica dell'attuazione del POC, anche alla luce delle vicende che hanno determinato la mancata stipula della convenzione e della conclamata situazione di crisi del comparto immobiliare;
- che la fissazione, con D.G.C. n. 56 del 10 aprile 2014, del nuovo ed ultimo termine del 29 luglio 2014 per la sottoscrizione della convenzione urbanistica era sostenuta dalla considerazione che fosse ancora possibile l'avverarsi della condizione che la realizzazione della scuola e della palestra avvenisse in tempo utile per l'avvio dell'a.s. 2015-2016, adempimento che doveva essere evidenziato nella convenzione con i soggetti attuatori;
- che la mancata realizzazione della nuova scuola nei termini stabiliti comporta la necessità per l'Amministrazione Comunale di individuare da subito soluzioni alternative per dare risposta alla domanda di edilizia scolastica, soluzioni che potranno comportare un maggiore onere economico;

Ritenuto che:

- alla luce delle succitate considerazioni l'inadempimento del Consorzio Palazzetti e dei soggetti attuatori del Comparto ANS.C.3 c-d – P.8, Palazzi S.r.l., C. Astrale S.r.l., Cooperativa Edil-Strade Imolese Soc. Coop.(CESI), Coop. Costruzioni Soc. Coop., Industrie Laterizi Brunori S.r.l., Dipierrri Costruzioni Srl, Granulati Bologna S.r.l sia grave ed essenziale agli effetti urbanistici, oltre che civilistici, e per la lesione all'interesse pubblico che tale inadempimento comporta;
- occorre pertanto, a tutela dell'interesse pubblico, dichiarare l'inadempimento del Consorzio e dei soggetti attuatori rispetto all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 7 aprile 2011 e rispetto al POC, e dichiarare la risoluzione del citato accordo e la decadenza del POC stesso nella parte relativa al Comparto ANS. C.3 c-d P.8;
- quanto al mancato perfezionamento della vendita delle aree a terzi, di ritenere l'interesse pubblico a dichiarare la decadenza del POC per effetto dell'inadempimento degli attuatori prevalente rispetto agli effetti derivanti dalla mancata vendita di dette aree, effetti peraltro strettamente conseguenti al comportamento degli attuatori e di cui questi ultimi dovranno eventualmente rispondere. Infatti, diversamente, si manterrebbe in essere, nonostante il grave inadempimento dei soggetti attuatori, una pianificazione urbanistica di così ampia portata, di incerta attuazione nei modi e nei tempi per i motivi sopra evidenziati, con conseguente insorgenza di ben più gravi effetti per la pianificazione urbanistica, per il territorio comunale, per il Comune stesso e per l'interesse pubblico.

Considerato altresì:

- che in caso di mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica entro i termini prescritti l'Amministrazione comunale ha facoltà di ripianificare il comparto, rimandandone l'attuazione ad un successivo POC (art. 10 punto 1, secondo capoverso delle N.T.A. del POC);
- che la suddetta disposizione del POC conferma, in coerenza con l'art. 30 della L.R. 20/2000, che l'inadempimento comporti la "de-pianificazione" del livello attuativo/operativo;
- che tale facoltà non preclude la possibilità, sussistendone i presupposti, di procedere ad una ripianificazione operativa/attuativa anche mediante nuovi accordi ex art. 18 L.R. 20/2000, prendendo in considerazione e valutando nuove e concrete proposte da parte dei soggetti attuatori;
- che Laterizi Brunori Srl e Dipierrri Costruzioni Srl hanno al contempo espresso la loro volontà di proseguire nelle iniziative intraprese con note del 31 luglio 2014 prot. 35021 e del 5 agosto 2014 prot. n. 35828, proponendo altresì al Comune *"l'adozione di ogni necessario provvedimento, ivi compresa una variante agli strumenti urbanistici vigenti che:*
 - *salvaguardi l'entità delle superfici edificabili dei soggetti attuatori adempimenti assegnati dal POC e dal PUA approvati;*
 - *modifichi le loro quantità insediabili nel comparto in*

oggetto; - preveda la delocalizzazione della differenza delle superfici edificabili non insediabili in loco, in zone di riqualificazione da individuarsi da parte dei soggetti attuatori proponenti, secondo tempi e modalità da concordare con codesta Amministrazione; - riproporzioni conseguentemente le opere di interesse pubblico posti a carico dei soggetti attuatori.";

- che la presente delibera produce riflessi diretti sulle entrate del bilancio comunale, di cui si è già tenuto conto in fase di assestamento generale di bilancio 2014-2016, mentre gli effetti indiretti non sussistono stante la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa del PUA ANS.C.3 c-d – P.8.

Dato atto inoltre che ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs. 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione unitamente ai relativi allegati è pubblicato sul sito web del Comune all'indirizzo <http://www.comune.sanlazzaro.bo.it> preliminarmente alla sua approvazione;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), come modificato dal D.L. 174/2012 convertito il Legge 213/2012.

Dato atto che il tema è stato trattato nelle sedute della 3^a Commissione Consiliare del 15 e del 27 gennaio 2015 e del 5 febbraio 2015 e che in tale ultima seduta è stato altresì licenziato il testo del presente provvedimento;

Visti:

- l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;
- la Legge 241/1990;
- la L.R. 20/2000;
- il vigente PSC;
- Il vigente POC;

DELIBERA

1. di dichiarare che i soggetti attuatori del Comparto ANS.C.3 c-d – P.8, Palazzi S.r.l., C. Astrale S.r.l., Cooperativa Edil-Strade Imolese Soc. Coop.(CESI), Coop. Costruzioni Soc. Coop., Industrie Laterizi Brunori S.r.l., Dipierrri Costruzioni Srl, Granulati Bologna S.r.l, e il Consorzio da essi costituito sono inadempienti all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato il 7 aprile 2011 e alle relative prescrizioni del POC che lo ha recepito, essendo inutilmente decorso il termine ultimo del 29 luglio 2014 fissato per la stipula della convenzione urbanistica senza che gli attuatori abbiano sottoscritto la Convenzione urbanistica e senza che il Consorzio abbia prestato a favore del Comune di San Lazzaro le prescritte fideiussioni necessarie per la stipulazione di detta Convenzione;
2. di dichiarare la risoluzione dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato il 7 aprile 2011 e di dichiarare la decadenza del POC nella parte relativa al comparto ANS.C.3 c-d – P.8, con conseguente decadenza del relativo Piano Urbanistico Attuativo, per le suesposte motivazioni e per le motivazioni esposte nella relazione di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
3. di riservarsi di adottare gli opportuni e necessari atti in merito all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato con Granulati S.r.l. e Coop. Costruzioni Soc. Coop. in data 22 aprile 2011, tenuto conto dell'inscindibile connessione che tale accordo ha con l'accordo relativo al comparto "Palazzetti";
4. di dare atto che sul comparto ANS.C.3 c-d – P.8 conservano valore ed efficacia le previsioni del PSC e che si potrà, sussistendone i presupposti, procedere ad una ripianificazione operativa/attuativa, anche mediante nuovi accordi ex art. 18 L.R. 20/2000.

5. riservata ogni successiva valutazione, preso atto della disponibilità espressa da alcuni soggetti attuatori di addivenire a nuovi accordi, di esprimere la propria disponibilità alla valutazione di nuove proposte, indicando quale indirizzo che si tenga conto:
 - della necessità di garantire il buon esito degli interventi che potranno essere programmati,
 - della necessità di ponderare attentamente gli elementi di interesse pubblico e di sostenibilità territoriale, ambientale ed economica a sostegno di eventuali nuovi accordi,
 - dell'imperativa esigenza di limitare l'eccessivo consumo di suolo,
 - dell'esigenza di favorire prioritariamente il completamento e la riqualificazione dell'esistente.
6. di riservarsi di valutare l'insorgere di eventuali danni conseguenti all'inadempimento dei Soggetti Attuatori del Comparto ANS.C.3 c-d – P.8. e del Consorzio da essi costituito e nel caso di agire per il loro recupero.

Indi, stante l'urgenza, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

PARERE IN ORDINE
ALLA REGOLARITA' TECNICA
FAVOREVOLE
LA DIRIGENTE DELLA II AREA
Arch. Anna Maria Tudisco

PARERE IN ORDINE
ALLA REGOALRITA' CONTABILE
FAVOREVOLE
LA DIRIGENTE DELLA IV AREA
Dott. Anna Barbieri