



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Stampa Ufficio Proponente

SETTORE Programmazione Territoriale

OGGETTO: PPIP per insediamento residenziale in Boccaleone di Argenta denominato Lott. GARDENIA, approvato con DCC n.64 del 29.09.2005. Rinnovo convenzione e contestuale autorizzazione per la realizzazione in 2 sub stralci con presa d'atto del 1° sub stralcio

Oggetto: PPIP per insediamento residenziale in Loc. Boccaleone di Argenta denominato Lott. GARDENIA, approvato con DCC n.64 del 29.09.2005. Ambito per nuovi insediamenti in corso di urbanizzazione ANS1(4). Rinnovo convenzione e contestuale autorizzazione per la realizzazione in 2 sub stralci con presa d'atto del 1° sub stralcio.

Premesso che:

- con deliberazioni C.C. n. 5 in data 18.02.2013, del Comune di Argenta, C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 03.04.2013, con atto n. di rep. 52 racc. n. 37, stipulato a rogito del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, Via Borgo dei Leoni n.79 c.a.p. 44121 Ferrara, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione Valli e Delizie;
- che con deliberazioni n. 75 in data 23.09.2013 del Consiglio Comunale di Argenta, n. 52 in data 26.09.2013 del Consiglio Comunale di Ostellato, n. 37 in data 26.09.2013 del Consiglio Comunale di Portomaggiore e n. 13 in data 30.09.2013 del Consiglio dell'Unione, dichiarate immediatamente eseguibili, si è provveduto ad approvare le convenzioni per il conferimento all'Unione delle funzioni relative a:
 - *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente,*
 - *Sportello Unico per le Attività Produttive,*
 - *Gestione delle risorse umane,*
 - *Tributi locali;*
 - *Servizi informativi e telematici (Information and Communication Technology - ICT), dei Comuni e dell'Unione,*

nonché la "Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la concessione all'Unione dei beni immobili, dei beni strumentali e dei beni di consumo" e la "Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la gestione dei servizi di supporto dell'Unione".

- la sottoscrizione delle suddette convenzioni è avvenuta in data 01/10/2013 e, che da quella data, l'Unione è divenuta pienamente operativa in relazione alle funzioni alla stessa conferite dai 3 Comuni;

Considerato che

- il Consiglio dell'Unione in data 29/12/2014, con deliberazioni dichiarate immediatamente eseguibili, ha approvato, previa deliberazione dei Consigli Comunali dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, apposite convenzioni per il conferimento a decorrere dal 01/01/2015 delle seguenti funzioni:
 - Polizia municipale e Polizia Amministrativa locale (Deliberazione C.U. n. 43 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 18 del 29/12/2014);
 - Servizi sociali – area minori (Deliberazione C.U. n. 45 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 20 del 29/12/2014);
 - Pianificazione di protezione civile e di coordinamento dei primi soccorsi (Deliberazione C.U. n. 44 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 19 del 29/12/2014);
 - Servizio di prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro (Deliberazione C.U. n. 46 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 21 del 29/12/2014);

- il Consiglio dell'Unione con deliberazione n. 47 del 29.12.201, dichiarata immediatamente eseguibile, previa deliberazione dei Consigli Comunali di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, ha approvato la modifica della Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la gestione dei servizi di supporto dell'Unione al fine di contemplare la gestione in forma unificata le attività inerenti il "Ciclo della performance" e la "Trasparenza" e che detta modifica è stata sottoscritta in data 29/12/2014 con S.P. n. 22;

Premesso inoltre che:

- nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC - RUE - POC) di cui alla L.R. 20/2000 il Comune di Argenta ha approvato:
 - il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05.10.2009;
 - il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. n. 90 del 05.10.2009;
 - il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;
- nel PSC e POC l'area in questione è stata indicata come ambito per nuovi insediamenti in corso di urbanizzazione **ANS1(4)**;

Visti:

- l'istanza presentata dalla Ditta **GARDENIA IMMOBILIARE CINQUE SRL**, sede in via Mameli 42/A, 61121 PESARO, P.IVA 01636890384, assunta al prot. dell'Unione Valli e Delizie n. 15923 del 05/08/2015, inerente il Rinnovo convenzione e contestuale Autorizzazione alla realizzazione in sub-stralci funzionali con presa d'atto del 1° sub-stralcio di piano urbanistico attuativo, ovvero di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in Loc. Boccaleone di Argenta, al fine del completamento delle relative opere di urbanizzazione dell'ambito ANS1(4) sull'area censita al Fg. 88 mappali 431, 432, 433, 434, 437, 445, 498, 500 e 501, della superficie di mq. 5217 catastali;
- la documentazione a corredo dell'istanza in oggetto è costituita dai seguenti elaborati a firma dell'Ing. RIPANTI CARLO con studio in Pesaro:
 1. Tav. 1 Inquadramento generale
 2. Tav. 6 Planimetria di progetto: Sub-stralci con verde e parcheggi pubblici.

3. Tav. 9 bis Rete fognatura bianca e nera.
4. Tav. 10 bis Rete illuminazione pubblica.
5. Relazione tecnico illustrativa - tabella dati - Calcolo delle fognature.
6. Norme tecniche edificatorie.
7. Documentazione fotografica.
8. Computo metrico estimativo.
9. Bozza di convenzione.

Preso atto che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 29.09.2005 era stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui al punto precedente;
- l'ambito ANS1(4) risultava classificato dal Piano Regolatore Generale (PRG) quale zona "C1", zona residenziale di espansione, e parte Area di Intervento Unitario (A.I.U.), da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato;
- in data 03.11.2005 era stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica tra il Comune di Argenta e la Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l., atto del Segretario Generale del Comune di Argenta, Bertocchi Dott. Aldo, rep. 9706 registrato a Portomaggiore il 15.11.2005 n.243 mod.I.;
- nella citata convenzione, punto 3), viene indicato quale obbligo del lottizzante il termine di 5 anni dall'approvazione del progetto per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano particolareggiato di iniziativa privata, da realizzarsi "anche a stralci, proporzionalmente agli insediamenti in corso";
- detto Piano Particolareggiato risulta integralmente richiamato dagli strumenti urbanistici vigenti PSC/RUE/POC, giusto ambito "ANS1(4) – Ambiti di nuovo insediamento in corso di urbanizzazione", recependone la normativa di attuazione ed i parametri urbanistici;
- dette opere sono iniziate in data 20/11/2006, come da comunicazione di inizio lavori prot. del Comune di Argenta n.29073/2006, ma non sono ancora ultimate giusto il "Verbale di constatazione, in contraddittorio, dei lavori a tutto il 25.02.2014", sottoscritto in data 27.02.2014 tra la Soc. Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. e il Comune di Argenta, a seguito di sopralluogo al fine di verificare lo stato d'avanzamento dei lavori previsti nella convenzione sopra citata;

Vista la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 2045 del 06.04.2012, la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, che conferma la perdita di efficacia di un piano urbanistico decorso il termine di 10 anni dalla stipula dell'afferente convenzione, oltre a sancire l'impossibilità di una proroga tacita del termine di efficacia in conseguenza del rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune o Unione di Comuni (ad esempio il rinnovo del permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione), poiché costituisce avviso pacifico in giurisprudenza che in materia urbanistico edilizia, l'amministrazione può correttamente manifestare la propria volontà soltanto mediante atti aventi la forma scritta e cioè con una nuova convenzione, sempre che

sia coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale, o con un riesame di quella scaduta;

Dato atto che sia nella delibera di Consiglio Comunale n.64/2005 sopra richiamata che nella Convenzione del 03/11/2005 non viene indicata la durata della Convenzione, ma si fa riferimento alla durata delle opere di urbanizzazione che avrebbero dovuto essere ultimate, anche a stralci, entro e non oltre cinque anni dall'approvazione del progetto, ovvero entro il 29/09/2010;

Considerato che il recepimento nel RUE-POC dei dettami del Piano particolareggiato in questione, non ha determinato variazioni dello stato di fatto a livello di indici e disposizioni urbanistiche, e pertanto è consentito il rinnovo del piano, anche per stralci funzionali, in forma semplificata tramite l'approvazione della sola convenzione ai sensi della summenzionata sentenza, esulando da tutta la procedura di approvazione di un nuovo PUA secondo le disposizioni della LR 20/2000;

Visto il parere favorevole di conformità urbanistica-edilizia del Servizio "Area Urbanistica e Pianificazione" dell'Unione dei Comuni "Valli e Delizie", espresso in data 07/08/15;

Verificata la conformità del piano (PUA) in argomento agli strumenti urbanistici PSC-RUE-POC vigenti del Comune di Argenta;

Visto ed esaminato l'allegato schema di convenzione urbanistica, regolante i rapporti che intercorrono tra l'Unione dei Comuni Valli e Delizie, il Comune di Argenta ed il soggetto attuatore;

Ritenuto pertanto di rinnovare il piano in argomento con l'approvazione dello schema di Convenzione e degli elaborati sopra riportati, in considerazione delle immutate disposizioni urbanistiche attinenti l'ambito ANS1(4), e del fatto che, a fronte dell'istanza di rinnovo, è stata effettuata una nuova valutazione degli interessi sottostanti e compiuta la relativa istruttoria, con rinnovato esercizio del potere discrezionale proprio dell'amministrazione sfociante nell'emissione del presente provvedimento avente autonomia propria rispetto alla convenzione urbanistica ormai scaduta.

Ritenuto pertanto di valutare l'istanza afferente al 1° stralcio funzionale del PUA denominato "LOTTIZZAZIONE GARDENIA", secondo il disposto combinato di cui all'art. 35 della L.R.20/2000, all'art.5 comma 13 lett. b) della L. 106/2011, all'art. IV.31 del vigente RUE e all'art.3.5 del POC.

Visti:

- la L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/09;
- la L.R. 15/2013;
- la L.R. 37/2002;
- il D.Lgs 163/2006;
- la L. 214/2011;
- il D.Lgs 152/2008;
- il PSC-RUE-POC del Comune di Argenta;
- la sentenza del Consiglio di Stato n. 2045 del 06.04.2012.

Visti altresì il cosiddetto Decreto Sviluppo (DM 70/2011), che all'art.5 comma 13 lettera b) prevede l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi conformi allo strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale anziché del Consiglio Comunale e la sua legge di conversione (L.106 del 12.07.2011), che all'art.5 comma 13 lettera b), riconferma il disposto sopra menzionato, demandandone l'entrata in vigore decorsi sessanta giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della stessa L.106/2011.

Considerato che le funzioni *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente*, sono state conferite dal Comune di Argenta all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto organo competente all'approvazione dei Piani Urbanistici è la Giunta dell'Unione.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Dirigente del Settore Finanze del Comune di Argenta, attestante la regolarità sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Con voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. di **approvare**, secondo il disposto della sentenza del Consiglio di Stato n. 2045 del 06.04.2012 la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, il "Rinnovo della convenzione sottoscritta in data 03.11.2005 tra il Comune di Argenta e la Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l.";
2. di **autorizzare** la realizzazione in due sub-stralci funzionali, con presa d'atto del 1° sub-stralcio, del piano urbanistico attuativo denominato LOTTIZZAZIONE GARDENIA, ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito ANS1(4), costituito dai seguenti elaborati cartacei e digitali posti agli atti del Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, che, pur non essendo allegati materialmente al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
 1. Tav. 1 Inquadramento generale
 2. Tav. 6 Planimetria di progetto: Sub-stralci con verde e parcheggi pubblici.
 3. Tav. 9 bis Rete fognatura bianca e nera.
 4. Tav. 10 bis Rete illuminazione pubblica.
 5. Relazione tecnico illustrativa - tabella dati - Calcolo delle fognature.
 6. Norme tecniche edificatorie.
 7. Documentazione fotografica.
 8. Computo metrico estimativo.
 9. Bozza di convenzione.
3. di **dare atto** che il piano in argomento è altresì costituito dagli elaborati approvati con delibera del Consiglio Comunale di Argenta n.64 del 29.09.2005 ed allegati alla Convenzione del 03.11.2005;
4. di **approvare**, per tutto quanto esposto in premessa, lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a disciplinare i rapporti che intercorrono tra l'Unione dei Comuni Valli e Delizie, il Comune di Argenta ed il soggetto attuatore in merito alle procedure di attuazione del piano in argomento, dando atto che alla stipula della stessa interverrà, in rappresentanza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e del Comune di Argenta, il Dirigente del Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente;
5. di **dare atto**, altresì, che la stipula della Convenzione Urbanistica determinerà l'efficacia del rinnovo del piano, la cui validità sarà di **3 anni** dalla stipula della stessa;
6. di **attribuire** al presente atto deliberativo, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 s.m.i., valore di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del 1° stralcio funzionale, il quale si intende rilasciato dalla data di stipula della Convenzione in questione, con obbligo di iniziare i lavori entro un anno dal rilascio dell'atto abilitativo ed ultimarli nell'arco della sua validità, e comunque ad ultimarli completamente entro la validità del Piano Urbanistico sopra indicata;
7. di **disporre** affinché si provveda a far eseguire i sotto elencati adempimenti consequenziali ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000:
 - deposito agli atti presso il Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie di copia integrale del rinnovo del piano approvato per la libera consultazione;

- pubblicazione integrale del piano sul sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. 33/2013;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna e su un quotidiano a diffusione locale;
- pubblicità dell'avvenuta approvazione sul sito istituzionale del Comune.

UNANIMEMENTE

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000.



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Settore proponente: **SETTORE Programmazione Territoriale**

Oggetto: **PIIP per insediamento residenziale in Boccaleone di Argenta denominato Lott. GARDENIA, approvato con DCC n.64 del 29.09.2005. Rinnovo convenzione e contestuale autorizzazione per la realizzazione in 2 sub stralci con presa d'atto del 1° sub stralcio**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ad esito del controllo sulla regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

07-08-2015

F.to in Digitale
Il Dirigente
SETTORE Programmazione Territoriale
- ing. Luisa Cesari -

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).