



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 507

Del 19/12/2024

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LOC. CARMINE. MODIFICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA REVISIONE DEI TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE STESSE. DITTA: BLUE SGR S.P.A. - I.E.

L'anno **Duemilaventiquattro**, il giorno **Diciannove** del mese di **Dicembre** alle ore **09:00** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1)	Serfilippi Luca	Sindaco	Si
2)	Manocchi Loretta	Vice Sindaco	Si
3)	Santorelli Alberto	Assessore anziano	Si
4)	Curzi Alessio	Assessore	Si
5)	Ilari Gianluca	Assessore	Si
6)	Maghernino Loredana Maria Laura	Assessore	Si
7)	Talamelli Mauro	Assessore	Si
8)	Tarsi Lucia	Assessore	Si

Presenti: **8** Assenti: /

Assume la presidenza **Serfilippi Luca**.

E' altresì presente il Segretario Generale **Stefano Morganti** che partecipa con funzioni di consulenza e di verbalizzazione.

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LOC. CARMINE. MODIFICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA REVISIONE DEI TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE STESSE. DITTA: BLUE SGR S.P.A. - I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13/02/2007 è stato approvato il “*Piano di Lottizzazione della zona residenziale di espansione in loc. Carmine*”;

in data 08/08/2007, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica a rogito dott. Alfredo de Martino notaio in Fano, rep. n.ro 1.614, raccolta n.ro 1.152, registrata a Fano il 03.09.2007 al n.ro 5985 Serie 1T. Ditta: Polo Holding S.p.a. ed Altri;

con tale Convenzione si stabiliva che le opere di urbanizzazione dovevano essere realizzate nei primi 24 mesi successivi alla firma della stessa, e quindi entro il 08.08.2009;

a seguito della richiesta della ditta lottizzante Polo Holding Spa del 19.02.2009 – prot. n.ro 18175 del 25.02.2009 - con la quale per problemi tecnici si chiedeva di prorogare di due anni il termine convenzionale di ultimazione delle opere di urbanizzazione previsto in due anni dalla stipula, si concedeva la proroga del termine di esecuzione delle opere di urbanizzazione relative all'intera lottizzazione, per il giorno 8 agosto 2011, rimanendo invariato tutto il resto della Convenzione;

la Ditta Polo Holding S.p.A., con nota del 18.04.2011 pervenuta in data 21.04.2011 p.g. n.ro 26518, evidenziava che a causa di ritardi burocratici negli adempimenti tecnici e amministrativi per l'acquisizione delle aree da parte di Polo Holding Spa – intestate a Torre SGR per conto di Pioneer Re Capital Fund – si era reso necessario effettuare una revisione degli originali contratti di appalto con le Imprese esecutrici dei lavori, e che questi ultimi avevano subito un inevitabile rallentamento tale da non poter più rispettare la data per il completamento delle opere dell'8 agosto 2011;

con tale nota – stante anche la crisi economica del settore immobiliare – si chiedeva una ulteriore proroga sino al giorno 8 agosto 2012, specificando che entro tale data sarebbero stati eseguiti tutti i lavori così come previsti nella Convenzione, ad eccezione delle opere di finitura che sarebbero state completate secondo le modalità di cui al comma 2) dell'art.15 della convenzione stessa;

la Giunta Comunale in merito alla concessione o meno della proroga richiesta, nella seduta del 05.08.2011 esprimeva parere favorevole alla proroga, con l'invito a verificare lo stato di realizzazione del “collettore” per la canalizzazione delle acque chiare nel Torrente Arzilla;

con nota del Settore Servizi Urbanistici in data 08.08.2011 p.g. n.ro 54058, veniva concessa la proroga di un anno al termine di esecuzione delle opere di urbanizzazione, già stabilito con Convenzione stipulata in data 08.08.2007, in due anni dalla stipula della convenzione stessa, e prorogato con nota del 17.06.2009 fino al giorno 8 agosto 2011. Il nuovo termine di esecuzione delle opere di urbanizzazione era stato pertanto fissato per il giorno 8 agosto 2012;

PREMESSO INOLTRE CHE:

la soc. Polo Holding non dava seguito alla ripresa dei lavori delle opere di urbanizzazione ed il Comune avviava il procedimento previsto dall'art. 22 della Convenzione urbanistica in merito alle inadempienze;

in data 18/02/2013 perveniva una comunicazione ad oggetto: “*Piano di ristrutturazione ex art.182-bis Polo Holding-Richiesta sospensione procedura di escussione*” da parte della società Ernst & Young Financial-Business Advisor S.p.A. incaricata dalla Polo Holding con la quale, illustrato sinteticamente il percorso di ristrutturazione del debito intrapreso e le relative tempistiche, veniva richiesto di

sospendere temporaneamente la procedura di escussione della polizza fideiussoria intrapresa dal Comune;

con nota del 10/01/2014 la soc. Polo Holding comunicava che a seguito dell'omologazione dell'accordo di ristrutturazione del debito da parte del Tribunale di Pesaro avvenuta in data 29/10/2013 era intenzione della società stessa riprendere le attività anche nella lottizzazione Carmine e perciò veniva richiesta una proroga dei termini per la consegna delle opere di urbanizzazione;

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 18/02/2014 veniva concessa una proroga dei termini di tre anni dalla data della deliberazione stessa, previa consegna di un analitico cronoprogramma, dell'aggiornamento della polizza fideiussoria e con la previsione di una clausola risolutoria di decadenza automatica della proroga in caso di inadempienza;

per il completamento delle opere di urbanizzazione sono stati rilasciati dal Comune di Fano il Permesso di Costruire n. 163/2014 e l'Autorizzazione Paesaggistica n. 168/2014 del 23/05/2014;

con sentenza n. 81/2015 del 23/12/2015 il TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO FALLIMENTARE ha dichiarato il fallimento n. 73/2015 della soc. Polo Holding spa;

conseguentemente al fallimento della soc. Polo Holding spa ed alla situazione di disagio creatasi a causa del mancato completamento delle opere di urbanizzazione nella lottizzazione sono stati proposti presso il TAR delle Marche contro il Comune di Fano il ricorso n. reg. 207/2016 per *“l'accertamento del silenzio-inadempimento del Comune di Fano nel concludere i procedimenti di rilascio del permesso di costruire chiesto dal ricorrente e di escussione della polizza fideiussoria rilasciata dalla controinteressata a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione della zona residenziale di espansione estensiva in Località Carmine.”* ed il ricorso n. reg. 376/2017 per *“la declaratoria di illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Fano sulle istanze a provvedere del 4.4.2017 e 24.5.2017, aventi ad oggetto la richiesta di attuazione della convenzione di lottizzazione della zona residenziale di espansione in località Carmine, stipulata l'8.8.2007 con scrittura privata autenticata dal Notaio Alfredo de Martino, Rep. 1614/1152, registrata a Fano il 3.9.2007 al n. 5985, serie 1T, e nella specie l'esecuzione d'ufficio, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della convenzione citata, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area oggetto di lottizzazione, e per l'adozione dell'ordine di provvedere nei termini graduati in ricorso.”*;

con sentenze n. 384/2016 del 17/06/2016 e n. 780/2017 del 17/10/2017 entrambi i ricorsi sono stati respinti in favore dell'operato del Comune di Fano, per il ricorso n. 376/2017 è stato proposto appello presso il Consiglio di Stato che con sentenza del n. 1299 del 25/02/2019 ha dichiarato improcedibile il ricorso e dichiarato l'estinzione del contenzioso;

VISTO CHE:

in data 28/06/2017 il Consiglio Comunale ha approvato la Deliberazione n. 129 ad oggetto *“PROGETTO RSA – HOUSING SOCIALE – CENTRO NATATORIO”*, concernente l'attuazione di un programma di attività finalizzato alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) di un nuovo centro natatorio e di un intervento di *“social housing”* presso la lottizzazione della zona residenziale di espansione in località Carmine;

con la D.C.C. n. 129/2017 viene approvata la lettera di intenti fra Comune di Fano, Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, Sator Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. del 23/12/2016 e successivo addendum del 15/06/2017 e per quanto qui di interesse si riportano gli stralci relativi alla lottizzazione in località Carmine:

lettera di intenti del 23/12/2016:

“C) con riferimento all'Operazione di Housing Sociale

- che il Fondo faccia tutto quanto nelle sue possibilità per concluderla contestualmente all'operazione R.S.A. e (solo nel caso in cui venga conclusa) realizzi circa 5.500 (cinquemilacinquecento) mq. di superficie utile lorda (SUL) a destinazione residenziale, per un totale di circa n. 75 (settantacinque)

unità immobiliari da adibire ad alloggi sociali (così come definiti dal D.M. 22 Aprile 2008), di cui i due terzi verranno destinati alla locazione in favore di individui e nuclei familiari svantaggiati secondo gli accordi che saranno definiti con l'Assessorato alle Politiche Sociali del Comune nel rispetto delle normative applicabili;

- che il Comune espleti (anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla legge) tutte le azioni amministrative necessarie: i) a mantenere la situazione urbanistico/edilizia dei Lotti così come prevista dalla Convenzione; ii) a consentire la realizzazione dell'operazione di Housing Sociale da parte del Fondo secondo gli obiettivi che verranno previsti dal redigendo business plan.”

addendum del 15/06/2017 alla lettera di intenti del 23/12/2016:

“i) Sator Immobiliare S.G.R. S.p.A. subentra nell'adempimento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione “Fano Alta - i Giardini del Carmine” di Gimarra di cui acquisirà dalla curatela fallimentare di Polo Holding spa i relativi sedimi in conformità al rogito notaio Dott.ssa Filauri di Ascoli Piceno 3/03/2008 rep. 18904 racc. n. 4927 con novazione della garanzia fidejussoria a favore del Comune di Fano; Sator Immobiliare SGR spa si riserva di cedere a terzi la porzione di lottizzazione i cui lotti non saranno oggetto del piano di Housing Sociale (si precisa che la percentuale di alloggi sociali da destinare alla locazione è non meno dei 2/3);

ii) Si dà atto che la convenzione relativa alla lottizzazione “Fano Alta - I Giardini del Carmine” di Gimarra è prorogata, ope legis, sino al 08/08/2020 ai sensi dell'art. 30, comma n.3bis del D.L. n.69/2013; il Comune di Fano, con l'approvazione della lettera di intenti del 23/12/2016 e del presente addendum si impegna a rinnovare detta convenzione per ulteriori 10 anni a fronte dell'avvio, da parte di Sator Immobiliare SGR S.p.A., dell'operazione Housing sociale; Sator Immobiliare SGR S.p.A. effettuerà le opere di urbanizzazione relative ai lotti in cui verrà realizzata l'operazione di Housing Sociale, e in caso di vendita della restante porzione l'obbligazione relativa al completamento di dette opere si trasferirà ex lege all'eventuale acquirente; le opere di urbanizzazione saranno oggetto di un cronoprogramma definito di concerto con il settore Urbanistica del Comune di Fano; saranno comunque realizzate da Sator Immobiliare SGR S.p.A., entro 6 mesi dall'atto di cessione dei relativi sedimi da parte della curatela del fallimento “Polo Holding”, le opere di urbanizzazione indispensabili atte a rendere abitabili i lotti della zona ricompresa tra via Dirindella e via del Carmine, già oggetto di parziale intervento edilizio, per una somma non superiore a euro 300.000,00.”;

in data 21/05/2018 con atto a rogito notaio A. De Martino rep. 15294 – racc. 11185 – registrato il 25/05/2018 Sator Immobiliare SGR s.p.a., per conto del Fondo Immobiliare Cives, ha acquisito dalla curatela fallimentare di Polo Holding tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Sator Immobiliare, nella predetta qualità, ha inoltre acquisito da Torre SGR, quale gestore di Pioneer Re Capital Fund, i lotti edificabili all'interno della lottizzazione già di proprietà della Polo Holding;

in data 04/06/2018 Sator Immobiliare ha consegnato al Comune di Fano la voltura della polizza fidejussoria rilasciata da Unipol Sai dell'importo di € 2.340.302,11 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

VISTO che la società Sator Immobiliare SGR s.p.a. in nome di Fondo Immobiliare Cives ha richiesto a mezzo PEC, acquisita in data 13/09/2018, p.g. 65290, presso lo Sportello Unico Attività Edilizia (SUAE) il Permesso di Costruire per “**COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE – PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LOCALITÀ CARMINE**”;

DATO ATTO che la richiesta presentata da SATOR Immobiliare SGR Spa prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il seguente cronoprogramma e come meglio evidenziato negli elaborati grafici “CRONOPROGRAMMA”, RELAZIONE TECNICA”, “TAV. 1- PLANIMETRIA GENERALE OPERE PARZIALMENTE REALIZZATE”, “TAV. 2- PLANIMETRIA GENERALE FASI LAVORATIVE”, conservati agli atti d'ufficio:

- FASE 1A: Realizzazione delle opere di urbanizzazione nella zona dei lotti privati, tra via Dirindella e

via del Carmine – inizio dei lavori previsto per il 01/10/2018, comunque entro 15 giorni dal rilascio del PdC e termine entro 6 mesi, importo delle opere € 299.836,94;

- FASE 1B: Realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti già parzialmente edificati e oggetto di Housing Sociale – inizio dei lavori previsto entro 3 mesi dal rilascio del PdC e termine entro il 31/12/2019, importo delle opere € 589.594,19;

- FASE 2B: Completamento delle restanti opere di urbanizzazione – inizio lavori previsto entro il 01/01/2020 e termine entro il 08/08/2020, importo delle opere € 743.235,58;

VISTO che in data 24/09/2018 si teneva un tavolo tecnico presso il Settore Urbanistica, alla presenza del progettista delle opere, dove venivano acquisiti i pareri di A.E.S. Fano distribuzione Gas, ASET Spa e degli uffici interni del Comune di Fano;

VISTO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 428 del 02.10.2018 “*PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LOC. CARMINE. DETERMINAZIONI IN MERITO AI TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. DITTA: SATOR IMMOBILIARE SGR S.P.A. - I.E.*”, questo Comune accoglieva la richiesta presentata da Sator, deliberando:

“(…)

1) DI PRENDERE ATTO della richiesta presentata da Sator Immobiliare SGR S.p.A. in data 13/09/2018, p.g. 65290, tendente ad ottenere il permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione, corredata da un cronoprogramma e dalla documentazione tecnica elencata in premessa e conservata agli atti dello Sportello Unico Attività Edilizia (SUAE);

2) DI DARE ATTO che Sator Immobiliare SGR S.p.A. dovrà provvedere alla modifica degli elaborati tecnici conformemente alle prescrizioni impartite da enti ed uffici nel tavolo tecnico del 24/09/2018 il cui verbale si allega alla presente deliberazione;

3) DI ACCOGLIERE la richiesta presentata che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al “Piano di Lottizzazione della zona residenziale di espansione in loc. Carmine” a parziale modifica della Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/08/2007 a rogito dott. Alfredo de Martino notaio in Fano, rep. n.ro 1.614, raccolta n.ro 1.152, secondo il seguente cronoprogramma e come meglio evidenziato negli elaborati grafici “CRONOPROGRAMMA”, “RELAZIONE TECNICA”, “TAV. 1- PLANIMETRIA GENERALE OPERE PARZIALMENTE REALIZZATE”, “TAV. 2- PLANIMETRIA GENERALE FASI LAVORATIVE” che si allegano alla presente deliberazione:

- FASE 1A: Realizzazione delle opere di urbanizzazione nella zona dei lotti privati, tra via Dirindella e via del Carmine – inizio dei lavori previsto per il 01/10/2018, comunque entro 15 giorni dal rilascio del PdC e termine entro 6 mesi, importo delle opere € 299.836,94;

- FASE 1B: Realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti già parzialmente edificati e oggetto di Housing Sociale – inizio dei lavori previsto entro 3 mesi dal rilascio del PdC e termine entro il 31/12/2019, importo delle opere € 589.594,19;

- FASE 2B: Completamento delle restanti opere di urbanizzazione – inizio lavori previsto entro il 01/01/2020 e termine entro il 08/08/2020, importo delle opere € 743.235,58;

(…);

CHE con Atto n.2476 del 08/10/2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 959/18 per i lavori di “*Completamento delle opere di urbanizzazione nella lottizzazione della zona residenziale di espansione in loc. Carmine*” ed il direttore dei lavori comunicava che i lavori sono stati iniziati in data 12/11/2018;

CHE SATOR Immobiliare SGR Spa con nota in data 14.10.2019 p.g. n.ro 76563 presentava richiesta di variante ai lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, autorizzati con il Permesso di Costruire n. 959/18, con la quale veniva proposta una parziale modifica dell’innesto della nuova viabilità di lottizzazione su via del Carmine al fine di salvaguardare la quercia esistente, la rimodellazione del

terreno, ed il riposizionamento delle alberature originariamente previste sui marciapiedi;

CHE per quanto sopra con atto n.2372 del 18.11.2019 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 1093/2019, con la seguente prescrizione:....”relativamente al “Diverso posizionamento delle alberature”, come indicato al punto “C” della “**RELAZIONE TECNICA**” e nella TAV.4 di progetto, dovranno essere mantenute e riposizionate al di fuori dei marciapiedi le alberature previste dal piano di lottizzazione convenzionato in corrispondenza delle aree di parcheggio, ed in particolare : parcheggio antistante il lotto “21”- parcheggio antistante i lotti “22” e “23” - parcheggio antistante i lotti “8” e “9” - parcheggio antistante il lotto “5”....”;

VISTO che SATOR Immobiliare SGR S.p.a., in nome e per conto del Fondo Immobiliare CIVES, relativamente all’esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto in oggetto, tramite PEC prot.n. 32C/20 del 20.05.2020, nostro prot.n. 31501 del 21.05.2020, ha presentato una richiesta di proroga dei termini per l’esecuzione delle opere, dopo aver fatto presente che lo stato di esecuzione delle opere alla data odierna è il seguente:

“(…)

i. Fase 1A: le opere sono state completate ad eccezione delle opere di piantumazione;

ii. Fase 1B: le opere risultano in buona parte realizzate ed il completamento dello stesso verrà coordinato con le edificazioni in corso al fine di ottenere le relative attestazioni di agibilità;

iii Fase 2B: consiste nell’esecuzione delle opere di completamento del comparto che avrebbe dovuto avere inizio entro il 01.01.2020; per tali opere è in corso la presentazione di una proposta di variante non sostanziale al piano attuativo disciplinato dalla Convenzione di Lottizzazione in esito all’approvazione del quale si procederà a un successivo convenzionamento delle opere di urbanizzazione;

iiii. per effetto delle misure urgenti per fronteggiare l’emergenza epidemiologica da COVID-19 di cui al DPCM 22.03.2020 l’attività dei cantieri è stata sospesa fino al 3.04.2020 e tale sospensione, in forza del DPCM 10.04.2020, è stata prorogata al 3.05.2020”

(...) chiede a questa Amministrazione comunale di poter accordare una revisione dei termini per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, approvati con la deliberazione della giunta comunale n.428 del 2.10.2018, nei seguenti termini:”.....

- con riferimento alla fase 1A “Realizzazione delle opere di urbanizzazione nella zona dei lotti privati, tra via Dirindella e via del Carmine”: proroga del termine di completamento dei lavori di completamento di piantumazione che verranno eseguiti nel corso della stagione di fermo vegetativo;

- con riferimento alla Fase 1B “Realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti già parzialmente edificati e oggetto di Housing Sociale”: proroga del termine di completamento di ulteriori sei mesi decorrenti dalla data di riapertura dei cantieri conseguente alla cessazione delle misure urgenti per far fronte all’emergenza epidemiologica;

- con riferimento alla fase 2 B “Completamento delle restanti opere di urbanizzazione”: in esito all’approvazione della variante non sostanziale al piano attuativo in fase di presentazione, verrà sottoscritta una nuova convenzione che disciplinerà il relativo cronoprogramma di esecuzione delle opere di urbanizzazione.”;

VISTA la D.G.C. n. 101 del 05/06/2020 con cui veniva stabilito:

“(…) 2) DI ACCOGLIERE la richiesta presentata da SATOR Immobiliare SGR S.p.a., in merito alla revisione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al “Piano di Lottizzazione della zona residenziale di espansione in loc. Carmine” a parziale modifica della Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/08/2007 a rogito dott. Alfredo de Martino notaio in Fano, rep. n.ro 1.614, raccolta n.ro 1.152, e di quanto stabilito con la deliberazione della giunta comunale n.428 del 2.10.2018, secondo il seguente NUOVO CRONOPROGRAMMA:

- FASE 1A - “Realizzazione delle opere di urbanizzazione nella zona dei lotti privati, tra via Dirindella e via del Carmine”: il completamento dei lavori di piantumazione delle essenze arboree/vegetative e di sistemazione del prato, potranno essere eseguiti nel corso della stagione di fermo vegetativo, e comunque non oltre il 30.11.2020. Entro trenta giorni dalla data della presente delibera, dovranno essere completati i lavori relativi alla segnaletica orizzontale e verticale e di sistemazione del terreno nelle aree verdi;

- FASE 1B - “Realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti già parzialmente edificati e oggetto di Housing Sociale”: il completamento dei lavori dovrà avvenire entro sei mesi decorrenti dalla data di riapertura dei cantieri conseguente alla cessazione delle misure urgenti per far fronte all'emergenza epidemiologica, ovvero entro il 04.11.2020;

- FASE 2B - “Completamento delle restanti opere di urbanizzazione”: in esito all'approvazione della variante non sostanziale al piano attuativo, verrà sottoscritta una nuova convenzione che disciplinerà il relativo cronoprogramma di esecuzione delle opere di urbanizzazione.”; (...);

PRESO ATTO che:

il Fondo è un fondo di housing sociale, dedicato a incrementare la dotazione di “alloggi sociali” così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, che aderisce al sistema integrato dei fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. del 16 luglio 2009 (c.d. “Piano Nazionale di Edilizia Abitativa”) e che realizza i propri interventi immobiliari al fine di contribuire ad incrementare, in attuazione del D.P.C.M. 16 luglio 2009, la dotazione di “alloggi sociali” come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, ovvero unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione e all'acquisto di alloggi nel libero mercato;

nell'ambito delle proprie finalità istituzionali, dunque, con atto di compravendita del 21 maggio 2018 a rogito del predetto notaio Alfredo de Martino di Fano, rep. n. 15.294 racc. n. 11.185, il Fondo è divenuto proprietario di n. 9 lotti edificabili con sovrastanti fabbricati in corso di edificazione (di cui n. 4 parzialmente edificati) costituenti la porzione sud del Piano di Lottizzazione “Fano Alta – Giardini del Carmine”, catastalmente identificati al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 16 mappali 1262-1272 (Lotto 13), 1268 (Lotto 14), 1270 (Lotto 15), 1273-1266 (Lotto 16), 1263-1305 (Lotto 17), e al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappali 1499 (Lotto 18), 1500 (Lotto 19), 1501 (Lotto 20) e 1502 (Lotto 22), allo scopo di realizzare in tali Lotti degli “alloggi sociali” ai sensi del predetto D.M. 22 aprile 2008;

al fine di permettere la realizzazione di tali “alloggi sociali” è stato presentato al Comune, in data 2 novembre 2018, il progetto P.G. n. 2018/78142, n. 2018/78060 e n. 2018/78040, Pratica Edilizia n. 1202/2018, n. 1203/2018 e n. 1201/2018 (il “Progetto”), che prevede l'edificazione di n. 9 fabbricati per un totale di n. 68 unità immobiliari di edilizia convenzionata;

con D.G.C. n. 218 del 10/05/2019 è stato approvato lo “SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE N.6 DEL 4/10/2004 TRA IL COMUNE DI FANO E FONDO CIVES, PER LA COSTRUZIONE DI 68 ALLOGGI DA CEDERE/LOCARE/ A PREZZO/ CANONE CONVENZIONATO NELL'AMBITO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LOC. CARMINE.” e la convenzione è stata sottoscritta in data 18 maggio 2019, per atto a rogito del predetto notaio Alfredo de Martino di Fano, rep. n. 16.660 racc. n. 12.214;

con D.G.C. n. 75 del 24/03/2022 ad oggetto “INTEGRAZIONE CONVENZIONE DI CUI ALLA PRECEDENTE DELIBERA DI GIUNTA N.218/2019 RELATIVA ALLA GESTIONE DELL'HOUSING SOCIALE DI GIMARRA” e successivo atto a rogito del medesimo notaio, rep. n. 20.560 racc. n. 15.087, registrato a Fano il 19 maggio 2022 al n. 3433 serie 1T, la Convenzione è stata integrata con l'inserimento del seguente articolo:

“ART 9-bis - Fermo restando il perseguimento delle finalità di cui alla presente convenzione una quota immobiliare, non superiore a n.12 unità abitative, può essere “alienata” ovvero concessa in “locazione con clausola di riscatto” oppure in “locazione con patto di futura vendita” a persone giuridiche qualificabili quali “enti del terzo settore” ex art.55 del D.Lgs.n.117/2027 previa attivazione, da parte

del Comune di Fano, delle procedure di cui all'art.55 del medesimo decreto fermo restando i requisiti dei fruitori finali come individuati nell'art.9 che precede. In tal caso le relative e peculiari obbligazioni sono contenute negli accordi ex art.55 del D.Lgs.n.117/2017; è sempre necessaria, anche in sede di atto notarile, la previsione dei seguenti vincoli: a) obbligo di destinazione nonché, ricorrendone i presupposti, di inalienabilità per 20 anni a carico delle relative unità abitative per "finalità sociali" afferenti la fornitura di servizi ed interventi di natura socio-assistenziale e/o sociosanitaria integrata ancorché accessoria ed innovativa- a favore di fasce fragili della popolazione mediante ospitalità in alloggio configurabile quale "prima casa"; il suddetto vincolo opera nei confronti di tutti i soggetti giuridici, qualificabili come "enti del terzo settore", individuati dal Comune di Fano nel rispetto delle procedure ex art.55 del D.Lgs.n.117/2017. Gli utenti "soggetti fragili" debbono essere in possesso degli stessi requisiti previsti dalla presente convenzione per la locazione/alienazione delle unità abitative di cui all'art.9. Il vincolo di inalienabilità può essere disapplicato ove l'ente comunale provveda, ove necessario, alla surroga del gestore mediante le procedure ex art.55 del D.Lgs.n.117/2017 a garanzia della continuità dei servizi aventi "finalità sociali". b) diritto perpetuo di prelazione a favore del Comune di Fano in tutti i casi di alienazione degli immobili con preavviso di 120 giorni; diritto di prelazione alla locazione a favore del Comune di Fano al termine del vincolo di cui alla lettera a) che precede con preavviso di 120 giorni; c) divieto, durante il periodo di cui al punto a) che precede, di assegnare gli immobili in via diretta ai "soggetti fragili" mediante la cessione di diritti reali ovvero di "locazione con clausola di riscatto" oppure di "locazione con patto di futura vendita";

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE:

le opere di urbanizzazione di cui alla Fase 1/A sono state completate e con determinazione dirigenziale n. 964 del 02/05/2022 è stato approvato il collaudo tecnico amministrativo parziale e le stesse sono state prese in consegna dal Comune;

con atto a rogito Notaio Alfredo di Martino del 08/06/2022 rep. 20.635, racc. 15.141 la ditta lottizzante ha provveduto alla cessione delle seguenti aree di urbanizzazione: foglio 16, mappali 1218-1222-1247-1250-1260-1278-1285-1283-1288-1294-1291-1299-1295-1297-1220-1223-1224-1237-1243-1244-1248-1249-1252-1255-1256-1257-1275-1276-1301-1307-1530-1536-1531-1537;

con determinazione dirigenziale n. 1933 del 02/09/2022 è stato approvato il collaudo tecnico amministrativo parziale ed è stata presa in consegna dal Comune una parte delle opere di urbanizzazione della Fase 1/B;

con determinazione dirigenziale n. 3064 del 05/12/2023 è stato approvato il collaudo tecnico amministrativo parziale è stata presa in consegna dal Comune una ulteriore parte delle opere di urbanizzazione della Fase 1/B;

ad oggi risultano ancora da cedere le seguenti aree: foglio 16 mappali 938-1306-1236-1239-1242-1258-1267-1261-1277-1289-1292-539-1013-1296;

VISTI i seguenti elaborati grafici consegnati dalla ditta Blue SGR a firma del tecnico incaricato e Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione ing. Lorenzo Zandri, con cui vengono richieste modifiche alla Convenzione, acquisiti in data 11/12/2024, con p.g. 118442:

- Relazione;
- Tavola 1 – elaborato planimetrico
- Tavola 2 – Particolari
- IM01 – Planimetria teleriscaldamento
- IM05 – Servitù aree di passaggio e tubazioni;

PRESO ATTO che, come si evince dalla relazione a firma del D.L. le modifiche da apportare alle opere di urbanizzazione consistono in:

(...)

1) Sistemazione del collegamento pedonale tra via Dirindella e via Rizzoli tramite una scala a gradini con alzate e parapetti in legno. Si elimina in tal modo la preesistente pericolosità di una scarpata con notevole pendenza.

2) Realizzazione di un fosso, nella zona verde confinante con via Dirindella, collegato ad un esistente collettore fognario, avente recapito finale nel torrente Arzilla. Il fosso, a cielo aperto, analogo a quello già realizzato fase 1A, permetterà di raccogliere le acque meteoriche che dai terreni a monte in forte pendenza, in caso di precipitazioni abbondanti, si riversano sulla sottostante via Dirindella e sui lotti con essa confinanti (in particolare i lotti 13 e 14).

3) Su via Macchi, traversa di via Rizzoli, sono presenti le tubazioni interrato del teleriscaldamento. Tale sistema, sostitutivo della originaria previsione di un sistema tradizionale con caldaie per le singole unità, ha reso necessaria l'edificazione di una centrale termica da cui si diramano le varie canalizzazioni comprese quelle che attraversano via Macchi. Per tali tubazioni poste in opera dalla Ditta ENERGON ESCO SPA, che non sono ricomprese tra le opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Fano, verrà costituita una servitù ipogea di passaggio, sull'area di sedime di via Macchi (Foglio 16 mappale 1267).

4) Collegamento ciclo-pedonale tra via Macchi e via Dirindella, nella area identificata al Foglio 16 mappale 1140, della superficie di mq 181. L'area interessata dal collegamento ciclo pedonale, essendo esterna alla perimetrazione del comparto attuativo, verrà ceduta dall'attuale proprietario, in base ad un formale impegno con la ditta lottizzante. Tale soluzione sostituisce la originaria previsione di un collegamento viario tra via Rizzoli e via Dirindella, che avrebbe comportato notevole criticità: in primis una radicale modificazione della morfologia del territorio, considerato il forte dislivelli da superare, pari a circa 3,00 ml. Si sarebbe inoltre determinato un notevole incremento del traffico veicolare su via Rizzoli, quale possibile diversivo all'asse principale (via Barnard) per il collegamento con via del Carmine. Con negative ripercussioni su una zona attualmente a scarsissimo traffico, stante anche la presenza di una scuola materna. La proposta progettuale permette di realizzare una pista ciclabile, a doppio senso di marcia (larghezza ml 2,50) ed un marciapiede pedonale (di ml 1,50) separate da un'aiola della larghezza di ml 0,90 circa. La nuova soluzione comporta inoltre una pendenza estremamente contenuta.

5) Completamento di via Christian Barnard per collegare il tratto già realizzato con via del Carmine. Tale intervento è di estrema importanza per regolamentare il traffico veicolare della zona, alleggerendo in particolare quello di via del Carmine che potrà trovare un'alternativa all'attuale collegamento con la statale. Le caratteristiche tecniche e di materiali saranno analoghi a quelli delle infrastrutture già realizzate. PARTICOLARE 6: Viene potenziato il parcheggio su via Poggi, ricompreso nella fase 2B, rispetto alle previsioni del progetto originario. I posti auto passano da 23 a 39, per rispondere alla carenza degli spazi di sosta su via Poggi, che ha una carreggiata molto stretta a fronte della presenza di numerosi insediamenti residenziali.

1- La fase 2B, così come evidenziata nell'elaborato grafico, dovrà essere completata entro l'8/05/2026 termine prorogato dall'art.10- septies del d.l. 21 marzo 2022 n. 21 e ss.mm.ii.

2- Quanto previsto nelle integrazioni alla convenzione non modifica l'importo totale del costo delle opere di urbanizzazione. (...);

DATO ATTO che il nuovo collegamento ciclopeditonale descritto al punto 4 della relazione, ricadente nel Foglio 16, mappale 1140, ancorchè esterno al perimetro della lottizzazione, è classificato dal vigente PRG approvato con DCC n. 34/2009 come zona "F1 -zona di verde attrezzato" di cui all'art. 61 delle NTA e dall PRG2023 adottato definitivamente con DCC n. 91/2024, come zona F8 "zone per la viabilità veicolare", per cui si ritiene conforme all'utilizzo proposto;

VISTO che sono stati richiesti i pareri dei competenti uffici comunali in data 11/12/2024 con p.g.118589, sulle modifiche da apportare alle opere di urbanizzazione;

VISTO che sono pervenuti i seguenti pareri conservati agli atti d'ufficio: in data 12/12/2024 con p.g.

119374 parere del SUAP, in data 13/12/2024, con p.g. 119430 parere della U.O.C. Patrimonio, in data 17/12/2024 con p.g. 120680 ed in data 17/12/2024 con p.g. 120797 parere del settore V LLPP (depositati agli atti d'ufficio);

DATO ATTO che la Convenzione di Lottizzazione, avente durata iniziale pari a 10 anni, ossia sino all'8 agosto 2017, è stata oggetto delle proroghe automatiche disposte dagli artt. 30 comma 3-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, 10 comma 4-bis del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, 10-septies del D.L. 21 marzo 2022 n. 21, come modificato dall'art. 4-quater comma 1 del D.L. 9 dicembre 2023 n. 181, sino all'8 maggio 2026;

RICHIAMATO il parere n. 2056/05 espresso sul piano di lottizzazione dalla Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., acquisito in data 13/04/2005, prot. n. 23030;

TUTTO CIO' PREMESSO

VISTI:

- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- la L.R. 30 novembre 2023, n. 19 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", in particolare l'art. 33, comma 8;
- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.;
- il P.R.G. vigente approvato con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009;
- il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

VISTO l'art. 147 bis del T.U.E.L. in base al quale si attesta la correttezza e la regolarità tecnica del presente atto e che lo stesso comporta riflessi indiretti sul patrimonio dell'Ente derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno di un piano attuativo;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla su indicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n.267;

- parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 18/12/2024, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile dei Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 18/12/2024, favorevole.

Per quanto sopra, con voti unanimi espressi palesemente

DELIBERA

1) DI STABILIRE che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/1992, la variante alle opere di urbanizzazione del "*Piano di Lottizzazione della zona residenziale di espansione in loc. Carmine*", la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 08/08/2007 a rogito dott. Alfredo de Martino notaio in Fano, rep. n.ro 1.614, raccolta n.ro 1.152, registrata a Fano il 03.09.2007 al n.ro 5985 Serie 1T, costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione:

- Schema di integrazione alla convenzione
- Relazione;

- Tavola 1 – elaborato planimetrico
- Tavola 2 – Particolari
- IM01 – Planimetria teleriscaldamento
- IM05 – Servitù aree di passaggio e tubazioni

3) DI APPROVARE i nuovi termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come integrati nell'art. 2 dello schema di integrazione alla convenzione allegato alla presente deliberazione;

4) DI DARE ATTO che per le tubazioni poste in opera dalla Ditta ENERGON ESCO SPA, al momento dell'acquisizione della strada (Via Macchi) al patrimonio indisponibile del Comune, dovrà essere rilasciata Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico previa richiesta da presentare al SUAP, nel rispetto del Regolamento Comunale per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, di cui alla delibera C.C. n. 29 del 17/02/2021 e successive modificazioni;

5) DI DARE ATTO che la ditta BLUE SGR potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per i lotti n. 13 e 14 ad avvenuta approvazione della presente deliberazione;

6) DI DARE MANDATO al dirigente del Settore 4° - Urbanistica, arch. Adriano Giangolini, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, di assumere ogni atto e/o provvedimento necessario e conseguente alla presente deliberazione;

7) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento è il dirigente del Settore 4° Urbanistica arch. Adriano Giangolini;

8) DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Fano nell'ambito "*Servizi in Evidenza*" - "*Archivio deliberi e atti*".

9) DI ATTESTARE:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;

- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 – di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 503 del 30/12/2013;

- che in conformità a quanto disposto dalle Linee Guida ANAC n.15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto il Responsabile del Servizio ha dichiarato l'insussistenza di una situazione di conflitto di interessi;

Inoltre, con separata votazione unanime, vista l'urgenza di procedere con le opere di urbanizzazione e con la consegna degli alloggi, con votazione unanime palesemente espressa

DELIBERA

di **DICHIARARE** il presente atto, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n.267.

Verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs 02/07/2010 n. 104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24/11/1971 n. 1199.

DEL CHE È REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Sindaco
Serfilippi Luca
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Stefano Morganti
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **507** del **19/12/2024** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

Fano, li 19/12/2024

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Valentina Ferrari