



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

Telefono: 059/959230

e-mail: assessore.vigamini@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Prot. 35234

Alla c.a Cons. Cristina Girotti Zirotti

Gruppo Consiliare Lega Nord Padania

Castelfranco Emilia

Castelfranco E., 23 ottobre 2014

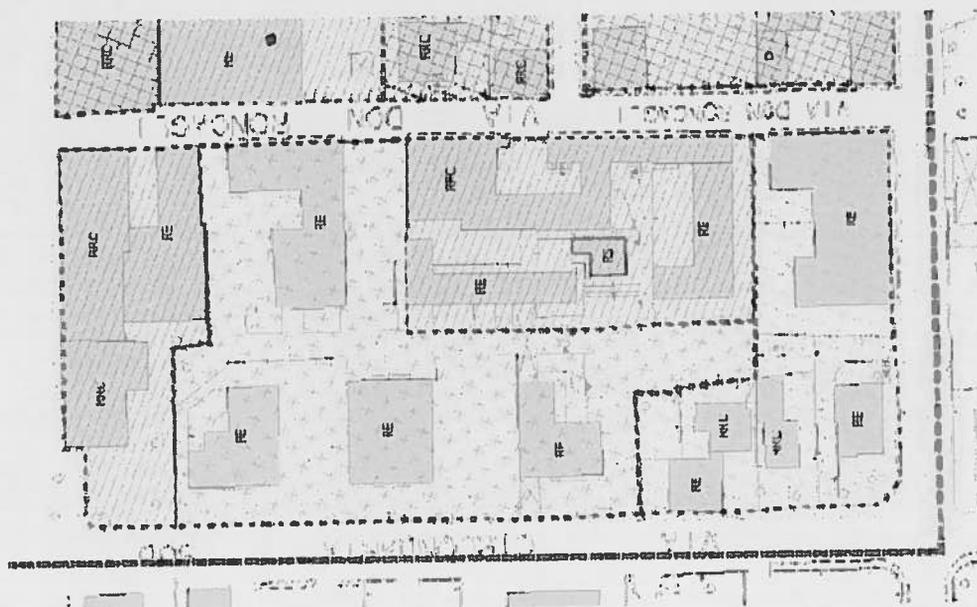
Oggetto: Interrogazione presentata dal gruppo consiliare Lega Nord Padania assunto al prot. 31447 del 23/09/2014 avente ad oggetto "decoro urbano: complesso residenziale Fiammiferi"-

Ubicazione immobili:

Capoluogo – via Circondaria sud – via Don Roncagli.

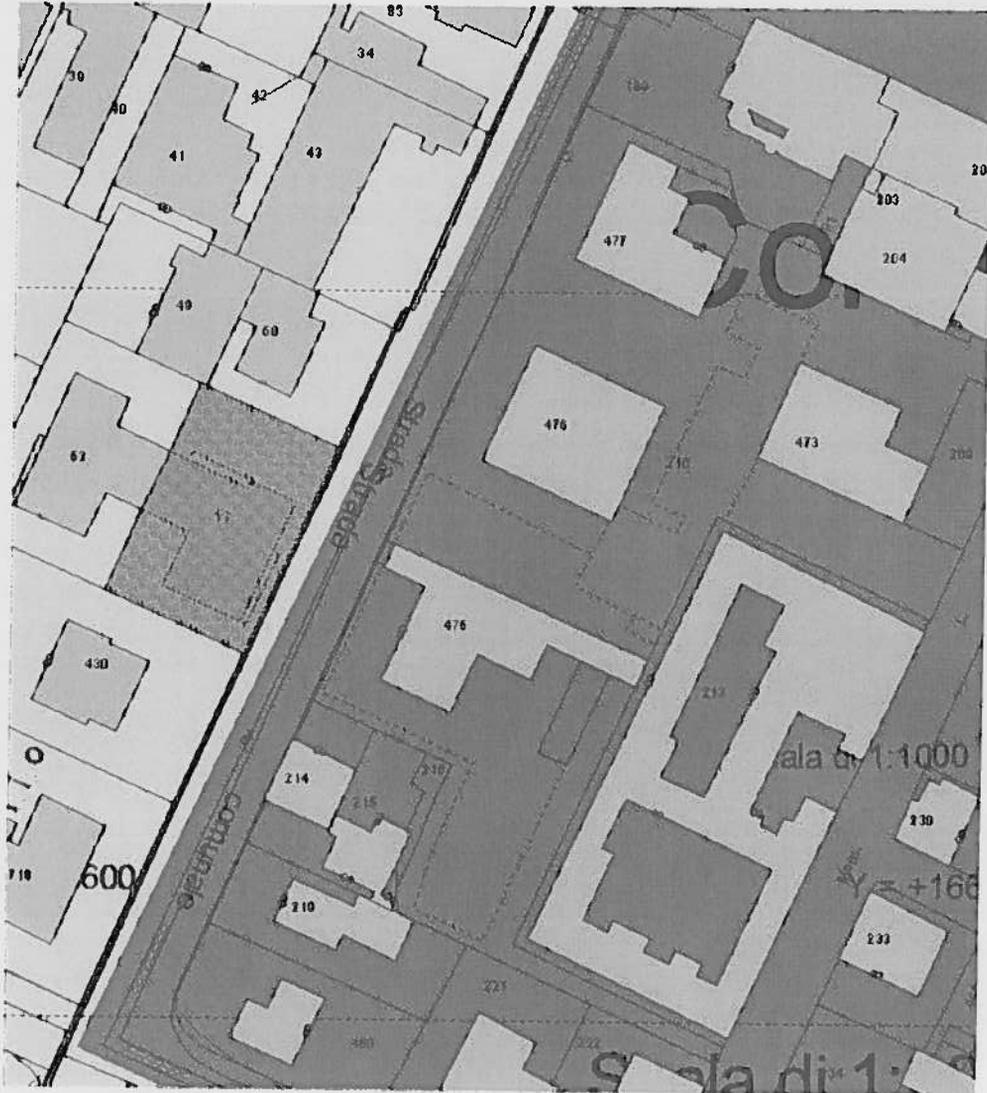
Inquadramento urbanistico:

Gli immobili , già oggetto di ampio intervento di ristrutturazione urbanistica in vigore di Piano Regolatore Comunale (PRG), risultano attualmente ricompresi all'interno dell'Ambito storico AS.1.1 del Capoluogo, secondo la vigente classificazione urbanistica del Piano Strutturale Comunale (PSC). (si riporta stralcio cartografico Tav. 5.1 del PSC)



Individuazione catastale

Gli Immobili Interessati dall'intervento sopra richiamato, risultano censiti catastalmente al Foglio 121 mappali 209, 210, 473, 475, 476 e 477.



Inquadramento amministrativo dei procedimenti

- 1) Il Piano Particolareggiato per intervento di ristrutturazione urbanistica "Ex- Fiammiferi" è stato approvato con Delib. di C.C. 185 del 30.08.1991; il soggetto attuatore privato risultava essere la ditta Central Buildings srl, secondo le previsioni di piano e senza variazioni.
- 2) La Convenzione è stata stipulata con atto Notaio Ceserani del 05.03.1993 rep 26060/6447; i principali patti di convenzione relativi alle opere di urbanizzazione prevedevano:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per complessivi 1.259 mq. (pari a circa 34 posti auto) individuate nella planimetria di Piano Particolareggiato allegata alla convenzione (art. 1.1);
 - la cessione gratuita a favore del Comune delle opere di urbanizzazione primaria, una volta collaudate (art. 1.1);
 - la manutenzione di tutte le opere in carico alla proprietà privata, sino a quando non si sarà verificato il passaggio di proprietà (art. 1.3 f);
 - obbligo di inserimento e specifica nei rogiti di compravendita a favore di altri soggetti privati acquirenti, dell'assunzione dell'onere di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione degli spazi di arredo così come proposto nelle tavole di progetto. (art. 4.c).
- 3) Il Piano Particolareggiato di ristrutturazione urbanistica "Ex- Fiammiferi" prevedeva le opere di urbanizzazione primaria poste al piano terreno e quindi sovrastanti l'interrato di due edifici condominiali in cui risultano ubicate servizi esclusivi dei privati.
La Tavola del sistema viario prevedeva inoltre un percorso pedonale pubblico est -ovest di collegamento di via Don Roncagli con via Circondaria sud.
- 4) Le opere di urbanizzazione sono state realizzate con Concessione edilizia n° 59/1992; esse risultano state ultimate in data 30/06/1997 e collaudate il 10/03/2004; il collaudo è stato approvato con Delib. di G.C. 180/04; la garanzia fideiussione delle opere di urbanizzazione è stata svincolata il 23/05/2005.
- 5) Le aree di urbanizzazione primaria sono comprese ed identificate al Catasto fabbricati al fg.121 mapp.210 sub1, quale ente urbano di 2.604 mq di proprietà Central Buildings srl, ed una parte compresa nel mapp. 475 sub 58 di proprietà dei condomini.
- 6) I Rogiti "TIPO" di vendita degli immobili compresi nel comparto in oggetto, e quindi gli impegni che sono stati trasmessi ed assunti dagli acquirenti relativamente alla manutenzione delle aree cortilive recitano:

" ... gli immobili in contratto sono dati ed accettati a corpo, nello stato in cui si trovanoOMISSIS... con tutti i patti contenuti o richiamati nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Castelfranco E. in data 5 marzo 1993..... OMISSIS Che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, con particolare riferimento alle aree di urbanizzazione primaria (strada e parcheggi) da cedere al Comune con l'obbligo per i sottoscrittori di detta convenzione e loro aventi causa di provvedere con integrale carico delle relative spese, alla conservazione e manutenzione degli spazi di arredo ivi previsti." (estratto dal Rogito A.M. Ceserani del 4-5-2004 rep 48461/13715).

" Nella vendita e nel prezzo è inoltre ricompresa la quota di proporzionale comproprietà sulla corte comune all'intero complesso immobiliare sopra descritto, nella consistenza in cui la parte venditrice indicherà al completamento dell'intervento edilizio ; con ampia facoltà per la medesima di procedere alla relativa individuazione e identificazione catastale all'ultimazione delle opere edili ...OMISSIS...

Con ampia facoltà per la parte venditrice di rendere comune detta corte anche ed immobili contigui, estranei al complesso immobiliare descritto in premessa e di rendere comune a detto complesso immobiliare ad altre aree non identificate da detti mappali.” (estratto Rogiti A.M. Ceserani del 17/07/1997 rep.37587/9074 e del 4/08/1997 rep. 37742/9125).

Il quadro giuridico amministrativo sopra esposto evidenzia dunque una coerenza sostanziale di quanto realizzato con le previsioni dell'originario Piano Particolareggiato di ristrutturazione urbanistica.

L'Ufficio Urbanistica – Settore *Pianificazione Economico Territoriale* del Comune di Castelfranco Emilia, registrando a più riprese situazioni di criticità nella normale gestione e conduzione ed utilizzo delle aree sia pubbliche che private a contorno degli edifici condominiali, ha avviato numerosi tentativi di composizione e contemperamento dei vari interessi in gioco, senza tuttavia raggiungere l'unanime consenso verso una soluzione diversa rispetto lo *status quo*.

Attività svolta dal Settore Pianificazione Economico Territoriale

Di seguito si riportano i riferimenti – in una elencazione non esaustiva - dell'attività svolta dall'ufficio a seguito del completamento delle previsioni edilizio-urbanistiche di Piano Part., avente lo scopo di concordare con i residenti del complesso immobiliare, la presa in carico e gestione delle aree pubbliche e dei percorsi pedonali secondo le previsioni di Piano particolareggiato.

Con nota prot. n° 3946 del 17.11.2008, l'Amministrazione comunale ha richiesto ai vari amministratori dei condomini, un'ipotesi alternativa alla disposizione attuale degli spazi esterni, incluse le aree destinate ad urbanizzazioni primarie

Lo Studio Mazza (Amministratore del Cond. Enneacca, I Fiammiferi 214 e i Fiammiferi 212) con nota 29.11.08 ha presentato un'ipotesi di raggruppamento dei posti auto P3 tra i civici 222 e 218, in data 1.12.08 prot. 39704.

Il Comune di Castelfranco Emilia con nota 39704/1.12.2008, ha richiesto agli amministratori degli altri condomini del Comparto, l'adesione alla proposta.

Le risposte da parte degli amministratori condominiali non hanno prodotto l'esito sperato ed in particolare si è riscontrato quanto segue:

- nota della sig.ra Basso Raffaella in data 12.1.2009 per Condominio DIMER: comunica che l'assemblea straordinaria tenutasi il giorno 8.1.09 è stata invalidata per mancanza del numero legale, ma che i

presenti si sono comunque dichiarati contrari all'intervento da eseguire per l'utilizzazione degli spazi esterni;

- nota del sig. Bruni Lorenzo in data 13.1.09 per i condomini di Via Circ. Sud 218/222: conferma il parere positivo circa il raggruppamento dei posti auto P3 tra i civici 222 e 218.

A conclusione del procedimento di verifica delle condizioni di modifica dell'assetto delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel P.P., l'Amministrazione comunale, con nota prot. n° 2808 del 28.1.2009, ha comunicato che "...non essendosi manifestata l'unanimità dei pareri da parte delle assemblee dei proprietari, non è possibile accogliere la proposta di raggruppamento dei posti auto P3 tra i civici 222 e 218. Si procederà quindi a perfezionare, entro breve, la presa in carico delle aree destinate a parcheggio...".

Al fine di tentare una ulteriore soluzione coercitiva, con note inviate in data 09/04/2010 prot. 11548, e 17/04/2010 prot. 12550 agli Amministratori del condomini del comparto edificatorio di ristrutturazione urbanistica "Ex- Fiammiferi", il Settore *Pianificazione Economico Territoriale* del Comune di Castelfranco Emilia ha comunicato l'avvio del procedimento di costituzione di servitù di uso pubblico per l'utilizzazione degli spazi esterni.

Riscontro ai quesiti posti dalla interrogazione

- **Soggetto attuatore del Comparto "Fiammiferi":**
il soggetto attuatore del comparto risultava essere la società Central Buildings s.r.l., avente, all'epoca della stipula della convenzione urbanistica, sede in via Mascagni, 8 in Castelfranco Emilia; la convenzione urb. è stata stipulata con atto Notaio Ceserani del 05.03.1993 rep 26060/6447;
- **Provvedimento abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione:**
le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Concessione edilizia n° 59/1992; esse risultano state ultimate in data 30/06/1997 e collaudate il 10/03/2004; il collaudo è stato approvato con Dellb. di G.C. 180/04; la garanzia fideiussione delle opere di urbanizzazione è stata svincolata il 23/05/2005; i singoli interventi edificatori afferenti i nuovi edifici ed il recupero della porzione conservata, sono stati abilitati in forza di altrettanti titoli abilitativi edilizi;
- **Varianti alle previsioni urbanistiche:** il Piano Particolareggiato risulta attuato in conformità al progetto urbanistico preventivo originario e quindi non si registrano variazioni;
- **Fine lavori opere di urbanizzazione:** 30/06/1997;
- **Numero parcheggi pubblici previsti nel comparto edificatorio di ristrutturazione urbanistica:** complessivi 1.259 mq. di area esterna risultano destinati a posti auto P1, così come risultano individuati nella planimetria di Piano Particolareggiato allegata alla convenzione (art. 1.1) (l'elaborato progettuale identifica n° 34 posti auto); i posti auto pertinenziali (P3) risultano analogamente quantificati ed

individuati negli elaborati di Piano Part. nella misura di mq 1997 in forma di posti auto coperti (garages) e mq 575 in forma di posti auto esterni non coperti, per un totale di mq 2.572;

- **Presa in carico opere di U1 e loro individuazione:**

dalla verifica degli atti, risultano collaudate le opere di urbanizzazione primaria ma non risulta stipulato l'atto formale di presa in carico delle opere (acquisizione a titolo gratuito); la individuazione dei parcheggi e delle altre opere di urbanizzazione primaria è stata effettuata in sede di accatastamento degli immobili e risulta la seguente: fg.121 mapp.210 sub1, quale ente urbano di 2604 mq di proprietà Central Buildings srl, ed una parte compresa nel mapp. 475 sub 58 di proprietà dei condomini;

La individuazione *in situ* è stata operata in coerenza con il progetto urbanistico che non prevedeva evidentemente una chiara e netta separazione fra le aree a diversa destinazione;

- **Modalità di presa in carico opere di U1:**

Il procedimento di presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria è definito in base ad un Regolamento comunale apposito, il quale attribuisce di norma le funzioni di controllo e successiva assunzione al patrimonio comunale al competente Settore LLPP; il Settore Pianificazione Econ. Territ. svolge un ruolo di collaborazione e contributo nelle fasi istruttorie precedenti al collaudo e definitiva presa in carico delle opere;

- **Proposte per la definitiva presa in carico:**

come evidenziato nelle premesse, l'Amministrazione comunale e il Settore *Pianificazione Economico Territoriale* hanno a suo tempo avviato vari tentativi di composizione bonaria delle posizioni e degli interessi in gioco; da ultimo ha avviato un procedimento per l'apposizione di una servitù di uso pubblico sulle aree esterne; **le possibili soluzioni concrete attualmente al vaglio non potranno tuttavia essere portate a compimento se non attraverso la favorevole disponibilità delle proprietà**

- **Situazione relativa ai parcheggi di urbanizzazione primaria P1 nel territorio comunale:**

allo stato attuale risulta in corso un puntuale censimento delle aree destinate a tale uso, con particolare riguardo a quelle ricomprese all'interno di comparti urbanistici attuati con Piani Particolareggiati; il Settore LLPP - Patrimonio ha conferito a tale scopo uno specifico incarico ad un tecnico professionista;

- **Manutenzione aree di parcheggio P1 e competenza:**

come si evince sia dai patti di convenzione urbanistica di Piano Particolareggiato e sia dai Rogiti "tipo" di trasferimento immobiliare a favore di altre proprietà private, la manutenzione delle aree per urbanizzazione primaria non ancora cedute a favore dell'amministrazione comunale compete ai soggetti privati (soggetto attuatore o suoi aventi causa);

- Manutenzione reperto storico delle mura medievali e competenza:

la manutenzione delle aree compete ai soggetti privati (soggetto attuatore o suoi aventi causa); in particolare si evidenzia che i resti risultano ricompresi all'interno di area privata comune alle proprietà censite al Foglio 121 mappale 213 sub. 66.

Preme evidenziare che dalle informazioni assunte presso il Settore Tutela e Gestione dei Beni culturali e paesaggistici comunale, emerge che è avvenuto un lungo carteggio fra le amministrazioni pubbliche (Comune e Soprintendenze competenti), ma ad oggi il procedimento non risulta perfezionato, tanto che in data 27.10.2011, con nota prot. n° 35942, i colleghi del Settore Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici hanno richiesto nuovamente alle competenti Soprintendenze un appuntamento per addivenire ad un progetto di valorizzazione comune, senza peraltro avere riscontro.

Distinti Saluti

L'Assessore
Dott. Massimiliano Vigarani

Massimiliano Vigarani