



**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**  
Provincia di Modena

***Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio***

***Edilizia Privata, Piani Urbanistici Attuativi e Urbanizzazione***

Inserimento N. 127 del 03/07/2019

**Ordinanza n. 124 del 03/07/2019**

**OGGETTO: DIFFIDA AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**VISTO** l'Atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 28.11.2012 dalla ditta [OMISSIS...] avente ad oggetto le seguenti obbligazioni:

- Cessione gratuita al Comune di Castelfranco Emilia delle aree di urbanizzazione distinte in catasto [OMISSIS...] (evidenziate in apposito allegato A all'atto d'obbligo),
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo al diretto servizio degli edifici ad uso residenziale in Via [OMISSIS...] (1° Stralcio Fase A) previste nel progetto esecutivo di cui al permesso di costruire n. 25c/2012 presentato in data 14/04/2012 prot.n.11193, assentito attraverso l'istituto del silenzio assenso in data 11.9.2012 con comunicazione prot. 33531 del 5.11.2012, consistenti in opere stradali, spazi di sosta e parcheggio, reti gas-idrica-elettrica-telefonica, pubblica illuminazione, opere di fognatura, opere di verde.

**VISTA** la polizza fideiussoria n.12/354884, di importo pari a 186.890,46 €, prestata dalla ditta [OMISSIS...] a garanzia degli impegni assunti con il suddetto Atto Unilaterale D'obbligo, rilasciata dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna in data 16/11/2012, in atti dell'ufficio SUE al prot.n.37245 del 07/12/2012;

**CONSIDERATO** che:

- il permesso di costruire n. 25c/2012 è decaduto a seguito di successive proroghe in data 30.04.2017 senza che le opere siano state completamente eseguite;
- i lavori di realizzazione degli edifici residenziali (titoli edilizi n.28C/2010, rilasciato in data 25/05/2010 prot.n.17365, e n.29C/2013, rilasciato in data 15/07/2013 prot.n.24706) cui le opere di urbanizzazione del titolo edilizio 25C/2012 sono a diretto servizio, sono stati ultimati;

- al soggetto attuatore, in riferimento al titolo edilizio n.29C/2013, sono stati scomputati parzialmente gli oneri di urbanizzazione primaria a fronte dell'impegno assunto a realizzare direttamente le necessarie opere di urbanizzazione primaria del comparto edificatorio residenziale, così come previsto nell'Atto unilaterale d'obbligo sopra richiamato;
- tra gli impegni contenuti dell'Atto unilaterale sottoscritto è previsto:
  - all'art.5 che le opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale, siano:
    - pavimentazioni delle sedi stradali dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali, completi della segnaletica stradale in conformità al Codice della Strada;
    - impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante; attivazione del contratto di utenza e volturazione a favore dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente gestore;
  - all'art.6 che "le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione dell'intervento edificatorio previsto e comunque non più tardi del termine previsto di validità del presente atto unilaterale."

**RICHIAMATE:**

- la comunicazione pervenuta via PEC agli atti comunali dall'Arch. [OMISSIS...] in data 29/4/2016, acquisita al prot. 25925, con la quale il medesimo professionista ha comunicato le dimissioni dall'incarico di Direttore dei lavori relativamente ai Permessi di Costruire n. 25c2012 e n. 29c2013 intestati alla Soc. [OMISSIS...];
- la comunicazione di nomina del nuovo Direttore dei lavori nella persona dell'Ing. [OMISSIS...] e l'allegata relazione tecnica sullo stato di avanzamento dei lavori, corredata da apposita relazione fotografica a documentare le opere realizzate, pervenuti agli atti comunali in data 23/06/2016 ed acquisita al prot. 36295 del 27/06/2016,

**VISTA** la Petizione pervenuta agli atti comunali al prot.n.15089 del 15/04/2019 sottoscritta dai residenti degli edifici di Via [OMISSIS...] , rientranti nel comparto edificatorio in argomento, finalizzata ad evidenziare lo stato in cui versano da aprile 2015 le aree di urbanizzazione direttamente connesse all'insediamento richiedendo:

- "la realizzazione con urgenza delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici afferenti all'area di cui sopra e mai eseguite dal soggetto attuatore Ing. [OMISSIS...] e di cui gli

acquirenti delle porzioni immobiliari hanno diritto: manto stradale, segnaletica orizzontale e verticale, posizionamento cassonetti dei rifiuti, ricollocazione in luogo più adatto del palo della luce danneggiato”;

- “l’adozione nell’immediato delle misure affinché l’area limitrofa oggetto del cantiere di proprietà [OMISSIS...] venga ripulita ed a tale proposito di avere riscontro in merito alla segnalazione formalizzata da parte dei civ. [OMISSIS...] , a mezzo PEC del 03/08/2018, segnalazione dello stato di estremo degrado dell’area e richiesta di sopralluogo ed eventuale ordinanza alla proprietà”;

**CONSTATATO** che, a seguito di sopralluogo speditivo effettuato dagli uffici tecnici del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio in data 02/07/2019, le opere versano nello stato denunciato dai residenti pressoché immutato dalla data di consegna della Relazione di consistenza delle opere prodotta a firma dell’Ing. [OMISSIS...] sopracitata;

**CONSIDERATO** che si rende necessaria l’esecuzione dei lavori di completamento delle opere non e/o mal eseguite afferenti il 1° Stralcio Fase A;

**RITENUTO** necessario procedere, in ottemperanza agli impegni assunti dal soggetto attuatore e allo stato dei lavori, alla verifica delle opere di urbanizzazione fino ad ora eseguite e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti in tempi brevi;

**VISTO** l’art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

## **DIFFIDA**

la ditta **[OMISSIS...]** [OMISSIS...] , in qualità di soggetto attuatore obbligato, all’esecuzione di quanto segue:

- A. in considerazione dell’ultimazione del programma edilizio del Comparto edificatorio afferente al 1° stralcio – Fase A, a far effettuare al Direttore dei lavori o tecnico specificatamente incaricato e consegnare allo SUE una Relazione tecnica circa la verifica dello stato delle opere di urbanizzazione eseguite nel rispetto del progetto di cui al Permesso di costruire n.25C/2012 corredata da un’adeguata rappresentazione grafica della localizzazione e tipologia degli interventi da eseguire per il completamento delle stesse ed un computo metrico estimativo delle lavorazioni necessarie per il completamento di quanto previsto nel progetto legittimato, fornendo i Certificati di regolare esecuzione degli impianti a rete realizzati e necessari per il completamento delle opere - **entro 15 (quindici) giorni dalla data di notifica del presente atto;**

- B. al completamento e/o riparazione secondo le regole dell'arte delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, come risultanti dagli atti prodotti in esito alle verifiche di cui al precedente punto A ed opportunamente approvati dagli uffici comunali preposti, i cui lavori dovranno essere **avviati entro 15 (quindici) giorni dalla data di approvazione da parte degli uffici comunali preposti ed ultimati entro 60 (sessanta) giorni successivi;**
- C. ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree non edificate, in prossimità dei civici [OMISSIS...] di Via [OMISSIS...] e delimitate con recinzione di cantiere, provvedendo ad eventuale ripristino e messa in sicurezza di quest'ultima - **entro 7 giorni dalla notifica della presente ordinanza;**
- D. a provvedere costantemente, in adempimento agli impegni assunti con l'Atto Unilaterale d'obbligo, alla regolare manutenzione delle opere di urbanizzazione del Comparto, compreso lo sfalcio e la pulizia delle aree verdi, fino al definitivo collaudo tecnico-amministrativo delle stesse, cessione gratuita delle aree e successiva presa in carico da parte del Comune.

### **AVVERTE**

- **Che la presente costituisce contestuale comunicazione dell'avvio di procedimento amministrativo finalizzato alla escussione della fidejussione bancaria prestata dal soggetto attuatore**, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste (fideiussione n.12/354884 rilasciata da Banca Popolare dell'Emilia Romagna - in data 16.11.2012, assunta agli atti comunali in data 28.11.2012);
- **che in caso di mancata ottemperanza anche ad uno solo degli ordini impartiti nella presente diffida, si procederà all'escussione della fideiussione** di importo pari a 186.890,46 €, appositamente prestata a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'Atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 28.11.2012;

### **INFORMA**

- che, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 7.8.1990, n. 241 e degli artt. 10 e 11 del regolamento comunale sui procedimenti amministrativi, si fa presente quanto segue, relativamente al presente procedimento:
  - a) unità organizzativa competente: Servizio Edilizia Privata, PUA, urbanizzazioni,
  - b) oggetto del procedimento: escussione garanzia fideiussoria in caso di mancata ottemperanza anche ad uno solo degli ordini impartiti nella presente diffida;

- d) nominativo del responsabile del procedimento: Arch. Bruno Marino;
- e) ufficio in cui si può prendere visione degli atti: Servizio Edilizia Privata, PUA, urbanizzazioni – Unità Operativa SUE - Via Circondaria Nord n.126/b
- f) termine entro il quale i soggetti interessati possono richiedere di intervenire nel procedimento producendo anche eventuali memorie utili: entro e non oltre 30 gg. dal ricevimento della presente;
- g) termine entro il quale deve concludersi il procedimento: 60 gg. dal ricevimento della presente.

## DISPONE

La notifica del presente atto:

- alla società **[OMISSIS...]** [OMISSIS...] , nella persona dell'Ing. [OMISSIS...] in qualità di Amministratore Unico, a mezzo PEC all'indirizzo [\[OMISSIS...\]](#);

L'inoltro del presente atto per opportuna conoscenza e per gli eventuali provvedimenti e controlli di competenza:

- al Comando di Polizia Municipale di Castelfranco Emilia.

*Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio (T.A.R. per l'Emilia Romagna - Sede di Bologna) da notificarsi a questo Comune e ad eventuali controinteressati nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di notificazione di questo provvedimento. E' ammesso, in alternativa, ricorso straordinario per motivi di legittimità al Presidente della Repubblica, entro giorni 120 (centoventi) dalla data della notifica di questo provvedimento, ai sensi e nei modi di cui agli artt. 8 e 9 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.*

Castelfranco Emilia, 03/07/2019

Il Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio  
Arch. Marino Bruno