



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

**COPIA**

**DELIBERAZIONE N. 59 DEL 24/11/2014**

PROT. N. 1562

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>OGGETTO:</b> | <b>APPROVAZIONE ALLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 30 DEL MAPPALE 655 DEL FOGLIO 18 E COMODATO D'USO DEL MAPPALE 459 DEL FOGLIO 18 ALLA ASSOCIAZIONE PESCA SPORTIVA DEL BOSCHETTO ED APPROVAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA E DEI FABBRICATI DEL MAPPALE 655 PROPOSTO DA MEDESIMA ASSOCIAZIONE</b> |
|-----------------|--|

L'anno **duemilaquattordici** addì **ventiquattro** del mese di **novembre** alle ore **19:00** nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Straordinaria **Pubblica** di **Prima** convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

| <b>Nominativo</b> | <b>Presente</b> | <b>Nominativo</b>  | <b>Presente</b> |
|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| BADOLATO ANTONIO  | Presente        | PANTANI GRAZIANO   | Presente        |
| GOATELLI RICCARDO | Presente        | VINCENTI FERNANDO  | Presente        |
| DE DONNO GIUSEPPE | Presente        | GAGLIARDI LUISA    | Assente         |
| BOTTANI CARLO     | Presente        | MAFFEZZOLI GIORGIO | Presente        |
| FERRARI FRANCESCO | Presente        | BELLELLI DAVIDE    | Presente        |
| IMPERIALI ALCIDE  | Presente        | FRANZONI MATTEO    | Presente        |
| TOTARO MATTEO     | Presente        | GELATI LUIGI       | Presente        |
| MAROCCHI LEONARDO | Assente         | ROSA CRISTIANO     | Presente        |
| ZUINI UMBERTO     | Presente        | BIFFI FEDERICO     | Presente        |
| GORERI RUDY       | Presente        | SAVAZZI PAOLO      | Presente        |
| BIANCHI FAUSTO    | Presente        |                    |                 |

**Totale Presenti: 19 - Totale Assenti: 2**

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti, d'assistenza e verbalizzazione (articolo 97, comma 4°, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000), Il Segretario Generale dott. Giuseppe Capodici .

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Antonio Badolato assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Rientrano in Aula Consiliare i Consiglieri Graziano Pantani, Paolo Savazzi, Rudy Goreri, Giuseppe De Donno;

L'assessore Francesco Ferrari relaziona l'argomento come riportato di seguito nell'allegato;

Escono dall' Aula Consiliare i Consiglieri Paolo Savazzi , Cristiano Rosa;

### **PREMESSO CHE:**

- con delibera di Consiglio Comunale n°15 del 27/03/2013 è stato deliberato al punto B che
  - l'A.S.D. Oasi Boschetto concederà in permuta all'Amministrazione parte del terreno catastalmente identificato al Foglio n°18 col mappale 458 di superficie pari a mq 10.609 attualmente in godimento dell'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto in virtù di regolare contratto d'affitto a titolo oneroso con scadenza 31/03/2016 (area N dell'allegato C);
  - l'Amministrazione concederà in permuta all'A.S.D. Oasi Boschetto il terreno catastalmente identificato al Foglio n°18 coi mappali 434 di mq 2.190 e 435 di mq 7.800, per complessivi mq 9.990, identificabile come "acqua Cava Boschetto" (area M dell'allegato C);
- con atto di rogito n°74526/28661 dell'08/10/2014 presso il Notaio Bertolucci in Mantova, registrato a Mantova n°6683 serie II del 15/10/2014 è stata perfezionata la permuta delle aree tra ASD Oasi Boschetto e Comune di Curtatone e segnatamente:
  - A.S.D. Oasi Boschetto ha ceduto al Comune di Curtatone il mappale 655 del foglio 18,
  - Il Comune di Curtatone ha ceduto ad A.S.D. Oasi Boschetto il mappale 434 del foglio 18;
- L'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ha in essere un rapporto di affittanza sul mappale n°655 del foglio 18 che il Comune di Curtatone ha acquisito unitamente al mappale per effetto dell'atto di rogito di cui sopra per un importo di € 787,27 a cui applicare il 75% della variazione ISTAT ogni anno;
- Con nota protocollo n°25860 del 23/10/2014 Questa Amministrazione cofirmataria con il Presidente di ASD Oasi Boschetto ha comunicato il subentro del contratto in esito all'atto di rogito n°74526/28661 dell'08/10/2014 presso il Notaio Bertolucci in Mantova, registrato a Mantova n°6683 serie II del 15/10/2014;
- L'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ha in essere un rapporto di affittanza sul mappale n°459 del foglio 18 che il Comune di Curtatone ha acquisito unitamente all'acquisto del mappale stesso dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Diocesi di Mantova del 09/05/2008 per un importo di € 589,73 annui a cui applicare il 75% della variazione ISTAT ogni anno;
- l'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto con protocollo n°28209 del 17/11/2014 ha inviato all'Amministrazione Comunale di Curtatone un progetto di realizzazione delle opere edili e della sistemazione dell'intera area da concedere in diritto di superficie indicando un ammontare presunto di opere pari ad € 150.000,00 ed un ammontare di servizi di gestione del patrimonio comunale per € 3.000,00 annuali;

**CONSIDERATO** che il vigente Piano di Governo del Territorio individua, per il foglio 18, mappale 655, sita in località Via dell'Ateneo Pisano, la destinazione urbanistica: "sistema dei servizi: M – V – S – P: Attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie ed amministrative – verde pubblico – attrezzature e servizi per attività sportive – spazi per la sosta" e l'area attrezzata che l'Amministrazione intende venga realizzata rientra tra le "Attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative – M", come opera/attrezzatura di interesse pubblico o generale;

### **CONSIDERATO CHE:**

- l'intervento proposto da Associazione Pesca Sportiva del Boschetto riguarda la realizzazione e gestione di un'area ricreativa a verde e ricettiva per ristoro degli utenti, senza oneri

finanziari a carico del Comunale, in area di proprietà comunale che potrà essere attrezzata per la fruizione da parte di tutti i cittadini con attività ludiche e didattiche;

- detto intervento si configura pertanto come attrezzatura pubblica e di interesse pubblico;
- l'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ha richiesto che nella gestione possa essere prevista la compartecipazione delle ACLI Provinciali di Mantova allegando apposita convenzione che regola un rapporto di stretta collaborazione tra le ACLI e l'ASD in parola per lo svolgimento dell'attività da condursi nelle aree da concedere in diritto di superficie;
- detta compartecipazione conferisce maggiori garanzie per la continuità del servizio e maggiori garanzie di durabilità nel tempo dell'attività;

#### **DATO ATTO CHE:**

- il valore economico stimato del diritto di superficie calcolato sulla superficie del mappale 655 e per la durata del diritto stesso è di 83.000,00 € come da calcolo allegato alla presente e che detto valore è inferiore al valore stimato di realizzazione delle opere di riqualificazione ed implementazione dell'area proposte da Associazione Pesca Sportiva del Boschetto mediante nota protocollo n°28209 del 17/11/2014;
- da medesima nota di protocollo si rileva che il valore dei servizi erogati al Comune per interventi da eseguirsi sul patrimonio comunale in aderenza al mappale 655 è superiore all'attuale valore di affitto del mappale 459 del foglio 18;

**RITENUTO**, in relazione alle modalità di affidamento dell'area di cui alla citata richiesta:

- che l'area di proprietà comunale sita in Via dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg 18 mappale 655, di 7.879 mq, venga concessa in diritto di superficie, senza corrispettivo economico, per trenta anni, mediante convenzione, per la realizzazione di una struttura di accogliimento per i cittadini che vogliano fruire di un ambiente arredato a verde pubblico e con servizio di ristoro;
- che la struttura si configurerà, secondo le caratteristiche individuate nello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante, e secondo il progetto inviato all'Amministrazione, come un impianto privato di interesse pubblico, senza rilevanza economica;
- che l'assegnazione in diritto di superficie dell'area in questione avverrà direttamente all'attuale locatario del contratto di affitto Associazione Pesca Sportiva del Boschetto al fine di garantire la continuità di gestione e di investimenti programmati sull'area;

**RITENUTO** che il Concessionario, senza alcun onere da parte del comune, dovrà osservare le seguenti linee guida:

- progettare e realizzare un complesso da adibire ad area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro il tutto a norma secondo le prescrizioni degli enti preposti e con adeguato inserimento nel contesto esistente;
- arredare/sistemare le aree di pertinenza scoperte comprese nell'area assegnata (eventualmente per lotti funzionali) entro 36 mesi dalla stipula della convenzione;
- assumere a proprio carico i costi per la gestione e manutenzione della struttura;
- rendersi disponibile ad avviare e gestire progetti con gli uffici comunali o con l'Istituto Comprensivo di Curtatone che possano valorizzare l'area e rendere un ulteriore servizio per la comunità di carattere strutturato;

#### **RITENUTO:**

- di autorizzare la realizzazione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro nell'ambito dell'area di proprietà comunale sita in Via dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655 di 7.989mq, giusto l'art. 7 delle Norme tecniche del Piano delle Regole;
- di voler contribuire concretamente all'inizio della nuova attività mediante il riconoscimento di un rimborso spese atto a coprire parte degli oneri di investimento che saranno realizzati sul

terreno concesso in diritto di superficie prevedendo il trasferimento di una somma di € 5.000,00 in una unica soluzione all'associazione Pesca Sportiva del Boschetto;

**RITENUTO:**

- di autorizzare la sospensione della corresponsione del valore di affittanza del mappale 459 in cambio di servizi di manutenzione del patrimonio pubblico in aderenza al mappale 655 da regolamentare per mezzo di un comodato d'uso;
- di determinare la durata del comodato d'uso sul mappale 459 per la medesima durata del diritto di superficie e quindi per anni trenta;

**RITENUTI** l'allegata proposta progettuale e l'allegato schema di convenzione meritevole di approvazione;

**SENTITI** gli interventi dei Consiglieri che vengono riportati a margine del presente atto;

**VISTO** l'allegato parere del Revisore Unico dei Conti;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. dell'ordinamento EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267 in data 17 novembre 2014 dal Responsabile del settore sulla regolarità tecnica e in data 18 novembre 2014 dal responsabile del Settore Economico Finanziario sulla regolarità contabile del presente atto;

**VISTO** l'art. 134, comma 4, del T.U. dell'Ordinamento EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267;

Esce dall' Aula Consiliare il Consigliere Luigi Gelati;

Presenti e votanti n. 15 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n. 20 assegnati al Comune, con voti favorevoli n. 16, astenuti n. 0, contrari n. 0, espressi nei modi e forme di legge;

**DELIBERA**

**1.DI AUTORIZZARE**, giusto l'art. 7 delle norme tecniche del Piano delle Regole, la realizzazione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, quale attrezzatura di interesse pubblico e/o generale identificata dai vigenti strumenti urbanistici con la lettera "M", nell'ambito dell'area di proprietà comunale sita in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655 così come motivato in premessa;

**2.DI APPROVARE**, per i motivi in premessa indicati, la proposta progettuale allegata alla presente deliberazione ed inoltrata dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto finalizzata alla realizzazione e gestione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, a realizzarsi sull'area in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655;

**3.DI APPROVARE**, per i motivi in premessa indicati, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione per l'assegnazione in diritto di superficie, per la durata di anni trenta, finalizzata alla realizzazione e gestione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, da realizzarsi sull'area in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655;

**4.DI CONCEDERE** un rimborso spese atto a coprire parte degli oneri di investimento che saranno realizzati sul terreno concesso in diritto di superficie mediante il trasferimento di una somma di € 5.000,00 in una unica soluzione all'associazione Pesca Sportiva del Boschetto da erogarsi all'atto di sottoscrizione del diritto di superficie;

**5.DI DARE ATTO** che la realizzazione di una gestione dell'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro è di interesse dell'Amministrazione in quanto consente di ottenere spazi immersi nella natura e un servizio di ristoro per i fruitori, come attrezzatura pubblica e di interesse pubblico destinata a servizi di interesse collettivo senza rilevanza economica;

**6.DI DISPORRE** che l'assegnazione in diritto di superficie dell'area in questione, per trenta anni avvenga senza corrispettivo economico in quanto gli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto appaiono essere di importo superiore al valore di diritto di superficie;

**7.DI DISPORRE:**

- l'annullamento del canone annuo di locazione per il mappale 459 da sostituirsi con un comodato d'uso gratuito in esito all'attivazione da parte di Associazione Pesca Sportiva del Boschetto dei servizi di manutenzione del patrimonio pubblico in aderenza al mappale 655 il cui importo è superiore al valore di affittanza del mappale stesso come da proposta progettuale avente protocollo n°28209 del 17/11/2014;
- la durata del comodato d'uso sul mappale 459 per la medesima durata del diritto di superficie e quindi per anni trenta;

**8.DI DISPORRE** che gli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto, che appaiono essere di importo superiore al valore di diritto di superficie, vengano completati entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e successivamente che gli stessi vengano certificati per mezzo di un stima economica e che in caso di verifica negativa si disponga la decadenza della concessione del diritto di superficie e del comodato d'uso in parola;

**9.DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio competente la sottoscrizione della convenzione ed ogni altro adempimento conseguente alla presente deliberazione;

**10.DI DARE ATTO** che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri previsti dall'art. 49, comma 1° del D.L.vo 18.08.2000;

**11.DI DICHIARARE**, con separata e medesima votazione di cui in premessa, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico degli Enti Locali, Approvato con D.L.vo n. 267 del 18/08/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
F.to Antonio Badolato

Il Segretario Generale  
F.to dott. Giuseppe Capodici

---

**PARERI ESPRESSI**

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.to Giovanni Trombani

---

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONIMICO FINANZIARIA  
F.to Daniela Carra

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 26/01/2015 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124, comma 1°, del D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

**Il Segretario Generale**  
F.to dott. Giuseppe Capodici

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 05/02/2015 .**

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<B> ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 26/01/2015 al 10/02/2015 senza reclami.

**Il Segretario Generale**  
F.to dott. Giuseppe Capodici

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
Sonia Piva