



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

DELIBERAZIONE N. 65 DEL 30/11/2015

PROT. N. 27126

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	APPROVAZIONE ACCORDO COMPENSATIVO PER LA DEFINIZIONE CONCLUSIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CA' NUOVA", DI AREA RESIDENZIALE IN LOCALITA' LEVATA, CON L'ACQUISIZIONE A TITOLO GRATUITO DI AREE
-----------------	--

L'anno **duemilaquindici** addì **trenta** del mese di **novembre** alle ore **17:00** 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:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
BOTTANI CARLO	Presente	RIVA RENATA	Presente
GELATI LUIGI	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
MONTAGNANI ANTONELLA	Presente	CONTRATTI MIRKO	Presente
MAFFEZZOLI GIORGIO	Presente	FERRARI FRANCESCO	Presente
BALZANELLI ALFREDO	Presente	DE DONNO GIUSEPPE	Assente
GIOVANNINI ANGELA	Presente	PAPAZZONI IVAN	Presente
TRECCANI PATRICK	Presente	TEDOLI MAURIZIO	Assente
MALAVASI VALENTINA	Presente	SANNA GIOVANNA	Assente
RODIGHERO RUDY	Presente		

Totale Presenti: 14 - Totale Assenti: 3

Sono altresì presenti gli Assessori esterni: Longhi Federico, Cicola Cinzia e Fiaccadori Ivan.

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 Vaccaro .

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani 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

Entra il Consigliere Giuseppe De Donno ;

L'Assessore Ivan Fiaccadori illustra l'argomento;

Premesso che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°63 del 23/06/2003 e n°90 del 26/09/2003 è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova" - P.L. 207 (poi P.L. 603 e ora ZTR 659) di area residenziale in località Levata, con contestuale Variante n°23 al vigente P.R.G.C., ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997 n°23 e s.m.i., proposto dai soggetti attuatori Sig. Magri Gian Pietro e Immobiliare Italia di Danini Marina;
- con atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 21/10/2003, n°48.019 di Rep. e n°14.637 di Racc., è stata stipulata la Convenzione Urbanistica all'attuazione del suddetto P.L.;
- a garanzia degli obblighi assunti con la suddetta Convenzione i lottizzanti hanno prestato adeguate garanzie finanziarie con polizza fideiussoria n°72070003 emessa in data 20/10/2003 da Lloyd Adriatico S.p.a. per un importo di € 916.651,80 per il Sig. Magri Gian Pietro e polizza fideiussoria n°1540269 emessa in data 20/10/2003 da Viscontea Coface S.p.a. per un importo di € 280.803,20 per Immobiliare Italia di Danini Marina;
- con determinazione del Servizio Urbanistica n°59 del 29/12/2003 è stato incaricato l'Ing. Enzo Dalbeni di Mantova del collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.L. "Cà Nuova";
- in data 24/11/2003 è stato rilasciato ai Soggetti attuatori il Permesso di Costruire n°106/03 (P.E. 126/03) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto;
- in data 16/11/2005, Prot. n°30442/05 (P.E. n°337/05), è stata presentata dai lottizzanti Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di opere in variante al suddetto Permesso di Costruire;
- in data 16/06/2007, Prot. n°15453/07 (P.E. n°144/07), è stata presentata dai lottizzanti Denuncia di Inizio Attività per la costruzione di due cabine elettriche a servizio del comparto;
- in data 09/08/2007, Prot. n°20733/07 (P.E. n°203/07), è stata presentata dal lottizzante Sig. Magri Gian Pietro Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di una botte sifone per il canale Angeli-Cerese nell'ambito del comparto;
- in data 09/01/2008 il tecnico incaricato Ing Enzo Dalbeni ha redatto il Collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria relative al sub-comparto dell'Immobiliare Italia di Danini Marina, trasmesso in data 18/01/2008, Prot. n°1565/08;
- a seguito del suddetto collaudo parziale ed in relazione alle opere di urbanizzazione primaria regolarmente eseguite è stato autorizzato lo svincolo parziale della polizza fideiussoria n°1540269 emessa in data 20/10/2003 da Viscontea Coface S.p.a. per l'Immobiliare Italia di Danini Marina, mantenendo a garanzia la somma di € 42.120,48;
- a seguito dell'ultimazione degli interventi previsti nel comparto, lo stesso Ing Enzo Dalbeni ha redatto in data 12/05/2010 il Collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova – P.L. 207" in località Levata, trasmesso in data 13/05/2010, Prot. n°12652/10;
- a seguito del suddetto Collaudo finale è stato autorizzato lo svincolo parziale della polizza fideiussoria n°72070003 emessa in data 20/10/2003 da Lloyd Adriatico S.p.a. per il Sig. Magri Gian Pietro, mantenendo comunque a garanzia la somma di € 250.000,00 fino alla cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere;

Considerato che, a seguito del Collaudo finale sopra citato e dell'esame della documentazione trasmessa con l'ultimazione dei lavori, sono emerse alcune incongruenze circa il dimensionamento e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori nell'ambito del comparto, rispetto ai progetti approvati e agli impegni assunti con la sottoscrizione della Convenzione urbanistica;

Preso atto che l'approvazione del Collaudo e la conseguente acquisizione gratuita delle opere di urbanizzazione sono state pertanto sospese in attesa di documentazione integrativa e chiarimenti sulle problematiche evidenziate dall'Ufficio Urbanistica comunale;

Considerato che, a seguito dei diversi incontri con i lottizzanti, della corrispondenza intercorsa e della trasmissione di tutta la documentazione integrativa richiesta, non sono state chiarite e risolte le incongruenze tra la rappresentazione ed i dati dimensionali indicati dalla previsione attuativa del P.L. e gli interventi eseguiti nel comparto, per le quali gli stessi soggetti attuatori si sono resi disponibili ad una soluzione compensativa;

Preso atto della consistenza delle suddette incongruenze:

- mancata realizzazione di una piantumazione con alberi ad alto fusto (pioppi cipressini) sull'area verde privata dei lotti adiacenti all'area commerciale confinante, come barriera a protezione e divisione;
- presenza sul centro del lotto interno al comparto, da acquisire interamente al patrimonio comunale come area standard a parcheggio, di un impianto tecnologico e della relativa area di pertinenza di proprietà dell'ente gestore, non cedibile e mai rappresentato ed evidenziato negli elaborati progettuali;
- differenze tra il dimensionamento previsto dal progetto e dalla Convenzione urbanistica le superfici realizzate e indicate da frazionamento catastale per le diverse aree interne alla lottizzazione:

▪ Superficie territoriale	mq 48.194 (prevista)	mq 48.444 (realizzata)
▪ Area residenziale edificabile	mq 32.032 (prevista)	mq 32.363 (realizzata)
▪ Area standard – parcheggi	mq 4.782 (prevista)	mq 4.704 (realizzata)
▪ Area standard – barriera	mq 1.045 (prevista)	mq 1.020 (realizzata)
▪ Area strade	mq 9.327 (prevista)	mq 9.353 (realizzata)
▪ Area strada privata	mq 1.008 (prevista)	mq 989 (realizzata)

Vista in particolare l'ultima nota trasmessa dai lottizzanti, Sig. Magri Gian Pietro e "F.G. Immobiliare Italia S.r.l." (ex "Immobiliare Italia di Danini Marina"), con protocollo comunale n°22600 del 15/09/2014, tendente ad ottenere una definizione della pratica con l'acquisizione gratuita delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto "Cà Nuova" e lo svincolo della polizza fideiussoria prestata a garanzia;

Preso atto delle richieste e proposte contenute nella suddetta nota ed in particolare:

- la richiesta di monetizzare la mancata piantumazione con pioppi cipressini sull'area verde privata dei lotti adiacenti all'area commerciale confinante, come barriera a protezione e divisione, per un importo di € 1.045,00 come da specifico preventivo fornito;
- la proposta di compensare le differenze tra le superfici delle diverse aree della lottizzazione, come sopra evidenziate e la presenza non evidenziata dell'impianto tecnologico sull'area a parcheggio, mediante la cessione gratuita di un terreno di mq 702, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, posto in via Governolo, catastalmente identificato al Foglio n°27 col mappale 462/parte, così come evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- la proposta di cedere gratuitamente al Comune come strada di lottizzazione, già peraltro ultimata e collaudata, la porzione di via Governolo, catastalmente identificata al Foglio n°27 col mappale 456 di mq 989, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, per la quale era stato previsto il mantenimento in proprietà privata;
- la richiesta di acquisizione gratuita al patrimonio comunale della cabina elettrica, identificata al Foglio n°28 col mappale 1329, di proprietà della Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l., che è stata realizzata, come da indicazioni dell'ente gestore, fuori dal confine del comparto, in posizione diversa da quella originariamente ipotizzata, nonostante sia comunque funzionale e a servizio della lottizzazione;

Vista la valutazione allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata comunale, in data 24/11/2015, Prot. n°25950, con la quale giudica congrua la proposta di accordo compensativo per la definizione conclusiva del P.L. "Cà Nuova", presentata dai lottizzanti;

Preso atto delle argomentazioni riportate nella suddetta valutazione di congruità ed in particolare che:

- la realizzazione di una piantumazione con alberi ad alto fusto (pioppi cipressini) sull'area verde privata di alcuni lotti, come barriera a protezione rispetto all'area confinante, risulta superflua in quanto la piantumazione effettuate nei giardini privati dai proprietari dei lotti interessati hanno di fatto già creato una zona filtro verso le abitazioni; inoltre l'area limitrofa un tempo con destinazione d'uso produttiva (commercio all'ingrosso) è attualmente individuata dal vigente strumento urbanistico comunale (P.G.T.) come area residenziale soggetta a Piano attuativo, compatibile e analoga alla lottizzazione "Cà Nuova";
- la consistenza (mq 702) del lotto proposto in cessione gratuita dal Sig. Magri Gian Pietro sopperisce ampiamente alla riduzione della superficie catastale delle aree standard realizzate, rispetto a quelle previste in Convenzione e sopra esplicitate; inoltre la potenzialità dello stesso lotto, seppur attualmente con destinazione urbanistica agricola, prospiciente una via pubblica (via Governolo) servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria, può incrementare il suo valore e sopperire alla riduzione della fronteggiante area a parcheggio, già in cessione, ma penalizzata dalla riscontrata presenza in posizione centrale di un immobile non cedibile, di proprietà di altro ente, non evidenziato né dagli elaborati progettuali, né dalla Convenzione Urbanistica del P.L.;
- l'acquisizione gratuita della porzione di via Governolo, precedentemente non prevista in cessione dal Sig. Magri Gian Pietro, costituisce il completamento del percorso viabilistico di proprietà comunale interno al comparto ed il collegamento con l'area pubblica a parcheggio posta a sud del comparto in prossimità di via Levata. L'acquisizione inoltre di ulteriori mq 989 di viabilità con i relativi impianti e sottoservizi, già di fatto ultimati, collaudati e di uso

pubblico, consentirebbe di accrescere i beni comunali e di migliorare la qualità e la fruibilità dei servizi a favore dei residenti e della collettività;

- l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale della cabina elettrica, di proprietà della Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l., regolarmente realizzata per esigenze oggettive fuori dal confine del comparto benché ad esso funzionale, risulta necessaria per il completamento e la gestione dei pubblici servizi;

Considerato che le suddette acquisizioni avverranno a titolo gratuito con spese, tasse e oneri interamente a carico degli attuali proprietari delle aree, così come disposto anche dalla Convenzione urbanistica relativa all'attuazione del P.L. residenziale denominato "Cà Nuova";

Ritenuto, per le argomentazioni sopra riportate, di approvare l'accordo compensativo per la definizione conclusiva del Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova" di area residenziale in località Levata, così come proposto dai lottizzanti Sig. Magri Gian Pietro e Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l. e pertanto di:

- assentire la monetizzazione di € 1.045,00, pari alla spesa prevista per l'intervento, in luogo della piantumazione con alberi ad alto fusto, prevista ma non realizzata sull'area verde privata di alcuni lotti posti sul confine ad est del comparto;
- autorizzare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un terreno di mq 702, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, posto in via Governolo, catastalmente identificato al Foglio n°27 col mappale 462/parte, da definire con idoneo frazionamento a carico dell'attuale proprietario, così come evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- autorizzare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di una porzione di viabilità a completamento di via Governolo, catastalmente identificata al Foglio n°27 col mappale 456 di mq 989, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, per la quale era stato precedentemente previsto il mantenimento in proprietà privata;
- autorizzare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale della cabina elettrica funzionale e a servizio della lottizzazione, identificata al Foglio n°28 col mappale 1329 di mq 15, di proprietà della Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l., pur non essendo stata realizzata nell'ambito del comparto, ma appena oltre il confine dello stesso;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- gli atti e la documentazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova" di area residenziale in località Levata;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, in data 24/11/2015 dal Responsabile del Settore sulla regolarità tecnica e contabile;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267;
- l'art. 134, comma 4°, del citato D.Lgs. n°267/2000;

Acquisito in merito il parere favorevole da parte del Revisore dei Conti Dott. Mauro Golino, in data 24/11/2015, Prot. n°25961, che si allega alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, unitamente al precedente parere del 17/11/2014, Prot. n°28210;

Il Consigliere Ferrari Francesco dichiara il voto favorevole del proprio gruppo di minoranza in quanto l'oggetto in discussione era già stato istruito da chi prima era Assessore all'Urbanistica;

Presenti e votanti n° 14 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n° 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n° 15, contrari n° 0 ed astenuti n° 0, espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di approvare l'accordo compensativo per la definizione conclusiva del Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova" di area residenziale in località Levata, così come proposto dai lottizzanti Sig. Magri Gian Pietro e Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l. e pertanto di:
 - assentire la monetizzazione di € 1.045,00, pari alla spesa prevista per l'intervento, in luogo della piantumazione con alberi ad alto fusto, prevista ma non realizzata sull'area verde privata di alcuni lotti posti sul confine ad est del comparto;
 - autorizzare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un terreno di mq 702, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, posto in via Governolo, catastalmente identificato al Foglio n°27 col mappale 462/parte, da definire con idoneo frazionamento a carico dell'attuale proprietario, così come evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale,;
 - autorizzare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di una porzione di viabilità a completamento di via Governolo, catastalmente identificata al Foglio n°27 col mappale 456 di mq 989, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, per la quale era stato precedentemente previsto il mantenimento in proprietà privata;
 - autorizzare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale della cabina elettrica funzionale e a servizio della lottizzazione, identificata al Foglio n°28 col mappale 1329 di mq 15, di proprietà della Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l., pur non essendo stata realizzata nell'ambito del comparto, ma appena oltre il confine dello stesso;
2. Di dare atto che le suddette acquisizioni avverranno a titolo gratuito con spese, tasse e oneri interamente a carico dei lottizzanti attuali proprietari delle aree, così come disposto anche dalla Convenzione urbanistica relativa all'attuazione del P.L. "Cà Nuova";
3. Di demandare al competente Responsabile del Servizio Urbanistica l'adozione e sottoscrizione degli atti conseguenti e necessari alla presente deliberazione;
4. Di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, previsti dall'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, nonché l'allegato parere del Revisore dei Conti;
5. Data l'urgenza, con separata e medesima votazione di cui in premessa, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.vo 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
F.to Carlo Bottani

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

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 Graziella Trippini

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 14/12/2015 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 Vaccaro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24/12/2015 .

<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.

 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 14/12/2015 al 29/12/2015 senza reclami.

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

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

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
Motta Enrica