



## ACCORDO TRA

## COMUNE DI CURTATONE ED ASD OASI BOSCHETTO

### IN MERITO A

- CONCESSIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE DEI MAPPALI 602, 603 E 604 DEL FOGLIO 18 A FAVORE DI ASD OASI BOSCHETTO
- CESSIONE DI PARTE DEL MAPPALE 118 E 145 AL COMUNE DI CURTATONE PER LA REALIZZAZIONE DELLA CICLOPEDONALE DI VIA CALABRIA
- SANATORIA DELLA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI PARTE DEL MAPPALE 181 AD ASD OASI BOSCHETTO AL FINE DI RENDERE COERENTE LO STATO DEI MAPPALI ALL'ATTUALE CONFIGURAZIONE DEL PARCHEGGIO VEICOLI

#### PREMESSO CHE

- con atto pubblico Notaio Massimo Bertolucci, in data 9 dicembre 1997, Rep. 24.733 n. 6.711 di raccolta è stata stipulata la convenzione per la concessione del diritto di superficie alla Associazione Oasi Boschetto, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n°72 del 24/7/1996 e n°78 del 28/9/1996, delle seguenti aree di proprietà comunale, così identificate nel Catasto Terreni del Comune di Curtatone come segue:
  - Partita 6579 - Foglio 18
  - Mappale 26 di ha: 00.77.60 R.D.L. 206.998 R.A.L. 120.280
  - Mappale 120 di ha: 01.72.45 R.D.L. 267.642 R.A.L. 232.807
  - Mappale 125 di ha: 00.70.12
  - Mappale 127 di ha: 00.014.43
  - Totale ha: 02.51.60 R.D.L. 474.640 R.A.L. 353.870
  - Totale mq 25.160
- con atto pubblico del Notaio Massimo Bertolucci, in data 22/10/2001 rep. 41.230 n.11.610 di raccolta state concesse ulteriori aree di proprietà comunale, attigue a quelle già concesse con la precedente convenzione, identificate nel Catasto Terreni del Comune di Curtatone come segue:
  - Foglio 18 Mappale 200 di ha: 00.00.22 S.N.
  - Mappale 201 di ha: 01.30.28 R.D.L. 202.195 R.A.L. 175.878
  - Mappale 118 di ha: 00.45.52 R.D.L. 70.647 R.A.L. 61.452
  - Mappale 122 di ha: 00.27.40 R.D.L. 42.525 R.A.L. 36.990
  - Mappale 126 di ha: 00.04.08 (rel. acq. es.)
  - Totale: ha: 02.07.50 R.D.L. 315.367 R.A.L. 274.320
  - Totale mq. 20.750
- Con atto pubblico redatto dal Segretario Comunale Annibale Vareschi in data 16/04/2007 repertorio 8294

COMUNE DI CURTATONE  
Protocollo Generale Comune di Curtatone  
Protocollo N.0033708/2021 del 18/12/2021





- È stata sottoscritta la proroga del diritto di superficie di alcune aree, di proprietà del Comune di Curtatone concesse in diritto di superficie con la prima convenzione e con la seconda convenzione citate.
  - Sono state Concesse in diritto di superficie ulteriori aree del foglio 18, mappali 442 di ha 00.10.07
  - È stato concordato tra le parti che a fronte di una semplice richiesta da parte della Amministrazione Comunale di Curtatone, l'Oasi si impegna sin d'ora a rinunciare in ogni momento alla porzione di area da identificarsi con apposito atto di aggiornamento catastale, qualora detta area fosse necessaria al completamento della ciclabile in prolungamento da Via Calabria a Via Ateneo Pisano, il tutto senza necessità di preavviso o disdetta e senza che il Comune di Curtatone debba corrispondere indennizzo di alcun tipo.
- Con atto avente protocollo comunale N.7953/2012 del 17/03/2012 l'allora Sindaco del Comune di Curtatone e l'allora Presidente di ASD Oasi Boschetto provvedevano a firmare un accordo di massima in merito ad alcune gestioni patrimoniali dei terreni.
  - Con atto pubblico redatto dal Notaio Massimo Bertolucci, in data 20/05/2013, Repertorio 72256 n°27547 di Raccolta sono state concesse in diritto di superficie ulteriori aree del foglio 18, mappale 27, subalterno 3 di ettari 00.24.97 (cascina ed area pertinenziale) e mappale 606 di ha 00.19.81 (tavoli da ping pong);

#### **DATO ATTO CHE**

- con istanza avente protocollo n°4457/2021 del 01/02/2020 ASD Oasi Boschetto ha inoltrato richiesta di poter avere concesso in diritto di superficie i mappali 602, 603 e 604 del foglio 18 con durata coerente con gli altri mappali già in possesso e pertanto con scadenza il 28/04/2056.
- con istanza avente protocollo n°24667/2021 del 19/10/2020 ASD Oasi Boschetto ha inoltrato sollecito all'Amministrazione di poter avere concesso in diritto di superficie i mappali 602, 603 e 604 del foglio 18 con durata coerente con gli altri mappali già in possesso e pertanto con scadenza il 28/04/2056
- con nota avente protocollo n°27660/2021 del 14/10/2021 il Comune di Curtatone ha formalizzato la richiesta ad ASD Oasi Boschetto di cessione della porzione di area da identificarsi con apposito atto di aggiornamento catastale, qualora detta area fosse necessaria al completamento della ciclabile in prolungamento da Via Calabria a Via Ateneo Pisano, il tutto senza necessità di preavviso o disdetta e senza che il Comune di Curtatone debba corrispondere indennizzo di alcun tipo,

**ACCERTATO CHE** le parti hanno riscontrato che nell'atto pubblico redatto dal Segretario Comunale Annibale Vareschi in data 16/04/2007 repertorio 8294, in merito alle aree destinate a parcheggio utenti di ASD Oasi Boschetto, è stato rilevato un errore per il quale le aree oggi utilizzate quale parcheggio non sono coerenti con le mappe catastali, pertanto è necessario provvedere ad una rettifica dello stato dei documenti amministrativi;

LE PARTI SI ACCORDANO DANDOSI RECIPROCAMENTE ATTO DEI SEGUENTI PUNTI

#### **A. AREE DELLA CICLABILE DI VIA CALABRIA**

- Realizzazione della recinzione in corrispondenza dell'ex laghetto;
  - nella riunione del 10/11/2021 è stato concordato tra le parti che la spesa sarà ripartita al 50%;
    - ASD Oasi Boschetto dichiara che la recinzione è già stata realizzata ed ha inviato il consuntivo dei costi al Comune per un ammontare di € 11.641,24





- (IVA compresa) affinché il Comune provveda rimborsare la spesa per l'aliquota del 50% di spettanza essendo la recinzione costruita a confine;
- il Comune provvederà a rimborsare ASD Oasi Boschetto per la parte di competenza per un ammontare di € 5.820,62 (IVA compresa) a posteriori dell'atto di rogito;
- nell'atto di rogito sarà citato questo reciproco impegno con indicazione delle somme da corrispondere per le rispettive competenze.
- Spese per la realizzazione della recinzione in corrispondenza dei campi da tennis e campo di basket e per la rimozione delle piante e delle radici residuali;
  - nella riunione del 10/11/2021 è stato concordato tra le parti che la spesa sarà ripartita al 50% avendo cura:
    - ASD Oasi Boschetto di rimuovere le piante e le radici residuali funzionali ad ottenere il sedime libero da impedimenti ed adeguato alla realizzazione della futura recinzione di separazione delle proprietà;
    - ASD Oasi Boschetto di inviare il consuntivo dei costi una volta che la recinzione sarà realizzata e saranno eseguiti i lavori di rimozione delle piante e delle radici residuali;
    - il Comune provvederà a pagare le Ditte esecutrici dei lavori sia di rimozione delle piante e delle radici, sia della realizzazione della recinzione, per la parte del 50% di spettanza, essendo la recinzione costruita a confine, a posteriori dell'atto di rogito;
    - nell'atto di rogito sarà citato questo reciproco impegno con indicazione delle somme da corrispondere, se note alla stipula ovvero presunte se non note, per le rispettive competenze.
- Spese per le pratiche topografiche di frazionamento delle aree da destinare a pista ciclabile;
  - nella riunione del 10/11/2021 è stato concordato tra le parti che la spesa di redazione dell'atto topografico propedeutico al rogito sarà ripartita al 50%.
- Spese per atto notarile derivante dalla cessione dei mappali da destinare a ciclabile;
  - nella riunione del 10/11/2021 è stato concordato tra le parti quanto segue
    - limitatamente all'onorario del notaio sarà ripartita al 50%,
    - le spese/imposte saranno pagate per le rispettive parti,
      - il Comune per le aree della ciclabile,
      - ASD Oasi Boschetto per le spese derivanti per il mappale dei campi da tennis e del campo di basket.

## **B. CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEI MAPPALI 602, 603 E 604**

- Le spese per perizia di stima della cessione in diritto di superficie sono state sostenute dal Comune il quale ha reperito la stima Protocollo N.0029826/2021 del 06/11/2021 per un costo di € 1.409,10 (in parte gravante su questa perizia in parte sulla perizia per la sistemazione delle aree del parcheggio di cui sotto);
- ASD Oasi Boschetto dichiara di accettare la perizia prodotta da tecnico abilitato che dichiara di aver visto e che riporta un importo di € 81.670,00 e di ritenerla congrua e non richiede pertanto un parere di congruità di Agenzia delle Entrate;
- Spese per atto notarile
  - limitatamente all'onorario del notaio sarà ripartito al 50%,
  - le spese/imposte saranno pagate per le rispettive parti.

## **C. SISTEMAZIONE DELLE AREE DEL PARCHEGGIO CHE NON SONO STATE CEDUTE NEGLI ATTI DI ROGITO PREGRESSI MEDIANTE CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AD ASD OASI BOSCHETTO DELLA PORZIONE DI MAPPALE 181 FACENTE PARTE DEL PARCHEGGIO MA NON CEDUTA NELLE MAPPE CATASTALI**

- Le spese per perizia di stima della cessione in diritto di superficie sono state sostenute dal Comune il quale ha reperito la stima Protocollo N.0029826/2021 del 06/11/2021 per un





# CITTÀ DI CURTATONE

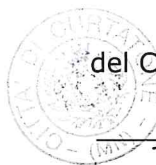
Area Tecnica  
Lavori Pubblici, Patrimonio,  
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio - Ambiente  
- Ecologia e Protezione Civile  
Tel. 0376/358103  
Mail: tecnico@curtatone.it

costo di € 1.409,10 (in parte gravante su questa perizia in parte sulla perizia per la concessione in diritto di superficie dei mappali di cui sopra);

- ASD Oasi Boschetto dichiara di accettare la perizia prodotta da tecnico abilitato che dichiara di aver visto e che riporta un importo di € 14.700,00 e di ritenerla congrua e non richiede pertanto un parere di congruità di Agenzia delle Entrate;
- nella riunione del 10/11/2021 è stato concordato tra le parti che la spesa di redazione dell'atto topografico propedeutico all'atto di rogito sarà ripartita al 50%;
- spese per atto notarile
  - limitatamente all'onorario del notaio sarà ripartita al 50%,
  - le spese/imposte saranno pagate per le rispettive parti;
- per quanto riguarda il valore del diritto di superficie le parti danno reciprocamente atto che nella riunione del 10/11/2021 è stato concordato che la somma non sarà versata in cambio dell'esplicito asservimento ad uso pubblico dell'intera area di parcheggio nelle ore serali dopo le 20:30 per tutta la durata del diritto di superficie (fino al 28/04/2056) senza che OASI in futuro abbia a pretendere contributi per le manutenzioni ordinarie e straordinarie. In termini economici si dà atto che viene quantificata una somma di circa 420,00€/anno.

Visto, letto e confermato in Curtatone  
Lì 18/12/2021



Il Sindaco  
del Comune di Curtatone  
Bottani Carlo

Il Presidente  
dell'ASD Oasi Boschetto  
Bonatti Claudio

## ALLEGATI

- Perizia di stima per concessione del diritto di superficie di area compresa all'interno del centro sportivo-ricreativo "Oasi Boschetto" (foglio 18, mappali 602, 603 e 604) e della porzione di parcheggio di cui al Foglio 18, mappale 181/parte
- Consuntivo spese di realizzazione della recinzione da parte di ASD Oasi Boschetto (in fregio alla ex Cava di Pesca)
- Preventivo del Topografo per il Comune di Curtatone
- Istanza di ASD Oasi Boschetto protocollo n°4457/2021 del 01/02/2020
- Sollecito di ASD Oasi Boschetto protocollo n°24667/2021 del 19/10/2020
- Richiesta cessione mappale della ciclabile da parte di Comune protocollo n°27660/2021 del 14/10/2021
- Foglio 18 del Comune di Curtatone per i mappali di interesse.





**Geometra Andrea Salvagni**

Via Caduti del Lavoro n° 1  
Levata di Curtatone (MN)  
E mail: geom.salvagni@gmail.com

Tel.: 0376 – 26.38.76  
Mobile: 347 – 29.42.094  
PEC: andrea.salvagni@geopec.it

**COMUNE DI CURTATONE**

**STIMA PER CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA COMPRESA ALL'INTERNO  
DEL CENTRO SPORTIVO – RICREATIVO "OASI BOSCHETTO"**

**E**  
COMUNE DI CURTATONE  
Protocollo Generale Comune di Curtatone  
Protocollo N. 0029826/2021 del 06/11/2021



## Geometra Andrea Salvagni

Via Caduti del Lavoro n° 1  
Levata di Curtatone (MN)  
E mail: geom.salvagni@gmail.com

Tel.: 0376 – 26.38.76  
Mobile: 347 – 29.42.094  
PEC: andrea.salvagni@geopec.it

INCARICO .....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
CONFINI .....	4
DESCRIZIONE .....	4
NORMATIVA URBANISTICA .....	4
STATO DI OCCUPAZIONE .....	9
CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA .....	10



## **INCARICO**

---

Il sottoscritto Geom. Andrea Salvagni, nato a Mantova il 09/07/1980, con studio in Levata di Curtatone (MN), Via Caduti del Lavoro n. 1, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2414 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, a seguito di Determinazione Dirigenziale n. 439 del 16/06/2021, è stato incaricato di redigere la presente relazione al fine di valutare il più probabile Valore del Diritto di Superficie dei beni in oggetto, costituiti da un'area di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale del Comune di Curtatone, sita all'interno del perimetro del complesso sportivo ricreativo denominato "Oasi Boschetto", sito in località Eremo di Curtatone (MN), con accesso da Via Calabria n. 5/7.

Il diritto di superficie, così come definito nell'incarico di cui alla citata Determina, viene considerato per un periodo temporale determinato fino al 28/04/2056, ed è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del Codice Civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

L'attività si è così articolata:

- raccolta di documentazione cartacea costituita da visure e planimetrie catastali;
- presa visione dei beni immobili interessati alla stima.

Come da incarico ho potuto constatare le condizioni d'uso e di manutenzione degli immobili, verificandone le dimensioni.

Ho quindi recepito informazioni di carattere economico in zona relativamente a complessi di analoghe caratteristiche e consistenza.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi, del loro stato di conservazione, della loro commerciabilità e dei parametri unitari reperibili, questi ultimi rappresentati dai Valori Unitari ai fini IMU determinati dal Comune di Curtatone, come meglio descritto nel paragrafo relativo alla valutazione economica.

In data 25/08/2021 lo Scrivente effettuava sopralluogo e, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, si metteva in condizione di redigere la presente relazione.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

N.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	18	602		area urbana		506 mq		
2	18	603		area urbana		3303 mq		
3	18	604		area urbana		4358 mq		

**CONFINI**

L'appezzamento confina, in corpo unico partendo da Nord in senso orario, con mapp. 601, 181, 605, 606, 145, ancora mapp. 181.

**DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale del Comune di Curtatone, sita all'interno del perimetro del complesso sportivo ricreativo denominato "Oasi Boschetto", sito in località Montanara di Curtatone (MN), con accesso da Via Calabria n. 5/7.

L'area attualmente risulta occupata ed utilizzata ai fini ludici e ricreativi da campi da calcio e green volley e si estende su una superficie catastale nominale di mq. 8.167, caratterizzata da terreno pianeggiante e recinzione perimetrale in paletti e rete metallica con interposte porzioni di recinzioni alte "parapallone" sui lati Ovest-Sud-Est, mentre il confine Nord è caratterizzato da una siepe alta, interposta tra l'area in oggetto e l'area occupata da tensostrutture di proprietà comunale.

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'area in oggetto è compresa all'attualità all'interno del Piano delle Regole del vigente P.G.T. come di seguito riportato in zona "Aree per servizi privati di interesse pubblico o generale", regolato all'art. 29 delle vigenti N.T.A., che cita:

Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale.



Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici secondo l'elenco di attività di seguito riportate:

- centri di ricerca, sviluppo, innovazione e per l'impresa;
- attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
- parco e verde attrezzato;
- attrezzature sportive e per il tempo libero;
- attrezzature sanitarie;
- attrezzature per l'infanzia (asili nido e similari);
- residenze speciali (case per studenti, anziani e categorie disagiate, alloggi di servizio);
- parcheggi di uso pubblico;
- attrezzature a servizio di attività produttive;
- impianti tecnologici.

Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di dettaglio previste dal P.d.R. in sede di disciplina dei singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo. Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo possono concorrere a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti articoli qualora i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.

Per quanto riguarda i servizi a riconoscimento comunale, la convenzione di cui al paragrafo precedente dovrà indicare:

- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo ed in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- la durata del convenzionamento pari ad almeno 20 anni ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

Per i servizi assoggettati a forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune, ferma restando l'applicazione delle rispettive normative di settore, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare la formazione del titolo abilitativo edilizio alla stipula di convenzione integrativa recante uno o più degli elementi indicati al presente comma. Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal P.d.R. per i singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo, sulle stesse sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione.



PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE

Fatta salva la disciplina di dettaglio eventualmente stabilita dal P.d.R. per i singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente e al precedente articolo, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici e parametri:

AREE G e GS – AREE PER ATTREZZATURE, SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E PER LA SICUREZZA

La Zona G e GS ricomprende le aree per attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico generale, sia esistenti che di progetto con gestione sia di Enti pubblici che di soggetti privati o Società miste pubblico private, quali per esempio:

- istruzione superiore all'obbligo (pubblici o privati parificati), istituti universitari, servizi assimilati;
- attrezzature sanitarie, socio-assistenziali ed ospedaliere: istituti ospedalieri, funzioni ambulatoriali di natura pubblica o privata e sedi sociosanitarie, presidi sanitari e servizi assimilabili, attrezzature ricettive per l'ospitalità (come motel e strutture per pernottamento e soggiorno);
- parchi pubblici urbani.
- attrezzature e servizi di interesse pubblico generale
- parchi urbani e territoriali: in tali ambiti è ammessa la costruzione di attrezzature per servizi di livello sovracomunale, individuando le relative aree di pertinenza nella misura massima del 15% dell'estensione territoriale; sono altresì consentite le costruzioni necessarie per la manutenzione, la gestione degli ambiti a verde e per le necessità minime dell'utenza;
- servizi speciali di interesse generale e territoriale: servizi tecnologici ed assimilabili: in considerazione delle specifiche esigenze tecnicofunzionali dei singoli interventi e/o degli impianti, la edificazione non deve rispettare parametri edificatori ad eccezione delle norme generali sulle distanze.

In tali zone è consentito, compatibilmente con l'interesse pubblico e fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale, l'insediamento di esercizi di vicinato (ESV) e di medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-), residenza ed attività privata, ed indicativamente entro il limite massimo del 30% della Slp ammessa. Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle attinenti i servizi di interesse pubblico classificati nella categoria U5. In base a quanto disposto nell'art. 40 della L.R. 12/05 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di nulla – osta regionale. Tale deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi. Le destinazioni d'uso attuabili con intervento diretto devono ottemperare ai seguenti indici urbanistici ed alle seguenti prescrizioni:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H_{\text{max}} = 20,00 \text{ ml}$
- $C_u = B/M$
- $l_p \geq 40\%$
- aree permeabili sistemate a verde
- particolare cura nel mantenere ed incentivare le alberature ad alto fusto esistenti;
- distanza minima dai confini di proprietà:
  - quella esistente per le parti edificate;
  - 5,00 m per le nuove costruzioni e gli ampliamenti nel rispetto di h/l;

- distanza minima dalle strade:
  - quella esistente per le parti edificate;

Destinazione d'uso prevalente: U5a, U5b, U5c, U5e e U5f se compatibili territorialmente con l'intorno.

Destinazione d'uso escluse: U3, U4, U5d.

### AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNALE

In tale zona sono ricomprese le aree esistenti e di progetto per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture comunali e di quartiere (di interesse locale), sia pubbliche che private di uso pubblico, indicate con specifiche simbologie sulle tavole:

- M - attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative
- I - attrezzature e servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- V - S - verde pubblico - attrezzature e servizi per attività sportive
- P - spazi per la sosta
- T - attrezzature tecnologiche
- R - attrezzature religiose di culto
- C - strutture cimiteriali
- PP - servizi ed attrezzature private di uso pubblico

Gli usi esclusi sono tutti quelli che non hanno attinenza con i servizi e con le opere di urbanizzazione secondaria. Non necessariamente gli usi pubblici ammessi devono essere di proprietà pubblica. È ammessa sia la realizzazione che la gestione sia di Enti pubblici che di soggetti privati o Società miste pubblico-private. I criteri ed i parametri relativi alle strutture edificabili sono stabiliti dal progetto dell'opera da eseguire sulle zone del presente articolo con il rispetto dei soli seguenti limiti massimi:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H_{\text{max}} = \text{m.}16,00$
- $C_u = B/M$
- $I_p = 50\%$
- Parcheggi pari al 25% di  $S_{I_p}$
- distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate
- distanza dai confini di proprietà = 5,00 m

La realizzazione delle attrezzature di interesse comune spetta alla Pubblica Amministrazione, alle Aziende Pubbliche ed agli Enti preposti, sia pubblici che privati, per quanto di competenza. Gli enti privati dovranno sottoporsi agli indirizzi e criteri forniti dall'Amministrazione Comunale. Le attrezzature religiose, contrassegnate da apposito simbolo "R", sono così definite:

- immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
- immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

Le aree per servizi religiosi prospicienti le chiese individuate con apposito simbolo sono da considerarsi aree destinate ad accogliere attrezzature pubbliche o di uso pubblico a carattere religioso e complementari. In queste aree è consentita, nel rispetto degli indici sopraprecisati, la realizzazione di opere parrocchiali che si



rendessero necessarie, fermi restando i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente, sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico-architettonico. In tutte le aree standard è consentito l'intervento sia pubblico che privato. I progetti dovranno essere assoggettati al parere della Commissione del Paesaggio Comunale. In tali aree è ammessa anche la concessione a Cooperative, Associazioni ed Enti, sia pubblici che privati, che costruendo l'edificio e/o gli impianti a proprie spese su area pubblica con progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 90, garantendo in questo periodo l'indirizzo e il controllo pubblico sul servizio ed un coefficiente di pubblica utilità  $C_{pu} \geq 1,1$ ; scaduto il termine della concessione, il Comune entra automaticamente in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del Concessionario che ne cessa l'uso o potrà richiedere il rinnovo della concessione. In tali zone è consentito, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'insediamento di esercizi di vicinato (ESV) e di medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-), strutture ricettive, ricreative, ludiche, residenza e attività privata, nei limiti del 30% della Slp massima ammissibile. Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle attinenti i servizi di interesse pubblico classificati nella categoria U5.

Destinazione d'uso prevalente: U5a, U5b, U5c, U5e e U5f se compatibili territorialmente con l'intorno.

Destinazione d'uso escluse: U3, U4, U5d.

Ad eccezione delle attrezzature per il culto, la realizzazione delle presenti attrezzature e servizi è subordinata alla definizione di una convenzione o accordo tra i privati o gli enti interessati con il Comune atta a regolare le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità d'uso ed i parametri di esecuzione di opera pubblica e di uso pubblico o a prevalente interesse pubblico. Nelle aree per pubblici servizi prospicienti zone produttive/economiche in genere o provenienti da cessioni relative all'attuazione di piani di lottizzazione economici oltre i necessari parcheggi e barriere verdi atte a mitigare l'impatto verso l'ambiente circostante, potranno essere realizzati altresì:

- impianti tecnologici comuni al servizio delle attività produttive;
- servizi di carattere direzionale terziario;
- servizi di ristorazione collettiva, auditorium, pubblici spettacoli.

Le aree per servizi sono definite nel loro uso in generale dal simbolo contenuto negli elaborati grafici all'interno della campitura, fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di attuare interventi pubblici anche in deroga a tale previsione senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le aree per attrezzature tecnologiche comunali sono riservate alla manutenzione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione dei servizi a rete e dei servizi tecnologici in rapporto alle specifiche simbologie riportate sulle tavole.

Gli usi prevalenti sono:

- servizi tecnologici (servizi a rete) ed i servizi tecnici urbani;
- i depositi comunali;
- le stazioni per l'autotrasporto pubblico, le sedi, gli uffici e le rimesse delle aziende di trasporto pubblico;
- gli impianti di depurazione e quelli eventuali di smaltimento e trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- gli alloggi di custodia, sorveglianza degli impianti, gli uffici aziendali ed eventuali residenza in quota, parte quando ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale.





Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso. Per comprovate esigenze tecniche e di pubblica utilità, attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere legittimamente realizzati anche in altre zone, quando sia dimostrata la non idoneità delle zone previste dal P.G.T. Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree, dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune opere di urbanizzazione. Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali:

- le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria;
- devono essere previste idonee aree a parcheggio dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio realizzate in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 6 posti auto;
- tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli fotovoltaici.

Nelle aree destinate a verde e attrezzature per lo sport quali parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari e/o destinazioni assimilabili valgono i seguenti parametri urbanistici:

- per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco:
  - $U_f = 0,20$  mq/mq
  - $H_{max} = 4,50$  ml
- per le attrezzature sportive:
  - $U_f = 0,80$  mq/mq
  - $H_{max} = 12,50$  m e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto

Per tutti gli interventi sulle aree oggetto del presente articolo, siano essi interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, non è ammessa, in assenza di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale o accreditamento da parte dell'Ente competente, un uso diverso da quello presente nell'area tra le destinazioni di cui ai precedenti commi.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'area all'attualità risulta occupata ed utilizzata dall'A.S.D. Oasi Boschetto in forza di contratto di locazione.



## **CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA**

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie. La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = R_n * (q^n - 1) / (r * q^n)$$

dove:

Vds = valore del diritto di superficie

R<sub>n</sub> = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario;

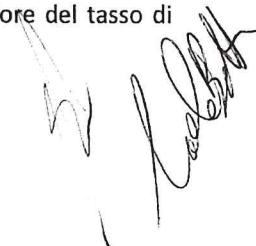
q = 1+ r

In assenza di parametri estimativi diretti, per le ragioni sopra esposte, per determinare il reddito netto ricavabile dall'area (R<sub>n</sub>) si procederà come segue:

- assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa;
- considerando che nella fattispecie pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;
- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (R<sub>n</sub>) mediante la seguente relazione:

$$V = R_n / r$$

- considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie;
- considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra 1% e il 5% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al 3%, applicando una riduzione dovuta all'andamento corrente del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un valore del tasso di capitalizzazione pari al 2% ;



## Geometra Andrea Salvagni

Via Caduti del Lavoro n° 1  
Levata di Curtatone (MN)  
E mail: geom.salvagni@gmail.com

Tel.: 0376 – 26.38.76  
Mobile: 347 – 29.42.094  
PEC: andrea.salvagni@geopec.it

Vista la natura pubblica del bene e la finalità di interesse pubblico della struttura, non viene ritenuto possibile effettuare ipotesi plausibili del valore di mercato dell'area e pertanto, ai fini dell'individuazione del valore dell'area in piena proprietà e del reddito netto ( $R_n$ ), viene considerato il valore unitario delle aree fabbricabili per l'anno 2017 ai fini IMU stabiliti con la Deliberazione n. 113 del 31/05/2017, che stabilisce un valore unitario per aree standard di interesse pubblico pari ad € 20,00/mq. per le aree comprese in ambito di interesse pubblico come precedentemente descritto.

<b>A - B</b>	<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>	Montanara, Eremo, San Silvestro, Levata, Curtatone, Buscoldo e Grazie	<b>STANDARD</b>	<b>€ 20,00</b>
--------------	----------------------------	---	-----------------	----------------

Il calcolo del Valore complessivo dell'area in piena proprietà ammonta di conseguenza a:

$$\text{mq. } 8.167 * € 20,00/\text{mq.} = € 163.340,00$$

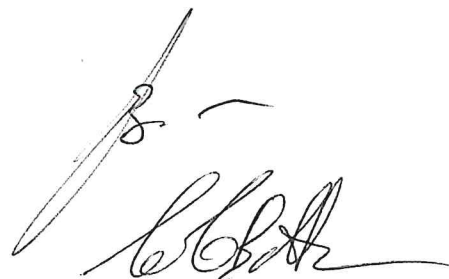
con Reddito netto ( $R_n$ ) desumibile in funzione del valore dell'area che ammonta a:

$$€ 163.340,00 * 2\% = € 3.266,80$$

Alla luce della formula precedentemente riportata, si effettua il calcolo del diritto di superficie come di seguito esposto:

$$\begin{aligned} Vds &= R_n * (q^n - 1) / (r * q^n) \\ Vds &= € 3.266,80 * (1,02^{35} - 1) / (0,02 * 1,02^{35}) \\ &= € 3.266,80 * (1,00/0,04) = € 81.670,00 \end{aligned}$$

Pertanto, il valore del Diritto di Superficie della durata 35 anni, per una superficie catastale nominale di 8.167 mq., viene stimato in € 81.670,00, pari ad un valore annuo di € 2.333,43.



## Geometra Andrea Salvagni

Via Caduti del Lavoro n° 1  
Levata di Curtatone (MN)  
E mail: geom.salvagni@gmail.com

Tel.: 0376 – 26.38.76  
Mobile: 347 – 29.42.094  
PEC: andrea.salvagni@geopec.it

Qualora si ritenesse necessario comprendere tra i terreni da cedere in diritto di superficie anche la porzione di parcheggio identificata ai mappali 181/B e 181/C, di presunti mq. 1470 (dato ipotizzato), di seguito si effettua la relativa stima del diritto di superficie, calcolato con gli stessi parametri e durata già utilizzati:

Calcolo del Valore complessivo dell'area in piena proprietà:

$$\text{mq. } 1.470 * \text{€ } 20,00/\text{mq.} = \text{€ } 29.400,00$$

con Reddito netto ( $R_n$ ) desumibile in funzione del valore dell'area che ammonta a:

$$\text{€ } 29.400,00 * 2\% = \text{€ } 588,00$$

Alla luce della formula precedentemente riportata, si effettua il calcolo del diritto di superficie come di seguito esposto:

$$\begin{aligned} Vds &= R_n * (q^n - 1) / (r * q^n) \\ Vds &= \text{€ } 588,00 * (1,02^{35} - 1) / (0,02 * 1,02^{35}) \\ &= \text{€ } 588,00 * (1,00/0,04) = \text{€ } 14.700,00 \end{aligned}$$

Pertanto, il valore del Diritto di Superficie della durata 35 anni, per una superficie catastale nominale di 1.470,00 mq., viene stimato in € 14.700,00, pari ad un valore annuo di € 420,00.

Allegati:

- estratto di mappa al Catasto Terreni;
- visure catastali al Catasto Fabbricati;
- Ortofoto;
- Estratto Piano delle Regole e relativa legenda;
- Documentazione fotografica.

Levata di Curtatone, 30/08/2021

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Andrea Salvagni





## DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Claudio Bonatti, in qualità di Presidente dell'A.S.D. Oasi Boschetto,

## DICHIARO

che l'importo di € 9.542,00 IVA esclusa, evidenziato nella comunicazione emessa dal Geom. Madella Franco il 28/10 u.s., è stato pagato al Geom. anzidetto, mediante bonifico bancario effettuato in data 23/11 u.s..

Curtatone, 13/12/2021

A.S.D. Oasi Boschetto

Il Presidente

Claudio Bonatti

**ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO**

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686

sito: [www.oasiboschetto.it](http://www.oasiboschetto.it) e-mail: [oasiboschetto@oasiboschetto.it](mailto:oasiboschetto@oasiboschetto.it)

C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205





**MONTE  
DEI PASCHI  
DI SIENA**  
BANCA DAL 1472

## Distinta Di Bonifico SEPA

**N° disposizioni:** 1  
**Nome supporto:** 79159414  
**Data Creazione:** 23/11/2021  
**Ordinante:** ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETT  
**Banca:** 01030 - BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
**Conto Corrente:** IT91-J010-3057-5600-0001-0498-367  
 CONTO ORDINARIO  
**Stato distinta:** Elaborata  
**Totale distinta:** EUR 30.500,00  
**Descrizione:** pg. fatt. n.23-2021 del 22-11-2021

### DETTAGLIO DISPOSIZIONI

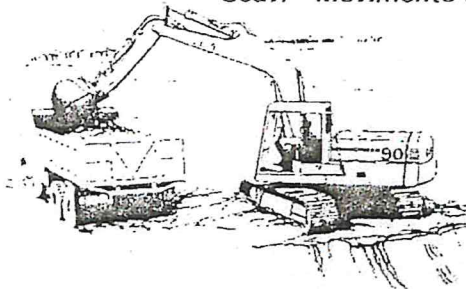
Creaz.	Esecuz.	Stato	Dati Beneficiario	Importo
			<b>MADELLA FRANCO</b>	
23/11/21	23/11/21	Ordinata	- C/C: IT36-U010-3058-0400-0000-8200-723 pg. fatt. n.23-2021 del 22-11-2021	30.500,00





# Madella geom. Franco

Scavi • Movimento terra • Opere stradali • Inerti • Sgombraneve • Spargisale



Via MANTOVA -46034 ROMANORE DI BORGO VIRGILIO (MN)

P.IVA 01424930202 C.F. MDLFNC50M06E897R

REG.IMP.(MN) REA 157995-Cod. SDI 66OZKW1 (O=lettera)

Tel./ fax 0376449109- [madellafrancomn@pec.it](mailto:madellafrancomn@pec.it)

---

Spett.le A.S.D. OASI BOSCHETTO

Via Calabria 5/7

46010 Curtatone Mantova

C.A Sign. Claudio Bonatti


**OGGETTO:** RICHIESTA PREZZO PER LAVORO EFFETTUATO PRESSO LA EX CAVA DI PESCA ( LATO CAMPAGNA ) DI FORNITURA E POSA RECINZIONE.

La sottoscritta Ditta MADELLA FRANCO con sede in Romanore di Borgo Virgilio, dichiara che per l'esecuzione del lavoro di cui all'oggetto il costo è di € 28,74/mq. per un totale di € 9.542,00 + IVA.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti porgo distinti saluti.

Borgo Virgilio li, 28/10/2021

**MADELLA Geom. FRANCO**  
Lavori stradali, Urbanizz., Scavi meccanici  
Via Mantova Tel. 0376449109 - Cell. 3368792306  
46034 ROMANORE di BORGO VIRGILIO (MN)  
Cod. Fisc. MDL FNC 50M06 E897R  
Partita IVA 01424930202





OASI BOSCHETTO  
Riepiлого importi lavorazioni per tombamento cava e costruzione piattaforma campi Padel

**CONTABILITA'**

Quantità	UM	Prezzo unitario	Importo parziale
----------	----	-----------------	------------------

Descrizione lavorazione

23

24

25

26

27

28

29

**OMISSIS**

Recinzione realizzata con rete a griglia a semplice torsione in filo d'acciaio zincato e plasticato, maglie rettangolari 75x50 circa, pali e saette zincati e plasticati, collari di tensione, tenditori, legature, fili di tensione zincati e plasticati ad interasse di 50 cm. Compresa la posa in opera, la formazione delle fondazioni nonché le assistenze murarie, pulizia ed allontanamento dei materiali di risulta.  
Con filo Ø 2,9 mm, pali e saette in tubolare D 60 mm, come le recinzioni esistenti.

Cancello Pedonale larghezza utile 1.2 m con maniglione antipanico su recinzione, come gli esistenti

Cancello Carrabile a due ante larghezza 200+200 = 400 cm, come gli esistenti

332,01 mq 28,74 9.542,00



**STUDIO TECNICO**

Sinigardi geometra Benedetto  
Str. Formigosa n° 13 Mantova  
Tel. 0376/314115 Cel. 349/4244500  
C.F.: SNGBDT77R26E897J  
P.IVA: 01874800202  
benedettosinigardi@gmail.com

Mantova, 26/11/2021

Spett.le  
Comune di Curtatone  
Piazza Corte Spagnola n. 3  
Montanara di Curtatone  
46010 Curtatone (Mn)  
P.IVA: 00427640206  
C.F.: 80001910209

Preventivo delle spese e degli onorari dovuti per attività di frazionamento e riaccatastamento unità immobiliari di Vostra proprietà in Curtatone finalizzate alla cessione / definizione diritti.

Spese d'ufficio: circa 5 % dell'onorario	€	160.12
Vacazioni per sopralluoghi, incarico, ricerche, consegna documentazione, consultazione banche dati: 4 h x 22.47 €/h :	€	89.88
Onorari per:		
- tipo mappale con frazionamento mediante rilievo Gps Base e Rover in appoggio alla maglia dei punti fiduciali, necessario per scorporo porzione area parcheggio e limitrofi campi da calcio oggetto di cessione da Comune ad Oasi Boschetto e contestuale inserimento in cartografia degli edifici / manufatti / impianti sportivi mancanti (nessun tipo di verifica urbanistica prevista, verrà rilevato quanto presente in loco):	€	1700.00
- redazione pratica Docfa categoria E/9 per riaccatastamento della restante proprietà Comunale (solo mappale 181, esclusi quindi 90-142-182-488), compresi eventuali nuovi edifici / manufatti / impianti sportivi individuati in loco, con stesura di planimetrie catastali in formato dwg previo sopralluogo per rilievo di verifica (nessun tipo di verifica urbanistica prevista, verrà rilevato quanto presente in loco):	€	2000.00
- redazione pratica Docfa categoria C/4 o simili per accatastamento porzione d'area parcheggio con relativi campi da calcio, compresi eventuali nuovi edifici / manufatti / impianti sportivi individuati in loco, per passaggio da Comune a Oasi Boschetto, con stesura di planimetrie catastali in formato dwg previo sopralluogo per rilievo di verifica (soli mappali 181 parte e 600-601-602-603-604-605-606):	€	600.00


segue pagina 2

- redazione elaborato planimetrico proprietà Comune con elenco subalterni aggiornato dei mappali 181-600-601-602-603-604-605-606:	€ 250.00
	<hr/>
Sommano	€ 4800.00
	<hr/>
+5% cassa geometri + Iva 22% - R.A.	€ 5188.80
	<hr/> <hr/>

Spese catastali non imponibili art. 15 D.P.R. 633/72 e successive modifiche (da valutare eventuale esenzione): richiesta wegis 52.00 €, approvazione tipo mappale con frazionamento 158.00 €, Docfa categoria E/9 rimanenza Comune 100.00 €, Docfa categoria C/4 porzione da cedere ad Oasi Boschetto 50.00 € (eventuale aggravio di 50.00 € qualora venisse richiesta una categoria D), visure e mappe € 10.00:

€ 370.00

Tutto quanto non esplicitamente menzionato risulta escluso dal presente preventivo, nessun tipo di verifica urbanistica prevista, verrà rilevato quanto presente in loco. Non è prevista alcuna attività di

per accettazione


  
 Benedetto Suggredi

\_\_\_\_\_  
Il committente

\_\_\_\_\_  
Il Tecnico



CITTA' DI CURTATONE **E**

N. 0004457

data 17/02/2020

Cla: 4.8 - Fasc: N.16/2020



Curtatone, 12/02/2020

Preg.mi

**Sindaco**  
**Carlo Bottani**

**Vice Sindaco**  
**Federico Longhi**

**Responsabile Servizio Patrimonio**  
**Giovanni Trombani**

**Piazza Corte Spagnola, 3**  
**46010 Città di Curtatone (MN)**

**Oggetto: Programmi sviluppo A.S.D. Oasi Boschetto ed acquisizione in proprietà e diritto di superficie di aree già nella propria disponibilità.**

L'A.S.D. Oasi Boschetto, al 31/12/2019, ha registrato n. 1.399 nuclei familiari iscritti, per una popolazione complessiva di n. 4.166 persone, delle quali il 70% residenti nel Comune di Curtatone. La rilevanza sociale e la costante crescita di questi numeri sul territorio e la necessità di mantenere elevato il livello qualitativo dei servizi resi ai propri associati, nonché permettere l'utilizzo delle nostre strutture anche a persone non iscritte, ci spronano ad incrementare l'offerta ricreativa e sportiva.

A tale scopo, il Consiglio Direttivo ha in programma lo sviluppo della sede mediante la costruzione di ulteriori strutture, da realizzare nell'arco dei prossimi 2/3 anni, al fine di accrescere l'offerta di servizi durante tutto l'anno.

In tale ambito e in prospettiva di un'ampia progettualità, la scrivente Associazione chiede all'Amministrazione Comunale di poter acquisire in proprietà le aree contrassegnate con le lettere A (mq. 6.900 ca.) e B (mq. 1.100 ca.) nell'allegato estratto di mappa (all.to n. 1), attualmente utilizzate in diritto di superficie con scadenza 28/04/2056.

Stante la necessità di ottimizzare lo svolgimento delle attività sportive già esistenti in sintonia con i futuri programmi di sviluppo complessivo, avanziamo altresì richiesta all'Amministrazione Comunale di sostituire l'attuale contratto di locazione, con scadenza 30/04/2028, riguardante l'area di mq. 8.167 adibita a campi di calcio e green volley, identificata con la lettera C nell'allegato estratto di mappa (all.to n. 1), con una nuova convenzione in diritto di superficie fino al 28/04/2056, equiparandolo alla durata già in essere sulle altre aree della sede.

**ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO**

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686

sito: [www.oasiboschetto.it](http://www.oasiboschetto.it) e-mail: [oasiboschetto@oasiboschetto.it](mailto:oasiboschetto@oasiboschetto.it) - PEC: [oasiboschetto@pec.net](mailto:oasiboschetto@pec.net)

C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205





Nell'ambito di una valutazione e valorizzazione complessiva dell'area Boschetto, unitamente alla definizione di un progetto di più ampia sostenibilità e prospettiva, emerge la necessità, da cui ne consegue la relativa richiesta, di poter disporre sull'area evidenziata nell'all.to n. 2, di un diritto di passaggio, dall'utilizzo limitato e saltuario per le sole attività di servizio alla ns. struttura. Di tale diritto di passaggio sono da intendersi esclusi sia gli associati che gli ospiti terzi di Oasi Boschetto per il normale accesso alla sede e sua fruibilità.

A.S.D. Oasi Boschetto, quale contropartita complessiva per le richieste di cui sopra, si rende disponibile a valutare, di concerto con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione a proprie spese di un percorso ciclo-pedonale in fregio a Via Calabria e alla nostra sede, come evidenziato in rosso e giallo nel prospetto (allegato n. 3), per un importo equivalente al valore (da quantificare) delle due richieste sopra menzionate (proprietà e diritto di superficie).

Quale nota a margine, si segnala che, al termine di una verifica documentale interna con riferimento alle convenzioni in essere in materia di diritto di superficie, stipulate in data 9/12/1997, 22/10/2001 e 16/04/2007, è emerso che una parte del parcheggio per mq. 1.227 ca., area evidenziata in giallo, parte del mappale 181, come da all.to n. 1, situata in fregio ai campi di calcio, non risulta accatastata correttamente. La segnalazione di detta incongruenza è finalizzata semplicemente a gestire, di concerto con l'Amministrazione Comunale, modalità e tempi per la rimozione di tale vizio meramente formale. I termini, le condizioni, i contenuti e le volontà contrattuali che assegnano chiaramente l'intera area parcheggio per una superficie complessiva di mq. 7.700 a A.S.D. Oasi Boschetto, rimangono invariati e confermati.

Disponibili per ogni ulteriore approfondimento e in attesa di Vs. cenno di riscontro, ringraziamo per l'attenzione riservataci e porgiamo cordiali saluti.

A.S.D. Oasi Boschetto

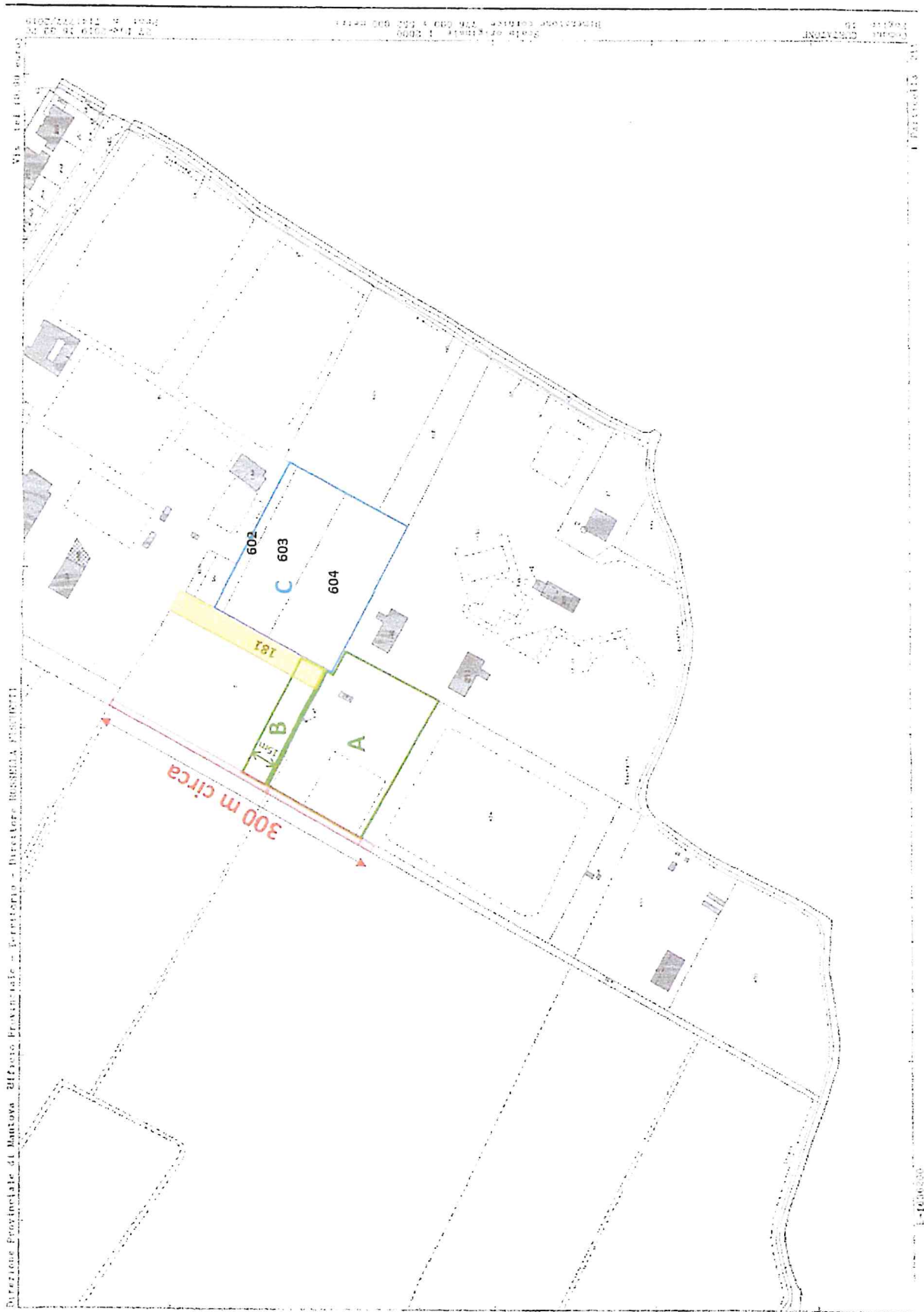
Il Presidente  
Claudio Bonatti





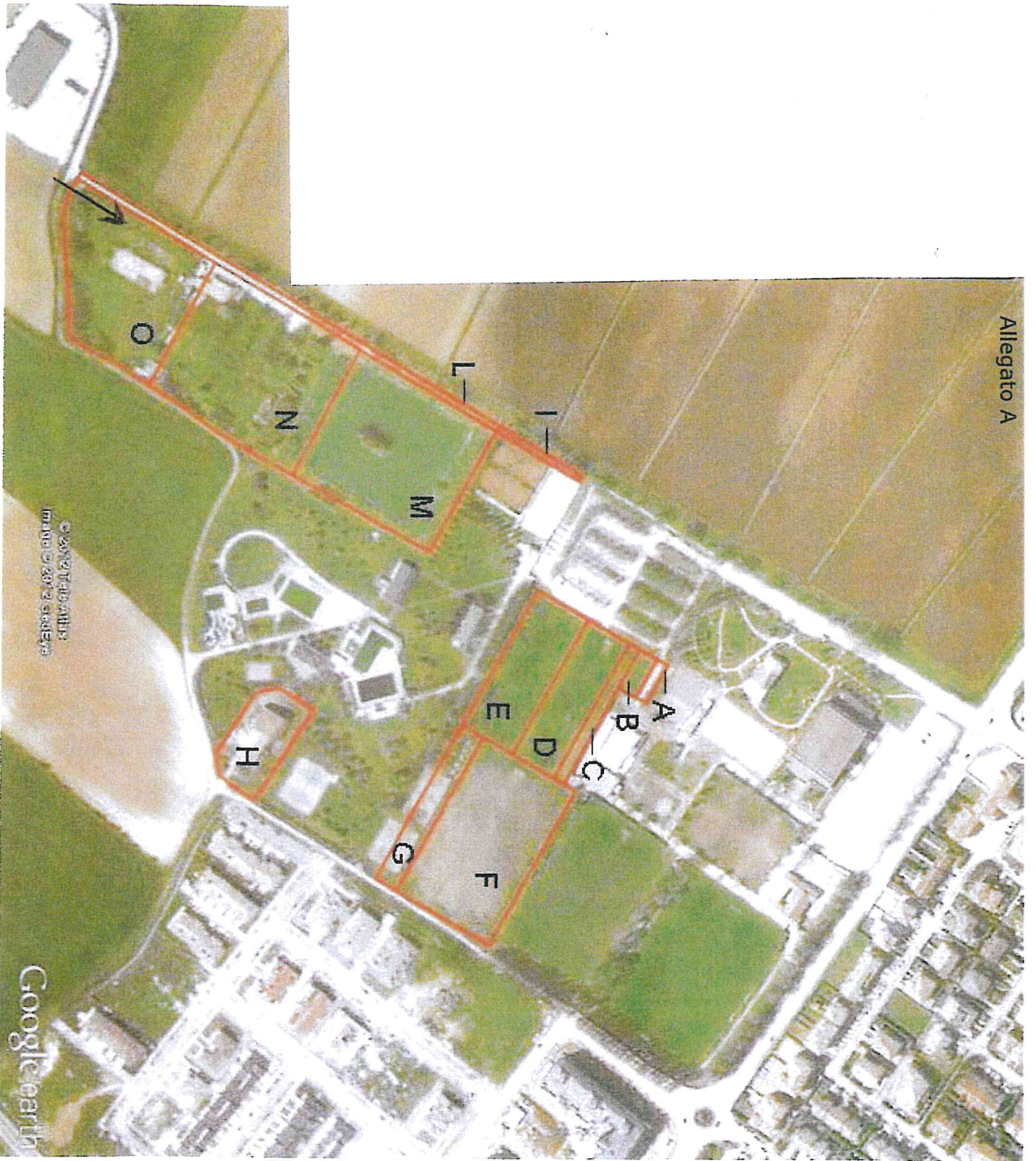
1

**ALLEGATO: Estratto di mappa con evidenziate le aree oggetto della presente richiesta**





2

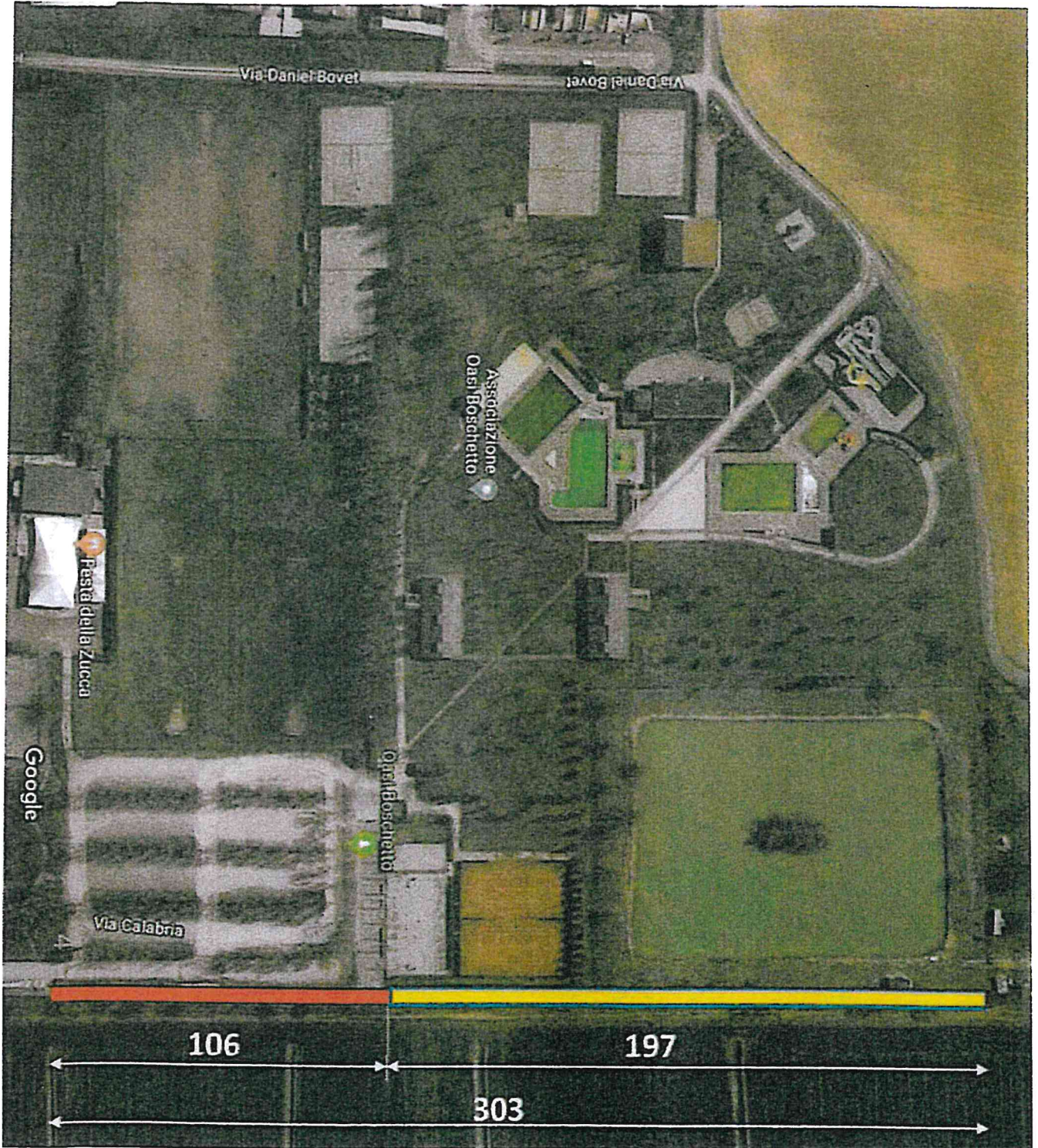






La Tua Vacanza  
Quotidiana!

3



**ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO**

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686

sito: [www.oasiboschetto.it](http://www.oasiboschetto.it) e-mail: [oasiboschetto@oasiboschetto.it](mailto:oasiboschetto@oasiboschetto.it)

C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205







La Tua Vacanza  
Quotidiana!

Curtatone, 16/10/2020

CITTA' DI CURTATONE **E**  
N. 0024667  
data 19/10/2020  
Cla: 4.8 - Fasc: N.16/2020  


Preg.mi

Sindaco  
Carlo Bottani

Vice Sindaco  
Federico Longhi

Responsabile Servizio Patrimonio  
Giovanni Trombani

Piazza Corte Spagnola, 3  
46010 Città di Curtatone (MN)

**Oggetto: Programmi sviluppo A.S.D. Oasi Boschetto ed acquisizione in proprietà e diritto di superficie di aree già nella propria disponibilità.**

Facciamo riferimento e seguito alla nostra comunicazione del 12/02 u.s. (che per Vostro pronto riferimento alleghiamo alla presente), per chiedere la Vostra disponibilità a formalizzare quanto nella stessa esplicitato.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento e, confidando nel proseguimento della fattiva collaborazione in essere tra la nostra Associazione e l'Amministrazione Comunale, in attesa di un Vostro cenno di riscontro, ringraziamo fin d'ora per l'attenzione riservataci e porgiamo distinti saluti.

A.S.D. Oasi Boschetto  
Il Presidente  
Claudio Bonatti



Allegati: lettera 12/02/2020

**ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO**

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686

sito: [www.oasiboschetto.it](http://www.oasiboschetto.it) e-mail: [oasiboschetto@oasiboschetto.it](mailto:oasiboschetto@oasiboschetto.it) - PEC: [oasiboschetto@pec.net](mailto:oasiboschetto@pec.net)

C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205

**E**  
COMUNE DI CURTATONE  
Protocollo Generale Comune di Curtatone  
Protocollo N.0024667/2020 del 19/10/2020





Curtatone, 12/02/2020

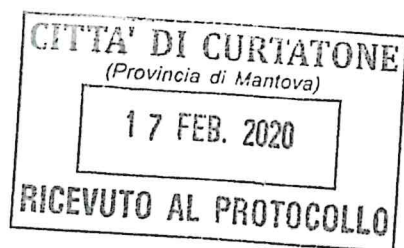
Preg.mi

Sindaco  
Carlo Bottani

Vice Sindaco  
Federico Longhi

Responsabile Servizio Patrimonio  
Giovanni Trombani

Piazza Corte Spagnola, 3  
46010 Città di Curtatone (MN)



**Oggetto: Programmi sviluppo A.S.D. Oasi Boschetto ed acquisizione in proprietà e diritto di superficie di aree già nella propria disponibilità.**

L'A.S.D. Oasi Boschetto, al 31/12/2019, ha registrato n. 1.399 nuclei familiari iscritti, per una popolazione complessiva di n. 4.166 persone, delle quali il 70% residenti nel Comune di Curtatone. La rilevanza sociale e la costante crescita di questi numeri sul territorio e la necessità di mantenere elevato il livello qualitativo dei servizi resi ai propri associati, nonché permettere l'utilizzo delle nostre strutture anche a persone non iscritte, ci spronano ad incrementare l'offerta ricreativa e sportiva.

A tale scopo, il Consiglio Direttivo ha in programma lo sviluppo della sede mediante la costruzione di ulteriori strutture, da realizzare nell'arco dei prossimi 2/3 anni, al fine di accrescere l'offerta di servizi durante tutto l'anno.

In tale ambito e in prospettiva di un'ampia progettualità, la scrivente Associazione chiede all'Amministrazione Comunale di poter acquisire in proprietà le aree contrassegnate con le lettere A (mq. 6.900 ca.) e B (mq. 1.100 ca.) nell'allegato estratto di mappa (all.to n. 1), attualmente utilizzate in diritto di superficie con scadenza 28/04/2056.

Stante la necessità di ottimizzare lo svolgimento delle attività sportive già esistenti in sintonia con i futuri programmi di sviluppo complessivo, avanziamo altresì richiesta all'Amministrazione Comunale di sostituire l'attuale contratto di locazione, con scadenza 30/04/2028, riguardante l'area di mq. 8.167 adibita a campi di calcio e green volley, identificata con la lettera C nell'allegato estratto di mappa (all.to n. 1), con una nuova convenzione in diritto di superficie fino al 28/04/2056, equiparandolo alla durata già in essere sulle altre aree della sede.

**ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO**

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686

sito: [www.oasiboschetto.it](http://www.oasiboschetto.it) e-mail: [oasiboschetto@oasiboschetto.it](mailto:oasiboschetto@oasiboschetto.it) - PEC: [oasiboschetto@pec.net](mailto:oasiboschetto@pec.net)

C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205



Nell'ambito di una valutazione e valorizzazione complessiva dell'area Boschetto, unitamente alla definizione di un progetto di più ampia sostenibilità e prospettiva, emerge la necessità, da cui ne consegue la relativa richiesta, di poter disporre sull'area evidenziata nell'all.to n. 2, di un diritto di passaggio, dall'utilizzo limitato e saltuario per le sole attività di servizio alla ns. struttura. Di tale diritto di passaggio sono da intendersi esclusi sia gli associati che gli ospiti terzi di Oasi Boschetto per il normale accesso alla sede e sua fruibilità.

A.S.D. Oasi Boschetto, quale contropartita complessiva per le richieste di cui sopra, si rende disponibile a valutare, di concerto con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione a proprie spese di un percorso ciclo-pedonale in fregio a Via Calabria e alla nostra sede, come evidenziato in rosso e giallo nel prospetto (allegato n. 3), per un importo equivalente al valore (da quantificare) delle due richieste sopra menzionate (proprietà e diritto di superficie).

Quale nota a margine, si segnala che, al termine di una verifica documentale interna con riferimento alle convenzioni in essere in materia di diritto di superficie, stipulate in data 9/12/1997, 22/10/2001 e 16/04/2007, è emerso che una parte del parcheggio per mq. 1.227 ca., area evidenziata in giallo, parte del mappale 181, come da all.to n. 1, situata in fregio ai campi di calcio, non risulta accatastata correttamente. La segnalazione di detta incongruenza è finalizzata semplicemente a gestire, di concerto con l'Amministrazione Comunale, modalità e tempi per la rimozione di tale vizio meramente formale. I termini, le condizioni, i contenuti e le volontà contrattuali che assegnano chiaramente l'intera area parcheggio per una superficie complessiva di mq. 7.700 a A.S.D. Oasi Boschetto, rimangono invariati e confermati.

Disponibili per ogni ulteriore approfondimento e in attesa di Vs. cenno di riscontro, ringraziamo per l'attenzione riservataci e porgiamo cordiali saluti.

A.S.D. Oasi Boschetto

Il Presidente

Claudio Bonatti











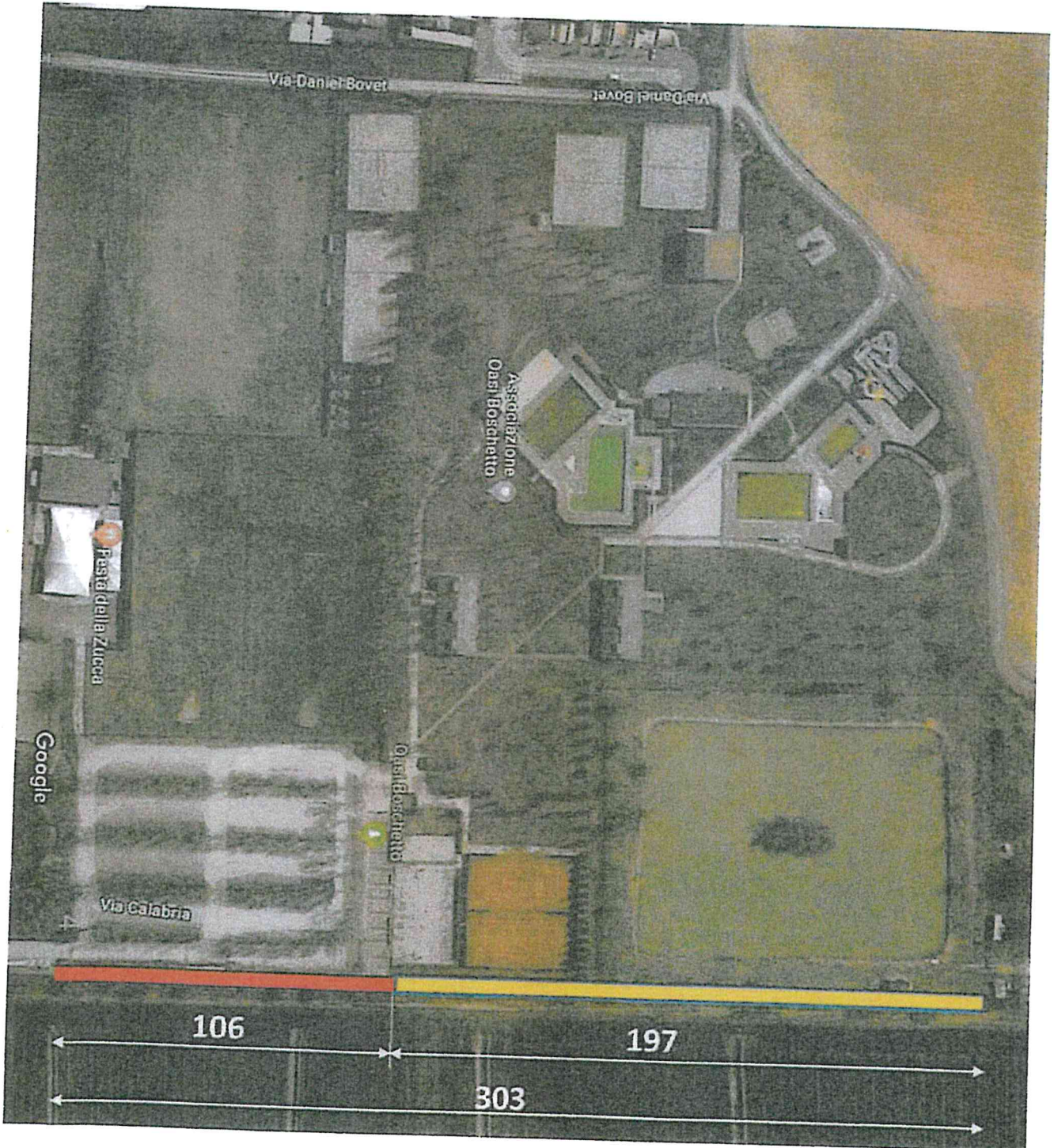






La Tua Vacanza  
Quotidiana!

3



**ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA OASI BOSCHETTO**

Via Calabria, 5/7 46010 Curtatone (MN) Tel. 0376 / 290058 - Fax 0376 / 293686

sito: [www.oasiboschetto.it](http://www.oasiboschetto.it) e-mail: [oasiboschetto@oasiboschetto.it](mailto:oasiboschetto@oasiboschetto.it)

C.F. 93022990209 P.IVA 01857880205





CITTÀ DI  
CURTATONE

Area Tecnica  
Lavori Pubblici, Patrimonio,  
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore LLPP – Patrimonio – Ambiente  
- Ecologia e Protezione Civile  
Tel. 0376/358103  
Mail: tecnico@curtatone.it

Prot. n° 27660

del 14/10/2021

A Spett.e

ASD oasi Boschetto  
Via Calabria 5/7  
46010 Curtatone (MN)  
oasiboschetto@pec.net

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

**1. Convenzione avente repertorio 8294 del 16/04/2007**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

**Oggetto:** richiesta cessione area del 150 del foglio 18 sulla quale realizzare il completamento della ciclabile di prolungamento da Via Calabria a Via Ateneo Pisano.

Con riferimento alla convenzione avente Repertorio 8294 e sottoscritta da questa Amministrazione e da Codesta ASD il 16/04/2007, con la presente si notifica l'attivazione del diritto ivi sottoscritto dalle parti e recante "A fronte di una semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone, l'Oasi di impegna sin d'ora a rinunciare in ogni momento alla porzione di area, [...] da identificarsi con apposito atto di aggiornamento catastale, qualora detta area fosse necessaria al completamento della ciclabile in prolungamento da via Calabria a Via Ateneo Pisano, il tutto senza necessità di preavviso o disdetta e senza che il Comune di Curtatone debba corrispondere indennizzo di alcun tipo".

Per quanto appena esposto si informa che l'Amministrazione provvederà ad affidare gli incarichi per i servizi topografici e notarili necessari per la ratifica di quanto sopra indicato auspicando che Codesta Spettabile ASD provveda ad erogare la propria collaborazione e contributo economico al fine di perfezionare la cessione nel più breve tempo possibile ed ottemperare alla clausola contrattuale "senza che il Comune di Curtatone debba corrispondere indennizzo di alcun tipo".

Curtatone, lì \_\_\_\_ ottobre 2021

Il Sindaco  
del Comune di Curtatone  
Bottani Carlo

In allegato

- estratto della convenzione
- planimetria esplicitiva della posizione del mappale

Città di Curtatone  
Piazza Corte Spagnola, n.3  
46010 Montanara di Curtatone (MN)  
P.Iva 00427640206 – Cod. Fiscale 80001910209  
Fax 0376 358169 - Pec: comune.curtatone@legalmail.it





REGISTRATO A  
MANTOVA - ATTI  
CIVILI E SUCCESSIONI  
AL N. 936 .....  
IL 03-05-07 .....  
ESATTO € 113,00

CONVENZIONE CON LA ASSOCIAZIONE OASI BOSCHETTO PER rep. 8294

LA CONCESSIONE DI AREE E IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
IN SOSTITUZIONE DELLE PRECEDENTI CONVENZIONI IN DATA

9.12.1997 E 22.10.2001.

Il giorno Sette del mese di aprile dell'anno  
duemilasette, nella sede municipale di Curtatone nella  
Residenza Municipale di Curtatone, sita in Montanara di  
Curtatone (MN), Piazza Corte Spagnola n. 3:

Avanti a me

Dr. Annibale Vareschi, Segretario Generale del Comune di  
Curtatone, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica

[...]

già sistemata da parte della Associazione Oasi Boschetto a  
parco giochi bimbi , evidenziata in colore marrone chiaro  
nella planimetria allegata sotto la lettera "B".

A fronte di una semplice richiesta in data 10/04/07  
l'Amministrazione Comunale di Curtatone, l'Oasi si impegna sin  
d'ora a finanziare i lavori di adeguamento alla sezione di area  
evidenziata in colore grigio nella planimetria allegata  
sotto la lettera "B" e di identificare con appositi rilievi  
e rilievi catastali, qualora della area fosse necessario  
il completamento della viabilità in prolungamento da via  
Calabri a via Ateneo piano, al tutto senza necessità di  
previa e discussa e senza che il Comune di Curtatone  
debba corrispondere indennizzi di alcun tipo.

Le parti danno atto che a seguito dei frazionamenti  
successivi di cui si è preso atto con la citata  
deliberazione della Giunta Comunale n° 69 del 3.4.2007, il  
complesso delle aree sopracitate, interessate dal diritto  
di superficie concesso con il presente atto, sono ora



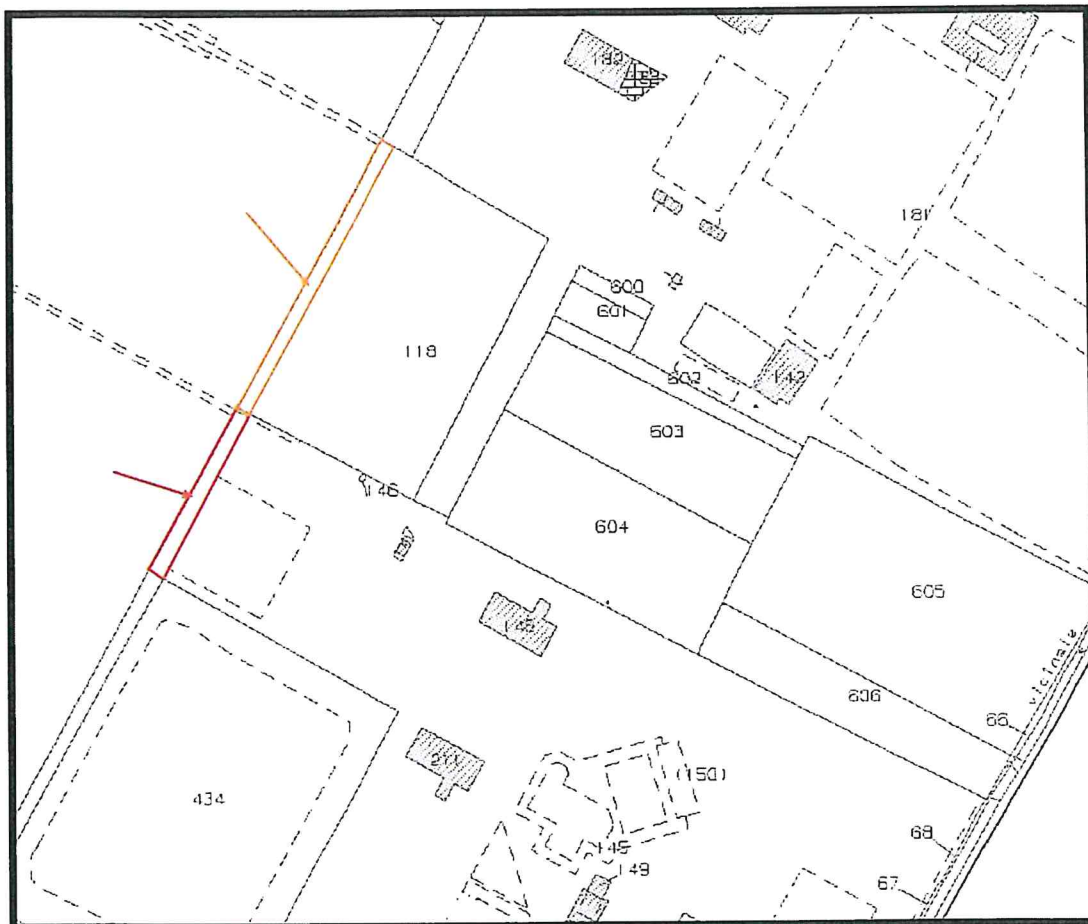




CITTÀ DI  
CURTATONE

Area Tecnica  
Lavori Pubblici, Patrimonio,  
Ambiente e Territorio

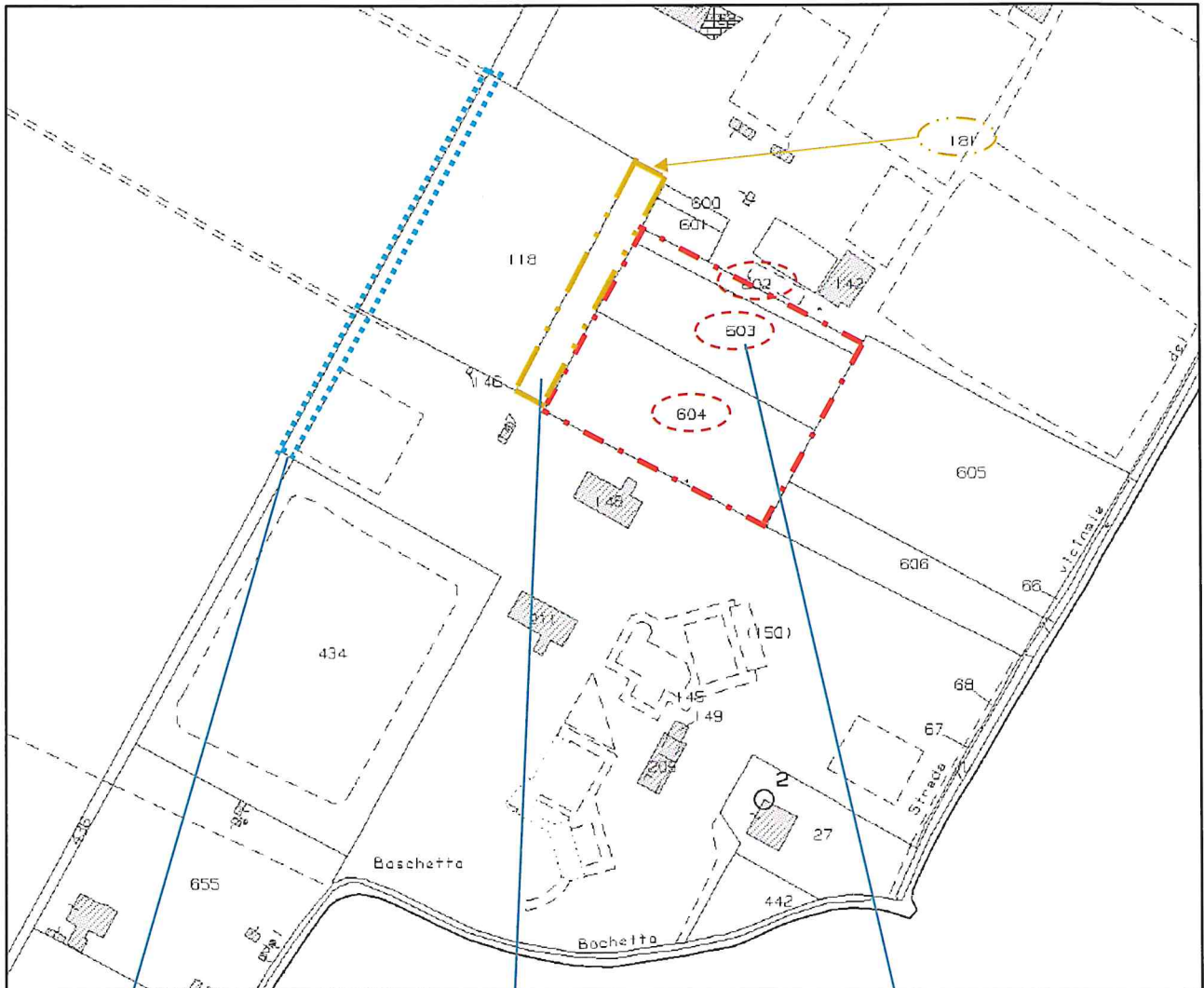
Ufficio Settore LLPP – Patrimonio – Ambiente  
- Ecologia e Protezione Civile  
Tel. 0376/358103  
Mail: tecnico@curtatone.it



Città di Curtatone  
Piazza Corte Spagnola, n.3  
46010 Montanara di Curtatone (MN)  
P.Iva 00427640206 – Cod. Fiscale 80001910209  
Fax 0376 358169 – Pec: comune.curtatone@legalmail.it



# FOGLIO 18 DI CURTATONE



Mappali 118/parte e  
145/parte  
da cedere al Comune  
per realizzare la  
ciclabile

Mappali 181/parte  
del parcheggio da  
cedere ad Oasi in  
diritto di superficie

Mappali 602, 603  
e 604  
da concedere in  
diritto di  
superficie ad ASD  
Oasi Boschetto

