



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

DELIBERAZIONE N. 39 DEL 27/09/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|-----------------|---|
| OGGETTO: | INTERPELLANZA PRESENTATA DAL GRUPPO DI MINORANZA "ADESSO SI" RELATIVA AI PROBLEMI DELLA LOTTIZZAZIONE "CANOVA" |
|-----------------|---|

L'anno duemilaventitre addì ventisette del mese di Settembre alle ore 20:00 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 | LOMBARDINI ANDREA | Presente |
| LONGHI FEDERICO | | Presente | CORRADINI LUCA | Presente |
| PANTANI SOFIA | | Presente | ROLLO LUCA | Presente |
| GIOVANNINI ANGELA | | Presente | MOLINARI ELENA | Presente |
| CICOLA CINZIA | | Presente | FRANCESCONI GIULIA | Presente |
| DE DONNO MARTINA | Giustif. | Assente | GALLI FRANCESCO | Presente |
| TOTARO MATTEO | * | Presente | MAGNANINI FABRIZIO | Dimissionario |
| MONTAGNANI CLAUDIO | | Presente | ANDREELLA NICOLA | Presente |
| CRIVELLI FEDERICO | | Presente | | |

Totale Presenti: 15 - Totale Assenti: 2

* Presente mediante videocollegamento

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 Vice Segretario dott. Luca Zanetti .

E' altresì presente l'Assessore esterno Pignatti Manuel.

Essendo legale il numero di intervenuti Il Presidente del Consiglio Claudio Montagnani assume la presidenza dando atto che il Consiglio Comunale si svolge in modalità mista e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'interpellanza presentata dal Gruppo di Minoranza "Adesso Sì" pervenuta in data 16/09/2023 protocollo n. 0027809, che si allega al presente atto come parte integrante e sostanziale, relativa ai problemi della lottizzazione "CANOVA";

Il Presidente prende la parola: " Punto 5 all'ordine del giorno <Interpellanza presentata dal Gruppo di minoranza "Adesso sì" relativa ai problemi della lottizzazione Canova>. Invito il primo firmatario Capogruppo Elena Molinari a leggere l'interpellanza. Grazie".

Il Consigliere Molinari Elena: "Grazie. Allora nelle scorse settimane siamo stati nuovamente contattati da alcuni residenti di Levata, per quanto riguarda i problemi relativi alla manutenzione stradale, all'arredo urbano/verde e alla linea elettrica della lottizzazione Canova, in particolare lungo via Saragat e via Einaudi. La medesima situazione era stata segnalata, oltre che dai residenti, anche da parte nostra, attraverso l'interpellanza discussa nella seduta consiliare del 30 settembre 2021. L'Assessora Cicola aveva allora risposto elencando tutti i passaggi compiuti dall'Amministrazione nei confronti del lottizzante inadempiente, in particolare riguardo all'escussione della fideiussione di 482.805 euro. Oltre ciò viene venne dichiarato che almeno 2-3 degli interventi di manutenzione annua sarebbero stati comunque garantiti dal Comune. Leggo un estratto dal verbale brevemente in data 6 agosto 2021 protocollo 20459 si è proceduto all'escussione della polizza fideiussoria per un importo di 482.805 euro. Attualmente

siamo in contatto con l'assicurazione garante interessata dall'escussione della polizza fideiussoria al fine di procedere con la puntuale quantificazione degli interventi ancora da ultimare e di ripristino e per portare la giusta conclusione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione esistenti nel comparto. Si ritiene che l'Amministrazione comunale abbia già messo in atto idonee procedure per concludere il piano di lottizzazione "Canova". Certo che i termini, come ben sapete, sono noti che non saranno brevissimi, quindi quegli interventi puntuali, cioè nel senso, due o tre volte all'anno che riusciamo a fare chiedendo sempre l'accesso al lottizzante perché l'area è ancora di sua proprietà e io devo comunicare che interveniamo e facciamo le opere e poi richiederemo esborso di quanto dovuto, ecco come abbiamo già fatto quest'anno. Questo è un estratto del verbale del 30 settembre 2021. Possiamo confermare che l'unico intervento di manutenzione del verde è stata eseguita nell'estate del 2021 a seguito della presentazione dell'interpellanza, mentre successivamente non sono state svolte altre opere, costringendo i cittadini e le cittadine ad arrangiarsi come potevano. Oggigiorno le situazioni che possiamo riscontrare, dopo l'ultima manutenzione del 2021 è sostanzialmente rimasta invariata. Abbiamo potuto constatare personalmente la presenza di marciapiedi, in parte dissestati, alberi non potati, circondati da un eccesso di vegetazione oppure sradicati e mai sostituiti. Oltre a questo, durante alcuni eventi atmosferici di elevata intensità si possono verificare problemi di allagamento alle abitazioni a causa dei tombini sporca malfunzionanti. alla

luce di quanto riscontrato chiediamo nuovamente all'Amministrazione i seguenti chiarimenti: 1) se la fideiussione è stata incassata dal Comune di Curtatone; 2) è stato calcolato il valore delle opere da realizzare prima del collaudo e della cessione al Comune; 3) e infine quali sono i tempi entro cui si vuole risolvere definitivamente la situazione per arrivare all'acquisizione delle opere di urbanizzazione assegnandole nel patrimonio comunale? Le cittadine e i cittadini residenti nel quartiere "Canova" manifestano qualche perplessità in merito all'impegno assunto dall'Amministrazione di ottemperare ad almeno due o tre degli interventi di manutenzione annua necessari (come dichiarato durante il Consiglio comunale del 30 settembre 2021). Le strade, nonostante private ed in gestione al curatore fallimentare, svolgono comunque una funzione pubblica, tanto che la linea 11 di APAM vi transita quotidianamente con la presenza di quattro fermate lungo il tragitto interno alla lottizzazione in questione. Ribadiamo che sentenze della Corte di Cassazione civile (emesse sui ricorsi di cittadini danneggiati) ritengono responsabili i Comuni in caso di incidenti derivanti dalla mancata manutenzione di lottizzazioni private. A tal fine e visto il perpetrarsi dell'assenza di opere da circa due anni, si chiede all'Amministrazione se non vi sia la possibilità di razionalizzare a due interventi all'anno le opere svolte nelle aree adiacenti già pubbliche, ma estendendo nei lavori di poche centinaia di metri (circa 650) per coprire anche le strade private di via Saragat e di via Einaudi. Sarebbe una scelta temporanea, in attesa dell'acquisizione definitiva delle strade al

patrimonio pubblico. Tutto ciò allo scopo di prevenire eventuali rischi di ricorsi alla Pubblica Amministrazione, anche in caso di danni dovuti a eventi meteorici intensi, sempre più frequenti anche nella nostra regione geografica. Grazie”.

Il Presidente: “Grazie Elena, dò la parola all’Assessore Cicola per la risposta”.

L’Assessore Cicola Cinzia: “Buonasera, proietto una planimetria nel frattempo che leggo la risposta all’interpellanza. In merito all’interpellanza pervenuta a cui si è appena stata data lettura, l’amministrazione comunale risponde come segue: premesso che la situazione che andiamo ad esaminare non è solo presente a Curtatone e data la particolare congiuntura economica attraversata dal mercato immobiliare, è purtroppo riscontrabili anche nella realtà in altre realtà comunali. Questo ovviamente non vuole essere un alibi per sottrarsi all’impegno di trovare soluzioni ai problemi. La planimetria allegata evidenzia i riferimenti specifici rilevati dall’interpellanza nel complesso del comparto residenziale in argomento, posto nella frazione di elevata. Le aree evidenziati in giallo sono quelle già ceduti all’Amministrazione Comunale. Nella fattispecie parte delle opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione Canova, sono state ultimate dal soggetto attuatore e conseguentemente collaudate, ceduta al patrimonio comunale, in osservanza della convenzione urbanistica a suo tempo stipulata. Come puntualmente avviene il Comune, compatibilmente con i mezzi, il personale, le risorse a disposizione, esegue periodicamente sulle opere di urbanizzazione cedute su tutto il territorio

comunale, i necessari interventi di manutenzione e pulizia. La porzione delle opere di urbanizzazione del comparto evidenziate nell'allegato non risulta completata da parte del soggetto attuatore, pertanto le porzioni di via De Nicola, via Saragat, via Einaudi non sono collocabili e di conseguenza cedibili a patrimonio comunale. Per norma l'Amministrazione comunale non può intervenire in maniera significativa ultimando le opere di urbanizzazione, sostituendosi di fatto il soggetto attuatore originario e a successivi proprietari che attualmente detengono le aree, soggetto attuatore originario che per le note vicende societarie non ha più titolo ed è stato sostituito da un esecutore immobiliare nominato dal Tribunale che a sua volta non ha la possibilità di intervenire economicamente, dovendo tutelare i creditori nella procedura esecutiva. E' doveroso specificare che, oltre agli esecutori immobiliare, è stato nominato un custode, la SOVEMO, che ha l'obbligo del mantenimento delle aree, previa liberatoria delle spese dell'intervento da parte del giudice. Tale situazione è nota all'Amministrazione comunale solo ad agosto 2022, pertanto, le eventuali spese sostenute da codesta Amministrazione comunale per le operazioni di pulizia, decoro, non possono essere richiesti di eventuali rimborsi, come di solito avviene nelle altre esecuzioni o fallimenti immobiliari. l'Amministrazione comunale ha fatto tutto il possibile per quanto gli era concesso dalla normativa vigente in un contesto così particolare e critico. E' doveroso elencare gli interventi effettuati: nel mese di maggio, anno 2022, è stato effettuato un intervento da parte degli operatori comunali a

seguito di segnalazione telefonica per ripresa delle buche pericolose sulla viabilità stradale di Via Einaudi e Via Saragat. Nel mese di luglio, anno 2022, è stato effettuato un intervento da parte di operatori comunali di decespugliamento con pulizia dei marciapiedi, cigli stradali, cordoli, marciapiedi, rotatorie interne, polloni delle piante di fronte alle abitazioni residenziali di via Einaudi, via Saragat. Nel mese di agosto, anno 2022 è stato effettuato tramite affidamento diretto a ditta esterna, un primo intervento contabile per il taglio dell'erba a ridosso dei marciapiedi e delle strade. La riduzione degli arbusti spontanei, taglio erba a ridosso dei parcheggi pubblici, salvaguardando ovviamente le piantumazioni esistenti. Un secondo intervento con personale è stato fatto per abbattere alberi considerati vegetazione spontanea invasiva. Questi devono essere abbattuti tramite motosega perché si era già formato un tronco e rami con diametro superiore ai 10 centimetri ed erano posizionati a ridosso della pavimentazione stradale, ovvero dei marciapiedi. Sempre col personale a piedi della ditta esterna, è stato effettuato un terzo intervento dove, attraverso i decespugliatori e soffiatori, la pulizia dei marciapiedi, cigli stradali, cordoli marciapiedi, rotatorie interne, polloni delle piante di fronte alle abitazioni residenziali, in particolare Via Einaudi e Via Saragat. Nel mese di settembre, anno 2022, è stato effettuato un intervento da parte degli operatori comunali a seguito di segnalazione su <Comunichiamo>, hastag 824 B7 e hastag 824 37, di ripresa con asfalto a freddo buche pericolose, sulla viabilità stradale di Via

Einaudi. A fine settembre e i primi di ottobre anno 2022, è stato effettuato un intervento da parte degli operatori comunali di decespugliatore/soffiatore rotatorie interne alle piante di fronte abitazioni residenziali di via Einaudi intersezione via Saragat. Nel mese di gennaio, anno 2023, è stato effettuato un intervento da parte degli operatori comunali a seguito di segnalazione telefonica di ripresa asfalto a freddo, buche pericolose sulla viabilità stradale di via Einaudi. A fine giugno, anno 2023, è stato effettuato un intervento da parte degli operatori comunali a seguito di segnalazione del consigliere Luca Rollo di decespugliatore e soffiatore delle piante di fronte alle abitazioni residenziali di via Einaudi. Stante l'impossibilità per il Comune di eseguire opere di manutenzione sulle aree, sentito l'esecutore immobiliare, è stato formalmente richiesto e sollecitato in data 7/6/2026 al custode dei beni SOVEMO, l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e sulle aree libere e sulle opere di urbanizzazione. Il legale di SOVEMO col quale ci siamo più volte interfacciati ha specificato che l'intervento sarebbe stato rivolto principalmente a sfalcio dell'erba, così come disposto dal giudice, e che sarebbe stato effettuato una sola volta nell'arco dell'estate, e così è stato fatto nel mese di luglio. Si segnala che, a seguito della procedura per la riscossione del credito presso il Procuratore fallimentare, seguendo tutte le procedure, non è stato possibile rientrare del rimborso dell'intervento effettuato nel mese di agosto anno 2022, eseguito dalla ditta esterna per un importo di 2.684 euro. In merito alla situazione

della cabina elettrica gli operatori gli hanno installato degli regolatori per individuare le cause dei guasti e o le cause che fanno saltare la corrente a seguito delle segnalazioni pervenute. Ad oggi non hanno rilevato nulla, in quanto il guasto non si è ripresentato. Trattasi di interventi puntuali, certo che non si può asserire che l'Amministrazione comunale è rimasta inerme o assente. Per quanto attiene alle citate sentenze della Cassazione civile che ritengono responsabili i Comuni in caso di incidenti derivati, della mancata manutenzione di lottizzazioni private, è doveroso ricordare che tali sentenze sono il risultato di lunghi e onerosi contenziosi, oltretutto dagli esiti sempre incerti, con dispendio di notevoli risorse che noi riteniamo, se non costretti, dover osservare altrove, per opere maggiormente significative. All'attualità non è possibile dare garanzie sui tempi entro i quali si risolveranno definitivamente le criticità del comparto "Canova", al fine anche di evitare, come purtroppo è accaduto nel 2021, di peccare di ottimismo, sia nel pensare una veloce soluzione delle problematiche, sia nell'indicare frequenti interventi di manutenzione sulle aree che di fatto non c'è consentito di seguire. L'Amministrazione può mettere in campo interventi di attenzione alle pericolosità eventualmente presenti nella zona, con un incremento della segnaletica sia verticale che orizzontale, nonché una significativa limitazione della velocità di percorrenza dei tratti di strada maggiormente ammalorati, anche per la percezione dei cittadini e rappresentanza degli stessi. Come sopra specificato, senza doversi nascondere dalle responsabilità, si

ritiene altresì di evidenziare la sensibilità dei cittadini che puntualmente sono di grande aiuto e sostegno per le Amministrazioni comunali, con azioni di pulizia costante di marciapiedi, contribuendo in tal modo ad un miglior decoro complessivo sia di questo comparto che in altri sull'intero territorio comunale. Per quanto attiene alle specifiche domande formulate, si risponde quanto segue: 1) se la fideiussione è stata incassata dal Comune di Curtatone? La polizza fideiussoria, purtroppo non è stata ancora incassata. Come già evidenziato, i tempi per un procedimento di escussione non sono mai veloci, anche l'esito può non essere certo anche nel caso del Piano di lottizzazione "Canova". La situazione che si è creata dopo la richiesta di escussione inviata alla società assicurativa garante sia particolarmente complicata e dopo un iniziale ottimismo, il procedimento è divenuto particolarmente tortuoso e di esito incerto. L'assicurazione ha dato mandato ai propri legali di Milano, con i quali abbiamo già più volte interagito per le riserve che hanno sollevato sul pagamento, alcune delle quali piuttosto banali superabili, ma altre oggettivamente complesse, oggettive e complesse. Da parte nostra abbiamo interpellato un legale di fiducia che si sta adoperando per trovare una possibile via d'uscita prima di formalizzare un eventuale incarico. Tutto ciò dilunga inevitabilmente le tempistiche e non è da escludere la probabilità di arrivare a un ad un formale contenzioso. Se è stato calcolato il valore delle opere da realizzare prima del collaudo della cessione del Comune? Il valore delle opere di urbanizzazione è stato determinato anche perché si

tratta di uno dei documenti richiesti dalla società assicurativa nell'ambito del procedimento di escussione della polizza fideiussoria. E' stato predisposto un computo metrico estimativo solo per l'originale comparto di lottizzazione che quantifica tutti i costi sia per le opere ancora da realizzare, asfalti, segnaletica, sottopasso ferrovia Mantova-Modena, eccetera, sia per quelli di sistemazione, rifacimento degli interventi già realizzati ma che presentano serie criticità per diversi elementi danneggiati e ammalorati, marciapiedi, essenze arboree, segnaletica, manto stradale, per un importo complessivo di spesa determinato in 684.267,09 euro. Se poi si aggiungono le opere ancora da realizzare nel comparto in ampliamento all'originario piano di lottizzazione posto in prossimità di via levata, l'importo potrebbe arrivare complessivamente ai 900.000 euro. E infine, quali sono i tempi entro cui si vuole risolvere definitivamente la situazione per avvierà arrivare all'acquisizione delle opere di urbanizzazione assegnandogli al patrimonio comunale? Come sopra già specificato, l'Amministrazione comunale ha sempre voluto, auspicato tempi brevi per risolvere tutti i problemi segnalati e ben noti dal comparto "Canova" e con questo obiettivo si è sempre adoperato in tutti i modi consentiti. La situazione finanziaria del soggetto attuatore, oltre all'impossibilità per il Comune di risolvere definitivamente le problematiche riscontrate e di seguire i lavori con spese a carico del bilancio comunale, non ci consentono allo stato attuale di dare delle tempistiche certe per l'acquisizione gratuita delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale. Se non vi è la

possibilità di razionalizzare a due o tre interventi l'anno le opere svolte nelle aree adiacenti pubbliche, ma estendendoli i lavori di poche centinaia di metri, circa 650 metri, per coprire anche le strade private via Saragat, via Einaudi, come già detto, è stato nominato un custode, SOVEMO, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e sulle aree libere sulle opere di urbanizzazione. Il legale SOVEMO ha specificato che gli interventi sarebbero stati rivolti principalmente allo sfalcio dell'erba e la relativa spesa deve necessariamente essere autorizzata dal giudice prima della realizzazione delle opere. Si ribadisce l'impossibilità per il Comune di eseguire opere di manutenzione sulle aree non ancora collaudate, cedute dall'Amministrazione comunale, sebbene sono già stati effettuati interventi puntuali. Va infine reso noto quanto segue: è stato interpellato un legale di fiducia per capire se ci fosse la possibilità di eseguire opere nel comparto da parte del Comune, ma la risposta è sempre stata la stessa. La giurisprudenza ritiene che i proprietari dei singoli lotti siano solidamente responsabili con il lottizzante originale nell'adempimento delle obbligazioni inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli uffici comunali hanno collaborato assiduamente con il perito tecnico del procedimento di esecuzione immobiliare, affinché la perizia e conseguentemente l'asta venissero impostate considerando un unico lotto al fine di evitare di frazionare le aree e rischiare più soggetti aggiudicatari con i quali sarebbe stato alquanto difficile raggiungere una condivisione operativa. Così è stato e sono

attualmente all'asta in un unico lotto tutte le aree del PL "Canova". L'aggiudicatario avrà pertanto l'onere, come esplicitato negli atti, di impostare preventivamente un nuovo piano di lottizzazione per il completamento del comparto, eseguire le opere mancanti e sistemare quelle danneggiate con una nuova garanzia per l'esecuzione degli interventi. È noto che nel mese di ottobre sull'area PL Canova è prevista la quinta asta. Si auspica, che ci sia dell'interesse da parte di nuove realtà immobiliare, aiuterebbe davvero un interlocutore diretto per concludere e migliorare la situazione dell'intero comparto".

Il Presidente: "Grazie Assessore Cicola, chiedo al Capogruppo Elena Molinari dichiararsi se è soddisfatta, non soddisfatta, parzialmente soddisfatta, prego".

Il Consigliere Molinari Elena: "Allora, per quanto riguarda le domande dell'interpellanza, direi che mi ritengo soddisfatta, il tema però che non si capisce a questo punto, è perché invece i cittadini non sono soddisfatti, perché adesso, non le hanno consegnato ufficialmente, ma c'è stata una raccolta firme, sono 80 i cittadini che hanno sottoscritto questa richiesta di risoluzione della situazione. Io capisco che ci siano molti problemi legali, li abbiamo capiti e che la situazione non è facile, però quando abbiamo parlato coi cittadini, giustamente qualcuno dice noi paghiamo le tasse come tutti gli altri, perché non abbiamo diritto anche noi avere la manutenzione delle strade, degli alberi, cioè adesso cerchiamo anche di metterci un po' nei loro panni, forse. Capisco che avete fatto tutti gli interventi, quindi l'elenco che abbiamo

sentito sicuramente è veritiero, cosa posso dire le risposte sono congrue, però evidentemente è quello che viene percepito dalla cittadinanza, non è così, non è questo, ecco questa è l'amara conclusione".

Il Presidente: "Grazie Elena Molinari".

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente del Consiglio
Claudio Montagnani
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Vice Segretario
dott. Luca Zanetti
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)
