



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 233 DEL 31/10/2017

PROT. N. 25965

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	ATTO DI INDIRIZZO PER L'ACQUISIZIONE GRATUITA DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NELL'AMBITO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CASA DEL SOLE" DI AREA INTEGRATA MULTIFUNZIONALE IN LOCALITA' EREMO
-----------------	--

L'anno duemiladiciassette addì trentuno del mese di ottobre alle ore 11:30 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Funzione	Presente
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI
LONGHI FEDERICO	Vicesindaco	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
GELATI LUIGI	Assessore	SI
FIACCADORI IVAN	Assessore	NO

Totale Presenti: 5 - Totale Assenti: 1

Partecipa all'adunanza Il Vice Segretario dott. Luca Zanetti il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°97 del 30/10/2003 e n°15 del 09/02/2004 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Casa del Sole" (ex P.L. 01 Sud) di area integrata multifunzionale in località Eremo, con contestuale Variante n°27 al P.R.G.C., ai sensi della L.R. del 23/06/1997 n°23 e s.m.i.;
- con atto del Notaio Dott. Augusto Chizzini, n°6374 di Repertorio e n°2448 di Raccolta, del 09/03/2004, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione "Casa del Sole" tra il Comune e la Ditta lottizzante Ente Diocesi di Mantova;
- con atto del Notaio Dott. Augusto Chizzini, n°6372 di Repertorio e n°2447 di Raccolta, del 09/03/2004, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa alle opere di urbanizzazione comuni ai due Piani di Lottizzazione "Casa del Sole" e "Boschetto", tra il Comune e le Ditte lottizzanti, Ente Diocesi di Mantova ed Iemmeci S.r.l.;
- con atto del Notaio Dott. Augusto Chizzini, n°6430 di Repertorio e n°2464 di Raccolta, del 16/03/2004, l'Ente Diocesi di Mantova ha trasferito il comparto di lottizzazione all'Immobiliare Possion Grande S.r.l.;
- con atto di compravendita del Notaio Dott. Omero Araldi, n°69302 di Repertorio e n°16338 di Raccolta, del 23/03/2006, l'Immobiliare Possion Grande S.r.l. ha alienato il comparto di lottizzazione "Casa del Sole" alla Società Iemmeci S.r.l.;
- con atto di compravendita del Notaio Dott. Massimo Bertolucci, n°58.372 di Repertorio e n°19.978 di Raccolta, del 27/12/2006, la Società Iemmeci S.r.l. ha alienato il comparto di lottizzazione "Casa del Sole" alla Società Le Costruzioni S.r.l.;
- con deliberazioni di Giunta Comunale n°147 del 01/08/2007 e n°168 del 11/09/2007 è stata rispettivamente adottata ed approvata la variante al Piano di Lottizzazione denominato "Casa del Sole" - P.L. 405 di area integrata multifunzionale in località Eremo, ai sensi degli articoli 14 e 25, comma 8 bis, della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
- con atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci, n°60.292 di Repertorio e n°21.207 di Raccolta, del 19/10/2007, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al P.L. "Casa del Sole" tra il Comune e la Ditta lottizzante, Soc. Le Costruzioni S.r.l.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n°159 del 29/09/2008 è stata approvata una seconda modifica planimetrica al P.L. 405, non costituente variante al Piano attuativo stesso;
- con deliberazione di Giunta Comunale n°138 del 31/08/2009 è stata approvata la modifica n°3 al Piano attuativo in argomento, non costituente variante;
- con deliberazione di Giunta Comunale n°187 del 23/11/2009 è stata approvata la modifica n°4 al P.L. 405, non costituente variante;
- con deliberazione di Giunta Comunale n°154 del 11/07/2011 è stata approvata la modifica n°5 al P.L. 405, non costituente variante;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°5 del 22/02/2012 e n°16 del 09/05/2012 è stata rispettivamente adottata ed approvata la Variante n°6 al Piano di Lottizzazione denominato "Casa del Sole" - P.L. 405 di area integrata multifunzionale in località eremo, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
- con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi, n°72.555 di Rep. e n°24.614 di Racc. del 07/08/2012, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per la Variante n°6 al P.L. "Casa del Sole", quale atto integrativo e modificativo della precedente Convenzione del 19/10/2007;

- con deliberazione di Giunta Comunale n°100 del 19/05/2014 è stata approvata la modifica n°7 al P.L. "Casa del Sole", non costituente variante;
- a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito del comparto, la Società lottizzante Le Costruzioni S.r.l., così come da Convenzione urbanistica, ha depositato adeguate garanzie finanziarie a favore del Comune e più precisamente:
 - polizza fideiussoria n°1585.01.27.27200407 emessa in data 20/12/2006 da ASSEDILE Assicuratrice Edile S.p.A. (ora SACE BT S.p.A. - Roma) per un importo originario pari a € 811.345,95 attualmente ridotto a € 527.055,15;
 - polizza fideiussoria n°1585.01.27.27253972 emessa in data 15/10/2007 da ASSEDILE Assicuratrice Edile S.p.A. (ora SACE BT S.p.A. - Roma) per un importo originario pari a € 1.031.273,23 attualmente ridotto a € 331.273,23;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel comparto non sono state ultimate ed in particolare non sono ancora stati realizzati parte dei parcheggi e del tutto le aree verdi, già oggetto di scomputo dei relativi oneri edificatori;
- con la sottoscrizione dell'atto notarile n°72.555 di Rep. e n°24.614 di Racc. del 07/08/2012, Notaio Dott. Giampaolo Fabbi, la società Le Costruzioni S.r.l. si era obbligata a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro quattro mesi dalla stipula dell'atto stesso e pertanto entro il 07/12/2012;
- la Società lottizzante si è resa pertanto gravemente inadempiente nei confronti dell'Amministrazione comunale, oltre ad aver creato evidenti e continui problemi ai diversi residenti del comparto, a causa dello stato di incuria e delle condizioni igieniche inadeguate sulle aree non sistemate, né edificate;
- dal 30/06/2016 la società Le Costruzioni S.r.l. si trova in stato fallimentare;
- con nota in data 16/09/2016, Prot. n°22848, è stato informato il Curatore fallimentare, Dott. Davide Bardini, sullo stato di attuazione del P.L. Casa del Sole, chiedendo di dar corso al più presto ai lavori necessari per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già previste nel comparto, così come disposto dalle relative Convenzioni urbanistiche, evidenziando che, nel caso non si fosse proceduto in tal senso, il Comune avrebbe provveduto direttamente all'esecuzione dei lavori non ancora realizzati in sostituzione del lottizzante ed a spese dello stesso, avvalendosi delle polizze fideiussorie prestate a garanzia;
- il Curatore fallimentare, con nota in data 14/10/2016, Prot. n°25121, ha evidenziato che la richiesta di ultimazione delle opere di urbanizzazione relative al P.L. "Casa del Sole" non sarebbe stata posta in esecuzione;
- per tutelare l'Ente ed i cittadini, si è ritenuto di procedere all'escussione delle suddette polizze fideiussorie depositate a garanzia, al fine provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non ancora realizzate nel comparto, in sostituzione del lottizzante inadempiente;
- con deliberazione n°213 del 19/10/2016 la Giunta Comunale ha dato indirizzo per l'escussione delle polizze fideiussorie a garanzia dell'assolvimento degli obblighi assunti dal lottizzante per l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Casa del Sole" in località Eremo;
- con nota in data 21/10/2016, Prot. n°25828, è stata chiesta alla Società garante SACE BT S.p.A. di Roma l'escussione delle polizze fideiussorie: n°1585.01.27.27200407 del 20/12/2006 e n°1585.01.27.27253972 del 15/10/2007, prestate a garanzia dal soggetto attuatore;

- con nota pervenuta con n°27710 di protocollo comunale del 12/11/2016 la stessa società assicurativa ha richiesto della documentazione al fine di procedere con l'istruttoria della posizione;
- in data 24/03/2017 è stata inviata alla Soc. SACE BT S.p.A. tutta la documentazione richiesta, tra cui il computo metrico estimativo delle opere non ancora realizzate, chiedendo così l'immediato versamento al Comune dell'importo quantificato in € 193.984,96, necessario per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto;
- in data 11/07/2017 è stato incassato l'importo richiesto di € 193.984,96 complessivi, versato da SACE BT S.p.A. a chiusura del procedimento di escussione;
- le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in parte realizzate nel comparto "Casa del Sole", non sono state cedute gratuitamente al patrimonio comunale dalla Società lottizzante come disposto dalla Convenzione urbanistica;

Considerato che, a seguito di esplicita istanza del Comune, il Dott. Davide Bardini di Mantova, quale Curatore del Fallimento n°51/2016 della Soc. Le Costruzioni S.r.l., già proprietaria delle aree previste in cessione, si è reso disponibile a cedere gratuitamente al patrimonio comunale le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come previsto dal P.L. Casa del Sole e dalla relativa Convenzione urbanistica;

Considerato altresì che lo stesso Curatore fallimentare ha indicato che gli oneri relativi al perfezionamento dell'atto della cessione immobiliare in argomento sarebbero stati a carico del Cessionario (ovvero del Comune) e che pertanto tale spesa è già stata computata nell'imposto incassato a seguito della parziale escussione della fideiussione;

Richiamata la determinazione dirigenziale n°750 del 05/10/2017 dell'Area Lavori Pubblici, Ambiente e Territorio è stato incaricato il Notaio Dott. Massimo Bertolucci di Mantova della stipula dell'atto di acquisizione, con assunzione del relativo impegno di spesa;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'acquisire delle aree, di fatto già di uso pubblico, anche per legittimare l'esecuzione da parte del Comune degli interventi di ripristino ed ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito del comparto, dando mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica della sottoscrizione degli atti necessari all'acquisizione stessa;

Considerato che le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, consistenti in strade e parcheggi e aree verdi, con i relativi impianti, site in località Eremo nell'ambito del P.L. "Casa del Sole", da acquisire a titolo gratuito al patrimonio comunale, in relazione agli obblighi assunti dal lottizzante Soc. "Le Costruzioni S.r.l.", ora in stato di fallimento (Tribunale di Mantova - fall. n°51/2016), risultano così come di seguito identificate:

Foglio 25, mappale 780	mq	73
Foglio 25, mappale 781	mq	40
Foglio 25 mappale 817	mq	2.191
Foglio 25 mappale 922	mq	14.319
Foglio 25 mappale 952	mq	333
Foglio 25 mappale 960	mq	175
Foglio 25 mappale 961	mq	621
Foglio 25 mappale 963	mq	189
Foglio 25 mappale 964	mq	151

Foglio 25 mappale 965	mq	357
Foglio 25 mappale 966	mq	179
Foglio 25 mappale 967	mq	550
Foglio 25 mappale 969	mq	560
Foglio 25 mappale 971	mq	2.815

Totale mq22.553

Visti e richiamati:

- gli atti e la documentazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato “Casa del Sole” e all’esecuzione delle rispettive opere di urbanizzazione;
- la vigente normativa in materia;
- il Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267;
- l’art. 49, comma 1°, del D.Lgs. n°267/2000;
- l’articolo 134, comma 4°, del D.Lgs. n°267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di dare indirizzo al Responsabile del Servizio Urbanistica affinché proceda, in riferimento a quanto in premessa, all’acquisizione a titolo gratuito al patrimonio comunale dal “Fallimento Le Costruzioni S.r.l.” delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, consistenti in strade, parcheggi e aree verdi con i relativi impianti, site nell’ambito del Piano di Lottizzazione denominato “Casa del Sole” in località Eremo, in relazione agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la relativa Convenzione urbanistica;
2. Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica dell’assunzione degli atti conseguenti e necessari alla presente deliberazione ed in particolare della sottoscrizione dell’atto notarile per l’acquisizione dei suddetti immobili, così come dettagliatamente elencati in premessa, per una consistenza complessiva di mq 22.553;
3. Data l’urgenza, con separata, favorevole ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 34, comma 4°, del D.L.vo 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
F.to Carlo Bottani

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 03/11/2017 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è stata contestualmente inclusa nell'elenco inviato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'articolo 125 – del T.U. dell'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 13/11/2017 :

<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 03/11/2017 al 18/11/2017 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