



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

Codice ente: 10839

**DELIBERAZIONE N. 247 DEL 28/12/2022**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>ATTO DI INDIRIZZO PER L'ESCUSSIONE DELLE POLIZZE FIDEIUSSORIE A GARANZIA DELL'ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL LOTTIZZANTE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "BOSCHETTO" IN LOCALITA' EREMO</b>
-----------------	--

L'anno duemilaventidue addì ventotto del mese di Dicembre alle ore 18:30 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:

<b>Nominativo</b>	<b>Funzione</b>	<b>Presente</b>
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI *
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI *
PANTANI SOFIA	ASSESSORE	SI *
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI *
CICOLA CINZIA	Assessore	SI *
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI *

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

\* Presente mediante videocollegamento

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza dando atto che la Giunta si svolge in modalità telematica e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n°96 del 30/10/2003 è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato "Boschetto - P.L.01 Nord", di area integrata multifunzionale in località Eremo, con contestuale Variante n°26 al P.R.G.C., ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997, n° 23 e s.m.i., proposto dalla Ditta IEMMECI s.r.l. con sede a Brescia, via F.lli Porcellaga n°3;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n°11 del 09/02/2004 è stata accolta l'osservazione presentata, ai sensi di legge, dalla stessa Ditta lottizzante e approvato con parziali modifiche il suddetto Piano attuativo;
- la Variante n°26 al P.R.G.C., contestuale al Piano, ha assunto efficacia in data 25/02/2004 con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni n°9 dell'avviso di deposito;
- in data 22/04/2004, con atto del Notaio Dott. Omero Araldi, n°66098 di Repertorio, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione "Boschetto" tra il Comune e la Ditta lottizzante IEMMECI s.r.l.;
- in data 09/03/2004, con atto del Notaio prof. Augusto Chizzini, n°6372 di Repertorio, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Curtatone, la Società IEMMECI s.r.l. e l'Ente DIOCESI DI MANTOVA, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comuni al P.L. "Boschetto" e "Casa del Sole";
- con Deliberazione Consiliare n°62 del 26/07/2004, è stato preso atto, approvandone il contenuto, della Convenzione Urbanistica stipulata;
- la Variante parziale al P.R.G.C. di adeguamento, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°81 del 08/10/2004 e divenuta efficace in data 27/10/2004, ha recepito sulle tavole di azionamento l'impostazione planimetrica del Piano di Lottizzazione "Boschetto" già approvato e convenzionato, ha rinumerato il Piano come P.L. 404 ed ha in parte modificato con nuovi parametri urbanistici la scheda relativa al Piano stesso, allegata alle Norme Tecniche di Attuazione;
- il lottizzante, "Iemmecci s.r.l.", ha proposto all'Amministrazione Comunale l'approvazione di una variante al P.L. "Boschetto", al fine di modificare parzialmente gli indici ed i parametri urbanistici del Piano attuativo originario, in adeguamento ed in conformità alle disposizioni e agli obiettivi del vigente P.R.G.C., adottata con D.G.C. n°58 del 15/04/2008 e successivamente approvata con D.G.C. n°93 del 12/06/2008;
- in data 21/06/2008, con atto del Dott. Annibale Vareschi, Segretario Generale del Comune di Curtatone, n°8344 di Repertorio, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa alla suddetta variante al P.L. "Boschetto";
- con variante parziale n°1/2009 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°44 del 28/11/2009 e divenuta efficace in data 30/12/2009 con la pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione e deposito, è stata introdotta la possibilità di insediare una grande struttura commerciale con superficie di vendita  $\leq 3.500$  mq, nell'ambito del P.L. n°404 denominato "Boschetto" e nello specifico nell'esistente fabbricato commerciale "Tosano";
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°38 del 30/06/2010 e n°73 del 20/12/2010 è stata rispettivamente adottata ed approvata una nuova variante al Piano di Lottizzazione denominato "Boschetto" - P.L. 404 di area integrata multifunzionale in località Eremo, proposta dalle Società lottizzanti IEMMECI S.R.L., UNICREDIT LEASING S.P.A. e

SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L., al fine di adeguare il Piano attuativo allo strumento urbanistico generale (Var. n°1/2009)

- in data 06/05/2011, con atto del Notaio Dott. Omero Araldi, n°75083 di Repertorio e n°20414 di Raccolta, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione della Variante al P.L. "Boschetto";
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°26 del 29/04/2013 e n°40 del 05/08/2013 con cui è stata rispettivamente adottata ed approvata la Variante 2013 al Piano di Lottizzazione denominato "Boschetto" - P.L. 404 di area integrata multifunzionale in località Eremo, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., proposta dalle Società lottizzanti IEMMECI S.R.L., UNICREDIT LEASING S.P.A. e SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L., al fine di ridefinire e ridistribuire le diverse destinazioni d'uso nel comparto;
- in data 27/09/2013, con atto del Notaio Dott. Omero Araldi, n°77415 di Repertorio e n°22084 di Raccolta, è stato stipulato l'*Atto integrativo alla Convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione denominato "Boschetto" - P.L. 404 - n. 75083 di Rep. in data 6 maggio 2011*, a seguito dell'approvazione della suddetta Variante 2013;

**Tenuto conto** che a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché del rispetto dei termini previsti per la conclusione dei lavori e ai fini dell'attuazione degli interventi sull'area del P.L. "Boschetto", la Società lottizzante Iemmecci S.r.l. ha depositato adeguate garanzie finanziarie a favore del Comune e più precisamente:

- polizza fideiussoria n. 1568515 del 16/04/2004 emessa da "Viscontea Coface S.p.A." per un importo originario pari a € 704.424,81, così come da Convenzione urbanistica del Notaio Dott. Omero Araldi, n°66098 di Repertorio, attualmente ridotto a € 211.327,44 a seguito di collaudi parziali eseguiti in corso d'opera sulle opere di urbanizzazione del P.L. Boschetto;
- polizza fideiussoria n. 1561904 del 08/03/2004 emessa da "Viscontea Coface S.p.A." per un importo originario pari a € 158.381,57, così come da Convenzione urbanistica del Notaio Prof. Augusto Chizzini, n°6372 di Repertorio, attualmente ridotto a € 47.514,47 a seguito di collaudi parziali eseguiti in corso d'opera sulle opere di urbanizzazione comuni;

**Constatato** che con la sottoscrizione degli atti notarili sopra citati, la Società lottizzante "Iemmecci S.r.l." si era obbligata a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto "Boschetto" e a cederle gratuitamente al Comune o asservirle all'uso pubblico con specifico atto notarile, a seguito di collaudo definitivo da parte del tecnico abilitato incaricato dal Comune, ma a spese del lottizzante;

**Tenuto conto** che i termini per l'esecuzione delle opere e la conseguente cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale o l'asservimento all'uso pubblico, risultano ampiamente scaduti;

**Atteso** che le opere di urbanizzazione del P.L. "Boschetto" non sono mai state collaudate definitivamente in quanto il lottizzante non ha mai adempiuto alle indicazioni del collaudatore, né del Comune, per la sistemazione delle opere realizzate, necessaria per procedere al collaudo definitivo delle stesse (viabilità, parcheggi, aree verdi e relativi impianti);

**Verificato** che le opere previste nel comparto versano attualmente in uno stato di incuria e abbandono che stanno causando serie situazioni di pericolo ai fruitori;

**Considerato** che la Società lottizzante è stata più volte sollecitata ad adempiere agli impegni assunti e a realizzare i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle opere di urbanizzazione realizzate, ma non ancora cedute gratuitamente al Comune, né asservite all'uso pubblico, al fine di mettere in sicurezza il comparto e consentire l'effettuazione del collaudo finale delle opere stesse;

**Tenuto conto**, pertanto, che la società lottizzante si è resa gravemente inadempiente nei confronti dell'Amministrazione comunale, oltre ad aver creato evidenti e continui problemi a causa dello stato di incuria e delle condizioni inadeguate delle aree aperte al pubblico (viabilità, parcheggi, aree verdi e relativi impianti), dove la manutenzione ordinaria, straordinaria e i ripristini delle opere di urbanizzazione mancano ormai da troppo tempo;

**Ritenuto** pertanto necessario, per tutelare l'Ente ed i cittadini, procedere all'escussione delle suddette polizze fideiussorie depositate a garanzia, al fine di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di sistemazione e ripristino non ancora realizzate nel comparto, in sostituzione del lottizzante inadempiente;

**Visti e richiamati:**

- la vigente normativa in materia;
- la Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- la documentazione e gli atti relativi al P.L. "Boschetto" in località Eremo;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267 e s.m.i.;

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

**DELIBERA**

1. In relazione alle argomentazioni in premessa, di dare indirizzo affinché si proceda all'escussione delle due polizze fideiussorie depositate dalla Società lottizzante Iemeci S.r.l., a favore del Comune, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché del rispetto dei termini previsti per la conclusione dei lavori e ai fini dell'attuazione degli interventi sull'area del P.L. "Boschetto" e più precisamente:
  - polizza fideiussoria n. 1568515 del 16/04/2004 emessa da "Viscontea Coface S.p.A." per un importo attualmente garantito di € 211.327,44 relativamente alle opere di urbanizzazione del P.L. Boschetto;

- polizza fideiussoria n. 1561904 del 08/03/2004 emessa da “Viscontea Coface S.p.A.” per un importo attualmente garantito di € 47.514,47 relativamente alle opere di urbanizzazione comuni;
2. Di demandare al Responsabile del Servizio Urbanistica la definizione e l’adozione degli atti necessari per dare attuazione alla presente deliberazione.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**Il Sindaco**  
**F.to Carlo Bottani**  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**  
**F.to Dott.ssa Rossella Russo**  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---