



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3 DEL 10/01/2019

AREA LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E TERRITORIO

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE MAGGIOR VALORE DI MERCATO RELATIVO AD IMMOBILE COSTITUITO DA APPEZZAMENTO DI TERRENO CON SOPRASTANTI FABBRICATI, POSTO IN CURTATONE (MN), STRADA VICINALE DEL BOSCHETTO DI PROPRIETÀ COMUNALE DI CUI AL FOGLIO 18 E MAPPALE 655 CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE AD ASD PESCA SPORTIVA DEL BOSCHETTO

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Premesso che:

- che con delibera di Consiglio Comunale n°59 del 24/11/2014 ad oggetto "Approvazione alla cessione del diritto di superficie per anni 30 del mappale 655 del foglio 18 ed comodato d'uso del mappale 459 del foglio 18 alla Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ed approvazione alla realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area e dei fabbricati del mappale 655 proposto da medesima ditta" è stato deliberato di:
 - DI AUTORIZZARE, giusto l'art. 7 delle norme tecniche del Piano delle Regole, la realizzazione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, quale attrezzatura di interesse pubblico e/o generale identificata dai vigenti strumenti urbanistici con la lettera "M", nell'ambito dell'area di proprietà comunale sita in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655 così come motivato in premessa;
 - DI APPROVARE, per i motivi in premessa indicati, la proposta progettuale allegata alla presente deliberazione ed inoltrata dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto finalizzata alla realizzazione e gestione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, a realizzarsi sull'area in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655;
 - DI APPROVARE, per i motivi in premessa indicati, lo schema di convenzione allegato alla deliberazione per l'assegnazione in diritto di superficie, per la durata di anni trenta, finalizzata alla realizzazione e gestione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, da realizzarsi sull'area in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655;
 - DI CONCEDERE un rimborso spese atto a coprire parte degli oneri di investimento che saranno realizzati sul terreno concesso in diritto di superficie mediante il trasferimento di una somma di € 5.000,00 in una unica soluzione all'associazione Pesca Sportiva del Boschetto da erogarsi all'atto di sottoscrizione del diritto di superficie;

Pagina 1 di 7 - Det. N. 3 del 10/01/2019

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://www.curtatone.it/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Curtatone"



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

- DI DARE ATTO che la realizzazione gestione dell'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro è di interesse dell'Amministrazione in quanto consente di ottenere spazi immersi nella natura e un servizio di ristoro per i fruitori, come attrezzatura pubblica e di interesse pubblico destinata a servizi di interesse collettivo senza rilevanza economica;
- DI DISPORRE che l'assegnazione in diritto di superficie dell'area in questione, per trenta anni avvenga senza corrispettivo economico in quanto gli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto appaiono essere di importo superiore al valore di diritto di superficie;
- DI DISPORRE
 - l'annullamento del canone annuo di locazione per il mappale 459 da sostituirsi con un comodato d'uso gratuito in esito all'attivazione da parte di Associazione Pesca Sportiva del Boschetto dei servizi di manutenzione del patrimonio pubblico in aderenza al mappale 655 il cui importo è superiore al valore di affittanza del mappale stesso come da proposta progettuale avente protocollo n°28209 del 17/11/2014;
 - la durata del comodato d'uso sul mappale 459 per la medesima durata del diritto di superficie e quindi per anni trenta;
- DI DISPORRE che gli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto, che appaiono essere di importo superiore al valore di diritto di superficie, vengano completati entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e successivamente che gli stessi vengano certificati per mezzo di un stima economica e che in caso di verifica negativa si disponga la decadenza della concessione del diritto di superficie e del comodato d'uso in parola;

Dato atto che in data 11/10/2014 è stato sottoscritto il contratto avente repertorio n°8695 ad oggetto "Contratto affidamento in concessione del diritto di superficie di suolo di proprietà del Comune di Curtatone all'ASD Pesca Sportiva del Boschetto";

Considerato che:

- L'Art. 6 di detto contratto reca "CORRISPETTIVO DOVUTO AL COMUNE. Il Superficiario, a fronte della concessione del diritto di superficie di che trattasi, deve corrispondere al Comune un importo di € 83.000,00 onnicomprensivi così come calcolati nell'allegato al presente contratto. La sottoscrizione del presente contratto comporta l'automatica accettazione dell'importo indicato e del calcolo esposto. Il corrispettivo si intende saldato dal Concessionario in forma patrimoniale mediante la realizzazione di tutte le opere di sistemazione di cui alla proposta progettuale in premessa ed approvate mediante Delibera di Consiglio Comunale n°59 del 24/11/2014.";
- al medesimo articolo si rileva che "Le parti concordano sin da ora che al termine delle opere di messa a norma e sistemazione dell'area sarà redatta opportuna perizia di stima certificante il plusvalore dell'area con lo scopo di confermare la corretta compensazione del valore di diritto di superficie non corrisposto mediante il valore delle opere realizzate. La redazione di detta perizia di stima sarà affidata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Mantova con costi a carico del concessionario";
- L'Art. 10 di detto contratto reca "CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause: [...] e)



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

mancata messa a norma delle strutture ed attivazione dei servizi nel termine di 36 mesi dalla stipula del presente contratto; f) nel caso in cui la perizia di stima a completamento dei lavori dia un valore di apprezzamento del lotto inferiore all'importo di monetizzazione del diritto di superficie calcolato per 30 anni e pari ad € 83.000,00.”

Dato atto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n°245 del 15/11/2017 ad oggetto “Autorizzazione alla proroga della scadenza per il completamento degli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto entro 36 mesi dalla stipula della convenzione per la concessione in diritto di superficie del foglio 18 mappale 655” è stato deliberato di
 - concedere una proroga di mesi 6 rispetto alla scadenza di cui all'articolo 10, comma e) della convenzione avente repertorio n°8695;
 - dare atto che la nuova scadenza sarà il giorno 10/06/2018;
 - di mantenere invariate tutte le altre pattuizioni di cui alla convenzione repertorio n°8695 e segnatamente la necessità di procedere ad una verifica del plusvalore dell'area in esito agli investimenti completati da ASD Pesca Sportiva del Boschetto di cui all'articolo 6
- in data 18/06/2018 al protocollo n°19137 è pervenuta da parte del Presidente di ASD Pesca Sportiva del Boschetto la notifica che “in data 1 Giugno 2018 sono stati consegnati all'ufficio tecnico i documenti di fine lavori per la ristrutturazione della struttura dell'Associazione A.S.D. Pesca Sportiva del boschetto. In data 31 Maggio attraverso SCIA (pratica n.93012680208-31052018-1056 - SUAP 1689 - 93012680208 A.S.D. "PESCA SPORTIVA DEL BOSCHETTO") è stato comunicato l'inizio attività come previsto da contratto di diritto di superficie, si resta in attesa del documento di valutazione costo dell'immobile che appena sarà redatto dagli uffici competenti si provvederà a consegnare”;
- in data 16/07/2018 al protocollo n°22179 dell'ente è pervenuta la richiesta di procedere con incaricare l'Agenzia delle Entrate per la redazione della stima richiesta dall'Articolo del Contratto di repertorio n°6.

Rilevato che con determinazione n°570 del 10/08/2018 ad oggetto “ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA ED AFFIDAMENTO AD AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE DEL VALORE PATRIMONIALE DEL FOGLIO 18, MAPPALE 655. CIG. ZD424A1772” è stato determinato di

1. Di assumere a carico del Bilancio Comunale un impegno di spesa di € 423,00, comprensive di IVA 22% (imponibile € 346,72) quale rimborso spese per l'emissione della perizia di stima in parola, così come indicato in premessa e secondo le modalità e specifiche riportate nel l'accordo allegato alla presente come parte integrante e sostanziale.
2. Di approvare lo schema dell'“ACCORDO DI COLLABORAZIONE PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE” allegato.
3. Di affidare per i motivi citati in premessa l'incarico per l'esecuzione della stima del diritto di superficie alla Agenzia delle Entrate – Territorio sede di Mantova.

Dato atto che

in data 21/12/2018 è stato registrato al protocollo comunale n°0036047 il documento “Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile maggior valore di mercato relativo ad Immobile costituito da appezzamento di terreno con soprastanti fabbricati, posto in Comune di Curtatone, Strada Vicinale del Boschetto”;

Pagina 3 di 7 - Det. N. 3 del 10/01/2019

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://www.curtatone.it/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Curtatone”



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

il documento di stima alla pagina 31 riporta *"Si valuta il Maggior Valore di Mercato relativo al bene immobile identificato nel Comune Censuario di Curtatone al fog.n.18 particelle n.655/1, con riferimento all'attualità in cifra tonda in € 181.000,00 (centottantunmila/00)"*.

Rilevato che la convenzione sottoscritta tra le parti avente repertorio n°8695 sottoscritta in data 11/21/2014

- all'articolo 6 - CORRISPETTIVO DOVUTO AL COMUNE
 - al primo periodo reca *"Il Superficiario, a fronte della concessione del diritto di superficie di che trattasi, deve corrispondere al Comune un importo di € 83.000,00 onnicomprensivi così come calcolati nell'allegato al presente contratto."*;
 - al terzo periodo reca *"Le parti concordano sin da ora che al termine delle opere di messa a norma e sistemazione dell'area sarà redatta opportuna perizia di stima certificante il plusvalore dell'area con lo scopo di confermare la corretta compensazione del valore di diritto di superficie non corrisposto mediante il valore delle opere realizzate."*
- all'articolo 10 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO reca *"Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause: [omissis] f) nel caso in cui la perizia di stima a completamento dei lavori dia un valore di apprezzamento del lotto inferiore all'importo di monetizzazione del diritto di superficie calcolato per 30 anni e pari ad € 83.000,00."*

Rilevato che

- A.S.D. Pesca Sportiva del Boschetto, avente sede in Curtatone Strada Vicinale Montanara 1 e con P. IVA 93012680208, assegnataria del presente Diritto di Superficie del foglio 18, mappale 655, risulta aver ottemperato ai disposti contrattuali pattuiti con convenzione citata;
- risulta altresì aver già versato il rimborso per le spese di perizia sostenute dal Comune di cui alla determinazione 570 del 10/08/2018, come da attestazione del tesoriere dell'8/01/2019, pertanto tale importo è da assumere a bilancio quale risorsa in entrata.

Visto il Decreto Sindacale n. 14 del 27.12.2018 – Prot. n. 36305 con il quale vengono attribuite le funzioni dirigenziali, ai sensi dell'art. art. 107 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267;

Richiamate:

- la delibera di Giunta comunale n. 164 del 10/07/2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Documento unico di programmazione (DUP) – periodo 2019/2021 (artt. 151 e 170, comma 1, del D.lgs n. 267/2000). Presentazione",
- la delibera di Consiglio comunale n. 43 del 16/07/2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Approvazione documento unico di programmazione (D.U.P.) – anni 2019/2021".

Vista

- la delibera di Giunta comunale n. 267 del 05/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Approvazione nota di aggiornamento della proposta di documento unico di programmazione (D.U.P.) – per il periodo 2019/2021",
- la delibera di Giunta comunale n. 268 del 05/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Approvazione dello schema di bilancio di previsione finanziario 2019-2021 (art. 11 D.Lgs. 118/2011)",
- la delibera di C.C. n. 75 del 27/12/2018, immediatamente eseguibile, avente ad



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

oggetto: "Approvazione della nota di aggiornamento del Documento unico di programmazione (DUP) per il periodo 2019-2021",

- la delibera di C.C. n. 76 del 27/12/2018, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: " Approvazione bilancio di previsione finanziario 2019/2021",
- la delibera di G.C. n. 287 del 27/12/2018, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: " Approvazione piano esecutivo di gestione(P.E.G.)- Anni 2019-2021".

DETERMINA

1. **Di approvare** il documento di stima inviato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio *"Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile maggior valore di mercato relativo ad Immobile costituito da appezzamento di terreno con soprastanti fabbricati, posto in Comune di Curtatone, Strada Vicinale del Boschetto"* registrato al protocollo Comunale n°0036047 del 21/12/2018.
2. **Di dare atto che** il medesimo documento di stima alla pagina 31 riporta *"Si valuta il Maggiore Valore di Mercato relativo al bene immobile identificato nel Comune Censuario di Curtatone al fog.n.18 particelle n.655/1, con riferimento all'attualità in cifra tonda in € 181.000,00 (centottantunmila/00)"*.
3. **Di dare atto che** la convenzione sottoscritta tra le parti avente repertorio n°8695 sottoscritta in data 11/21/2014
 - all'articolo 6 - CORRISPETTIVO DOVUTO AL COMUNE
 - al primo periodo reca *"Il Superficiario, a fronte della concessione del diritto di superficie di che trattasi, deve corrispondere al Comune un importo di € 83.000,00 onnicomprensivi così come calcolati nell'allegato al presente contratto."*;
 - al terzo periodo reca *"Le parti concordano sin da ora che al termine delle opere di messa a norma e sistemazione dell'area sarà redatta opportuna perizia di stima certificante il plusvalore dell'area con lo scopo di confermare la corretta compensazione del valore di diritto di superficie non corrisposto mediante il valore delle opere realizzate."*
 - all'articolo 10 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO reca *"Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause: [omissis] f) nel caso in cui la perizia di stima a completamento dei lavori dia un valore di apprezzamento del lotto inferiore all'importo di monetizzazione del diritto di superficie calcolato per 30 anni e pari ad € 83.000,00."*
4. **Di dare atto che** A.S.D. Pesca Sportiva del Boschetto, avente sede in Curtatone Strada Vicinale Montanara 1 e con P. IVA 93012680208, assegnataria del presente Diritto di Superficie del foglio 18, mappale 655, risulta aver ottemperato ai disposti contrattuali pattuiti con convenzione citata.
5. **Di dare atto che** A.S.D. Pesca Sportiva del Boschetto risulta aver già versato il rimborso per le spese di perizia sostenute dal Comune di cui alla determinazione 570 del 10/08/2018, come da attestazione del tesoriere dell'8/01/2019, pertanto tale importo è da assumere a bilancio quale risorsa in entrata *"Introiti e rimborsi diversi"*

Art. 30500.99.0305203 INTROITI E RIMBORSI DIVERSI					
TR	Tip	Cat	Capitolo/Art.	Totale	
Codifica	3	0500	99	0305203	



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

6. **Di dare atto che** relativamente a questo procedimento non sussiste conflitto di interessi in capo al responsabile del servizio né al responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/1990.
7. **Di trasmettere** copia della presente al Responsabile del Servizio Economico-Finanziario per il visto di regolarità contabile art. 151 – 4° comma del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 267/2000.
8. **Di trasmettere** copia della presente ad A.S.D. Pesca Sportiva del Boschetto, avente sede in Curtatone Strada Vicinale Montanara 1 e con P. IVA 93012680208 per opportuna conoscenza.



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3 DEL 10/01/2019

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE MAGGIOR VALORE DI MERCATO RELATIVO AD IMMOBILE COSTITUITO DA APPEZZAMENTO DI TERRENO CON SOPRASTANTI FABBRICATI, POSTO IN CURTATONE (MN), STRADA VICINALE DEL BOSCHETTO DI PROPRIETÀ COMUNALE DI CUI AL FOGLIO 18 E MAPPALE 655 CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE AD ASD PESCA SPORTIVA DEL BOSCHETTO

In riferimento alla determina su elencata si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis I comma D.Lgs 267/2000

IL RESPONSABILE - AREA LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E TERRITORIO
TROMBANI GIOVANNI / INFOCERT SPA

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)