



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

**COPIA**

Codice ente: 10839

**DELIBERAZIONE N. 157 DEL 12/09/2014**

PROT. N. 22713

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

<b>OGGETTO:</b>	<b>INDIRIZZO PER IL RIPRISTINO E COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL COMPARTO RELATIVO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "DELLA SACCA" DI AREA RESIDENZIALE IN LOCALITA' BUSCOLDO</b>
-----------------	--

L'anno duemilaquattordici addì dodici del mese di settembre alle ore 12:00 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>
BADOLATO ANTONIO	Sindaco	SI
DE DONNO GIUSEPPE	Vice Sindaco	NO
FERRARI FRANCESCO	Assessore	SI
BENATTI ALESSANDRO	Assessore	SI
IMPERIALI ALCIDE	Assessore	SI
BOTTANI CARLO	Assessore	SI

Totale Presenti: 5 - Totale Assenti: 1

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale dott. Giuseppe Capodici il quale provvede alla redazione del presente verbale

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso e considerato** che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°30 del 01/04/2003 e n°62 del 23/06/2003 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Della Sacca" - P.L. 103 (poi P.L. 704) di area residenziale in località Buscoldo, ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997 n°23 e s.m.i., proposto dalle Ditte: Lega Italiana per la Lotta Contro i Tumori, Moreschi Danila, Capiluppi Emanuela, Capiluppi Gisella, Capiluppi Alessandro, Capiluppi Gianni e Bozzetti Roberto;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n°95 del 30/10/2003 e n°13 del 09/02/2004 è stata rispettivamente adottata ed approvata la Variante n°1 al suddetto Piano attuativo, ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997 n°23 e s.m.i., proposta dalle medesime Ditte lottizzanti;
- con atto del Notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe in data 04/08/2004, n°21279 di Repertorio e n°3687 di Raccolta, è stata stipulata la Convenzione urbanistica tra il Comune e le Ditte: Lega Italiana per la Lotta Contro i Tumori - Sezione Provinciale di Mantova, Moreschi Danila, Capiluppi Emanuela, Capiluppi Gisella, Capiluppi Alessandro, Capiluppi Gianni e Bozzetti Roberto, per l'attuazione del P.L. "Della Sacca";
- a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere e della loro manutenzione fino a collaudo, così come da Convenzione urbanistica, i lottizzanti hanno costituito adeguate garanzie finanziarie e più precisamente:
  - polizza fidejussoria assicurativa n°048 00479044 in data 15/07/2004 emessa da Assitalia – Le Assicurazioni d'Italia S.p.a. per la Lega Italiana per la Lotta Contro i Tumori - Sezione Provinciale di Mantova, con importo pari a € 246.985,78;
  - fidejussione bancaria n°15/7191501 in data 14/07/2004 emessa da Banca Agricola Mantovana S.p.a. per Moreschi Danila, Capiluppi Emanuela, Capiluppi Gisella, Capiluppi Alessandro, Capiluppi Gianni, con importo pari a € 55.513,27;
  - polizza fidejussoria assicurativa n°009 070282006 in data 05/07/2004 emessa da Lloyd Italico Assicurazioni S.p.a. per Bozzetti Roberto, con importo pari a € 35.719,81;
- con atto di compravendita del Notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe in data 04/08/2004, n°21281 di Repertorio e n°3688 di Raccolta, la Lega Italiana per la Lotta Contro i Tumori - Sezione Provinciale di Mantova ha trasferito i propri terreni ricadenti nell'ambito del comparto all'Impresa Edile Salvagno Remo & Figli S.n.c.;
- in data 07/02/2005 è stata emessa da Assitalia – Le Assicurazioni d'Italia S.p.a. l'appendice di cambio contraenza alla polizza fidejussoria n°048 00479044, volturata a favore dell'Impresa Edile Salvagno Remo & Figli S.n.c., succeduta alla Lega Italiana per la Lotta Contro i Tumori;
- con determinazione dell'Area Tecnica n°882 del 16/10/2007 è stato incaricato l'Ing. Marino Grecchi del collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.L. in argomento;
- in data 03/11/2005 è stato rilasciato a Moreschi Danila, Capiluppi Emanuela, Capiluppi Gisella, Capiluppi Alessandro, Capiluppi Gianni e Bozzetti Roberto il Permesso di Costruire n°110/05 (P.E.n°241/04);
- in data 26/10/2011, Prot. n°28754/11 (P.E. n°262/11), è stata presentata Denuncia di Inizio Attività dal Sig. Capiluppi Ginni per l'ultimazione delle stesse opere di urbanizzazione;

**Rilevato** che, in relazione alla Convenzione urbanistica sopra citata, l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e la conseguente cessione gratuita delle stesse al Comune da parte

dei lottizzanti doveva avvenire entro il 04/08/2011, termine di attuazione ed efficacia del P.L. "Della Sacca";

**Considerato** che, nonostante le diverse segnalazioni dei residenti e i solleciti da parte dell'Amministrazione Comunale, le opere di urbanizzazione previste nel comparto sono tuttora per la maggior parte mancanti ed anche quelle in parte realizzate, ma non ultimate, versano in un grave stato di incuria e abbandono, situazione inadeguata ed intollerabile su aree pubbliche e di interesse generale, per motivi di sicurezza, decoro e igiene;

**Dato atto** che, a seguito di verifiche, peraltro riscontrate e segnalate anche dal collaudatore incaricato, le ditte lottizzanti sono state più volte formalmente sollecitate (comunicazioni in data 05/08/2001, Prot. n°21209 e 02/10/2012, Prot. n°25802) con intimazione a provvedere alla risoluzione delle problematiche più volte evidenziate nell'esecuzione delle opere, all'ultimazione dei lavori e al ripristino dello stato di decoro e di sicurezza del comparto;

**Considerato** che i lottizzanti non hanno dato alcun riscontro ai solleciti rivolti ed agli impegni assunti, né hanno provveduto ad eseguire quanto richiesto, pur essendo ampiamente scaduti i termini imposti;

**Preso atto** della corrispondenza e delle segnalazioni del collaudatore in corso d'opera, Ing. Marino Grecchi, sullo stato dei luoghi e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e in particolare visto il "Certificato di non collaudabilità tecnica e amministrativa", redatto in data 17/09/2012 e pervenuto il 19/09/2012 con n°24747 di protocollo comunale, dallo stesso professionista prima delle sue dimissioni dall'incarico;

**Vista** la richiesta in data 04/12/2012, Prot. n°31286, di escussione della polizza fidejussoria n°048 00479044 emessa da Assitalia – Le Assicurazioni d'Italia S.p.a. per l'Impresa Edile Salvagno Remo & Figli S.n.c. e la successiva corrispondenza;

**Vista** la nota pervenuta in data 13/05/2014, Prot. n°11368, da parte di Generali Italia S.p.a. per Assitalia S.p.a. di definizione transattiva della pendenza, con una proposta di liquidazione, a saldo e stralcio, pari a € 210.000,00;

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n°108 del 26/05/2014 di approvazione dell'accordo transattivo proposto dalla Soc. Generali Italia S.p.a. per la parziale escussione della polizza fidejussoria n°048 00479044, relativa all'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale "Della Sacca" in località Buscoldo, per un importo, a saldo e stralcio, pari a € 210.000,00, ritenuto al momento sufficiente per procedere all'esecuzione degli interventi indispensabili per completare, riparare e mettere in sicurezza le opere di urbanizzazione già iniziate e più urgenti per rendere fruibile e decoroso il comparto di lottizzazione, ormai da tempo in stato di degrado ed abbandono, demandando a successive valutazioni e ad eventuali ulteriori procedimenti la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto;

**Considerato** che in data 04/07/2014 è stata incassata dalla Tesoreria comunale la suddetta somma di € 210.000,00 liquidata dalla Soc. Generali Italia S.p.a.;

**Vista** la Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe in data 04/08/2004, n°21279 di Repertorio e n°3687 di Raccolta, per l'attuazione del P.L. "Della Sacca" e richiamato in particolare l'Art. 6 – *garanzie finanziarie* che, tra l'altro, prevede che: "*Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione dei Lottizzanti e a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi sei.*";

**Preso atto** che ai lottizzanti è stato intimato e diffidato di procedere con l'esecuzione dei lavori finalizzati all'ultimazione e cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione di competenza del P.L. "Della Sacca", con note in data 05/08/2011, Prot. n°21209 e 02/10/2012, Prot. n°25802;

**Considerato** che l'art. 20 "*Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva*", comma 2, della Legge 17/08/1942, n°1150 "*Legge urbanistica*" e s.m.i. dispone che se alla scadenza del termine di diffida i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'espropriazione;

**Dato atto** che:

- ad oggi nonostante le diffide ed i solleciti inoltrati ai lottizzanti, non risulta presente nel comparto alcuna attività di cantiere e le opere di urbanizzazione non sono mai state ultimate;
- in base a quanto disposto dall'articolo 20 della Legge n°1150/1942 è possibile procedere con l'espropriazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione, qualora i lottizzanti non provvedessero, come disposto dalla Convenzione Urbanistica, alla cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale;
- con nota protocollo n°16515 del 05/07/2014 le Ditte lottizzanti, ancora proprietarie dei terreni, sono state formalmente invitate a cedere gratuitamente al patrimonio comunale, entro congruo termine, tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione a servizio del comparto "Della Sacca", così come da progetto urbanistico approvato con D.C.C. n°13 del 09/02/2004 e disposto dalla Convenzione del 04/08/2004, n°21279/3687 di Rep., Notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe;
- è necessario occupare le aree d'urgenza, al fine di attivare i lavori che consentano di poter ottenere una indispensabile condizione di sicurezza delle aree, di ripristinare le opere già realizzate, ma non collaudate e in stato di degrado per la mancata manutenzione da parte del lottizzante, nonché di completare i lavori non ancora realizzati dai soggetti attuatori;

**Considerato** che l'importo introitato di € 210.000,00 con la parziale escussione della fidejussione potrebbe non essere sufficiente a far fronte a tutti i costi che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per ripristinare e completare tutte le opere di urbanizzazione a servizio del comparto "Della Sacca", si procederà con l'escussione delle altre fidejussioni depositate a garanzia dei lavori;

**Considerato** che i lavori di completamento e ripristino del P.L. "Della Sacca" sono opere di urbanizzazione primaria e pertanto si qualificano come opere di pubblica utilità;

**Visti e richiamati:**

- la vigente normativa in materia;
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- gli atti e la documentazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato "Della Sacca" - P.L. 704 (ex P.L. 103) di area residenziale in località Buscoldo;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;
- l'art. 134, comma 4°, del citato D.Lgs. n°267/2000,

con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

1. Di dare atto che sul progetto delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto "Della Sacca" si è già espresso il Consiglio Comunale mediante:

- deliberazioni n°30 del 01/04/2003 e n°62 del 23/06/2003 con le quali è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Della Sacca" - P.L. 103 (poi P.L. 704) di area residenziale in località Buscoldo, ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997 n°23 e s.m.i.,

- deliberazioni n°95 del 30/10/2003 e n°13 del 09/02/2004 con le quali è stata rispettivamente adottata ed approvata la Variante n°1 al suddetto Piano attuativo, ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997 n°23 e s.m.i.;
2. Di dare atto che l'importo di € 210.000,00, introitato con la parziale escussione di una delle fidejussioni depositate a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al P.L. "Della Sacca", dovrà essere destinato all'esecuzione ai lavori nell'ambito dello stesso comparto che consentano di poter ottenere una indispensabile condizione di sicurezza delle aree, di ripristinare le opere già realizzate, ma non collaudate e in stato di degrado per la mancata manutenzione da parte dei lottizzanti, nonché di completare i lavori mai realizzati dai soggetti attuatori;
  3. Di dare atto che, qualora l'importo introitato non fosse sufficiente a far fronte a tutti i costi che l'Amministrazione Comunale, in sostituzione dei lottizzanti inadempienti, dovrà sostenere per ripristinare e completare tutte le opere di urbanizzazione a servizio del comparto "Della Sacca", si procederà con l'escussione delle altre fidejussioni ancora depositate a garanzia dei lavori;
  4. Di dare atto che i lavori di completamento e ripristino del P.L. "Della Sacca" sono opere di urbanizzazione primaria e pertanto si qualificano come opere di pubblica utilità;
  5. Di dare atto che per la realizzazione dei lavori di completamento e ripristino delle opere di urbanizzazione è possibile occupare le aree interessate d'urgenza, qualora i lottizzanti non provvedessero alla cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale, così come disposto dall'Art. 6 – *garanzie finanziarie* della Convenzione Urbanistica, citato in premessa e dall'art. 20 della Legge n°1150/1942;
  6. Di dare atto che contestualmente all'esecuzione dei lavori dovranno essere perfezionate le procedure per l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree relative alle opere di urbanizzazione previste per il comparto "Della Sacca" dalla documentazione progettuale approvata con le Delibere di Consiglio Comunale n°95 del 30/10/2003 e n°13 del 09/02/2004;
  7. Di dare indirizzo e demandare al competente Responsabile del Servizio Lavori Pubblici/Patrimonio l'attivazione dei procedimenti e l'assunzione degli atti necessari all'esecuzione dei lavori funzionali al ripristino e completamento delle opere di urbanizzazione relative al Piano di Lottizzazione denominato "Della Sacca" - P.L. 103 (poi P.L. 704) di area residenziale in località Buscoldo;
  8. Data l'urgenza, con separata e unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
F.to Antonio Badolato

Il Segretario Generale  
F.to dott. Giuseppe Capodici

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 18/09/2014 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 Segretario Generale**  
F.to dott. Giuseppe Capodici

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 28/09/2014 :**

<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.

<B> 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 18/09/2014 al 03/10/2014 senza reclami.

**Il Segretario Generale**  
F.to dott. Giuseppe Capodici

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
Sonia Piva