



**COMUNE DI DOSOLO**  
Provincia di Mantova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 129 del 23/12/2016**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE IN DIMINUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI VIA DEI FRATI TRA IL COMUNE DI DOSOLO E LA DITTA EDIL PIEMME SRL**

L'anno **duemilasedici**, il **giorno ventitre** del mese di **dicembre** alle ore **12:15** nel Palazzo comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai Sigg.:

|                   |           |          |
|-------------------|-----------|----------|
| MADEO VINCENZO    | SINDACO   | Presente |
| PASQUALI UMBERTO  | ASSESSORE | Presente |
| BORTOLOTTI PIETRO | ASSESSORE | Presente |
| GOZZI ANNA        | ASSESSORE | Presente |

Presenti n. 4

Assenti n. 0

Assume la Presidenza il SINDACO, dr. MADEO VINCENZO.

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE BORGHI ROBERTA.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE IN DIMINUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI VIA DEI FRATI TRA IL COMUNE DI DOSOLO E LA DITTA EDIL PIEMME SRL**

**La GIUNTA COMUNALE**

**Premesso:**

- che la ditta Edil Piemme srl con sede legale a Cizzolo (Mn) e la ditta Benazzi Compensati srl con sede a Dosolo (Mn) hanno presentato con nota prot. 6796 del 22/11/2006 lo schema di massima relativo alla riqualificazione dell'area Ex Pedrazzini, posta in Dosolo in via Certosa angolo Via Frati;
- che le opere di urbanizzazione previste dal suddetto schema erano ripartite su entrambe le proprietà con previsione di una viabilità a senso unico con immissione da Via Frati ed uscita su Via Certosa, con una porzione residuale a doppio senso terminata nella parte nord-est da un *cul-de-sac* necessario all'inversione di marcia sulle ragioni Benazzi compensati srl;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 25/11/2006 si approvava lo schema di convenzione composta da 15 articoli, il progetto di suddivisione in lotti dell'area, la nuova viabilità ed il nuovo parcheggio, della parte di proprietà della ditta Edil Piemme srl identificata catastalmente al Foglio 22 mappali 6-7-285 della superficie di mq. 3,832 redatto dall'ing. Paolo Saccani;
- che con atto n.15163/7641 di repertorio del notaio prof. Augusto Chizzini di Viadana registrato a Suzzara al n.4205 serie 1T in data 20/12/2006 veniva sottoscritta la convenzione urbanistica a scomputo tra il Comune di Dosolo e la ditta Edilpiemme srl relativamente alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico di quest'ultima esclusivamente sulle aree di proprietà individuate catastalmente al foglio 22 mappali 6/301 – 7/302 e 285 per una superficie fondiaria complessiva di mq. 3.832;
- che con Denuncia di Inizio attività n.33 del 16 marzo 2007 prot. 2017, la Edilpiemme srl presentava il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi sulle aree di proprietà a firma dell'ing. Paolo Saccani allegando altresì copia del computo metrico delle opere a scomputo;

**Considerato** che successivamente alla presentazione dello schema di massima prot.6796 del 22/11/2006 i proprietari delle aree interessate, ad eccezione di quelle di proprietà della ditta Edilpiemme srl, non hanno presentato alcuna istanza relativa all'avvio delle opere di urbanizzazione di competenza, probabilmente a causa della contrazione del mercato immobiliare, rendendo così, di fatto, incompleto lo schema di viabilità proposto;

**Richiamati:**

- l'istanza prot.502 del 27/1/2014 ad oggetto "Cessione opere di urbanizzazione" presentata dalla ditta Edilpiemme srl risultata però improcedibile in quanto sottoscritta dal medesimo tecnico progettista e direttore dei lavori e per la carenza dei marciapiedi previsti tra le opere di urbanizzazione primaria a scomputo inseriti nella convenzione urbanistica sottoscritta con atto n.15163/7641 di repertorio del notaio prof. Augusto Chizzini di Viadana;
- che con nota prot. 7411 del 4/12/2014 la ditta Edil piemme srl chiede lo scorporo dell'opera dei marciapiedi laterali di 1,50 metri dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Dosolo per favorire il traffico a doppio senso di marcia degli abitanti del quartiere e dei mezzi per la raccolta dei rifiuti oltre ad eventuali mezzi di soccorso, stante il dimensionamento della strada a senso unico in accordo con il progetto approvato con Giunta Comunale n. 125 del 25/11/2006;
- che con nota prot.7639 del 4/11/2015 la ditta Edil piemme srl chiedeva nuovamente lo scorporo della realizzazione dei marciapiedi laterali previsti dalla Convenzione in ragione delle non verificatesi condizioni esecutive delle opere di urbanizzazione del comparto, non incluse nelle opere a carico della ditta Edilpiemme srl sebbene inserite

come allegato all'art.1 lettera B della succitata convenzione urbanistica, in ragione altresì di un accordo verbale con l'allora responsabile del settore tecnico geom. Paolo Zangelmi e di una migliore fruibilità viabilistica della strada da parte dei residenti, adducendo inoltre che le opere realizzate superavano per costi lo scomputo degli oneri di urbanizzazione goduti dalla ditta per l'esecuzione di nuovi fabbricati insistenti sull'area.

**Considerato** che la previsione di una convenzione urbanistica, assunta per mutuo accordo tra le parti e non contrastante con alcuna previsione normativa, ha carattere vincolante tra esse e non può invocarsene la parziale nullità per la parte eccedente le opere di urbanizzazione rispetto al minimo di legge, pacificamente derogabili, in quanto gli impegni assunti in sede convenzionale non vanno riguardati isolatamente, ma vanno rapportati alla complessiva remuneratività dell'operazione, che costituisce il reale parametro per valutare l'equilibrio contrattuale e, quindi, la sostanziale liceità degli impegni stessi.

**Ritenuto** tuttavia condivisibili le osservazioni poste dalla ditta Edil piemme srl circa la miglior fruibilità della viabilità del comparto da parte dei residenti, allo stato attuale incompleta dei marciapiedi che restringerebbero la carreggiata rendendola di fatto la strada a unico senso di percorrenza;

**Evidenziato** che in occasione di un incontro congiunto in data 12/11/2016 tra l'Amministrazione comunale, i residenti e la ditta Edil Piemme srl è stata condivisa la volontà di rinunciare provvisoriamente alla realizzazione dei marciapiedi e di addivenire ad una rapida cessione delle opere in modo da poter attivare anche la pubblica illuminazione, che rappresenta una criticità molto sentita dalle famiglie residenti;

**Dato atto** della volontà dell'Amministrazione di dare risposta alle necessità dei cittadini residenti senza pregiudicare l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione completa delle opere di urbanizzazione, così come da impegni assunti nella convenzione urbanistica, anche in ragione di un auspicabile completamento del comparto;

**Ritenuto** che gli oneri gravanti sul privato realizzatore possano, senza pregiudizio dell'interesse pubblico, essere compensati da un deposito in denaro a favore del Comune di Dosolo corrisponde alle opere non realizzate;

**Richiamati** la nota prot. 8450 del 9/12/2016 con la quale la ditta Edil Piemme srl si rende disponibile al versamento in denaro a favore del Comune di Dosolo del corrispettivo delle opere non realizzate, calcolate in € 3.108 oltre Iva 10% per complessivi € 3.418,80 al fine di consentire l'approvazione di una variante finale in diminuzione delle opere previste dalla convenzione urbanistica sottoscritta con atto n.15163/7641 di repertorio del notaio prof. Augusto Chizzini di Viadana

**Verificato** da parte dell'Ufficio tecnico comunale la congruità della suddetta quantificazione che corrisponde allo stralcio di m.l. 74 di cordolo in cemento (voce n.7) e di mq. 111 di getto in cls per marciapiedi (voce n.8) del computo metrico estimativo allegato alla Denuncia di inizio attività n.33 del 16 marzo 2007 prot. 2017;

**Ritenuto** pertanto di aderire alla richiesta presentata dalla ditta Edil Piemme srl con prot.8450 del 9/12/2016 di variante in diminuzione delle opere previste dalla convenzione urbanistica sottoscritta con atto n.15163/7641 di repertorio del notaio prof. Augusto Chizzini di Viadana al fine di rispondere alle necessità dei cittadini residenti e senza pregiudizio per l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione completa delle opere, che dovrà essere successivamente eseguita con oneri a carico dell'Amministrazione comunale attraverso l'impiego delle somme versate dalla ditta che saranno pertanto vincolate alla realizzazione dei marciapiedi una volta completato il comparto viabilistico;

**Visti** i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

**Visto** il D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi e palesi;

## **delibera**

1. **di dare atto** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare** la proposta di variante in diminuzione delle opere previste dalla convezione urbanistica sottoscritta con atto n.15163/7641 di repertorio del notaio prof. Augusto Chizzini di Viadana presentata dalla ditta Edil Piemme srl con istanza prot.8450 del 9/12/2016 allegata alla presente a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. **di dare atto** che l'approvazione della variante edilizia che dovrà essere presentata allo sportello telematico SUE è subordinato al versamento da parte della ditta Edil Piemme a favore del Comune di Dosolo di € 3.108,00 oltre Iva 10% per complessivi € 3.418,80 quale quota delle opere di urbanizzazione non realizzate;
4. **di impegnarsi** ad utilizzare la somma di € 3.418,80 per la successiva realizzazione dei marciapiedi una volta completato il comparto viabilistico;
5. **di dare autorizzare**, l'ufficio tecnico all'approvazione tecnica della variante delle opere di urbanizzazione coerentemente ai contenuti del presente atto e di assumere ogni altro atto necessario alla cessione delle opere al patrimonio comunale;

Successivamente

## **delibera**

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



**COMUNE DI DOSOLO**

Provincia di Mantova

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale seduta n. **32** del **23.12.2016**

IL SINDACO  
MADEO VINCENZO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
BORGHI ROBERTA