

Provincia di Arezzo

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 179 del 23-11-2011

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SANTA MARGHERITA" SITO IN LOC. FRATTA DI CORTONA. PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno **duemilaundici** il giorno **23** del mese di **Novembre** alle ore **10:30** presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

		Pres.	Ass.
1. VIGNINI ANDREA	<u>SINDACO</u>	<u>X</u>	
2. MAMMOLI GABRIELLA	<u>VICE SINDACO</u>	<u>X</u>	
3. ZUCCHINI MARCO			<u>X</u>
4. ANGORI DIEGO			<u>X</u>
5. BASANIERI FRANCESCA		<u>X</u>	
6. PETTI MIRO		<u>X</u>	
7. MINIATI MIRIANO		<u>X</u>	
8. PACCHINI LUCA		<u>X</u>	

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **NUZZI PATRIZIA**.

Presiede il Sig. **VIGNINI ANDREA**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

[www.AlboPretorionline.it](http://www.AlboPretorionline.it) 06/12/17

**OGGETTO:** Piano di lottizzazione “Santa Margherita” sito in loc. Fratta di Cortona. Presa in carico opere di urbanizzazione.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**RICORDATO** che la Ditta R.P. Costruzioni s.r.l. con sede in Camucia Viale Regina Elena n. 68 inoltrò una domanda a questa amministrazione diretta ad ottenere in loc. Fratta il Permesso di Costruire per interventi di cui all'art. 78 comma 1 lett. c) della L.R.T. 1/2005 e precisamente “Lottizzazione a scopo edificatorio di una zona identificata C2.37 in Loc. Fratta”;

**CHE** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 27/09/2004 venne adottato il piano di lottizzazione in loc. Fratta ai sensi dell'art. 40 L.R. 5/95 e s.m.i.;

**CHE** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 14/03/2005 venne approvato il piano di lottizzazione “S. Margherita” di proprietà R.P. Costruzioni ai sensi della legge regionale n. 5/95 e s.m.i. e relativa convenzione regolante i rapporti tra Comune di Cortona e R.P. Costruzioni;

**CHE** con deliberazione della Giunta Comunale n. 137 del 02/07/2005 venne approvato l'adeguamento alla normativa vigente della convenzione relativa alla lottizzazione in loc. Fratta proprietà R.P. Costruzioni;

**VISTA** la Convenzione sopra ricordata, firmata in data 06/07/2005, Rep. n. 138786 Racc. n. 17477, presso il Notaio Dott.ssa Emilia Puliatti di Camucia Cortona, nella quale si stipulava quanto di seguito:

- “Il lottizzante si obbliga a cedere al Comune di Cortona le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- La cessione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà dopo il favorevole collaudo delle opere da parte comunale,
- Il lottizzante si obbliga all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino agli allacciamenti delle reti esistenti e precisamente: strada, spazi di sosta e parcheggio, rete di fognatura bianca, canalizzazione doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata, canalizzazione per rete telefonica, canalizzazione per metano, canalizzazione per acquedotto;

**RICORDATO** che, inoltre, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è avvenuta in due fasi distinte, e precisamente:

### Prima fase:

- Rete di fognatura bianca completa

- Opere stradali tutte, compreso marciapiede
- Canalizzazione di pubblica illuminazione
- Canalizzazione per la distribuzione di energia elettrica
- Canalizzazione della rete telefonica
- Canalizzazione per metano e acquedotto
- Parcheggi pubblici

Seconda fase:

- Opere stradali compreso marciapiede – rifinitura superficiale
- Allacciamenti necessari per pubblica illuminazione nelle canalizzazioni predisposte
- Impianto di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica, metano e apporvvigionamento idrico nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase
- Sistemazione e rifinitura superficiale delle aree a parcheggio
- Segnaletica stradale

**Visto** il collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione in oggetto effettuato dal geom. Giuliano Tremori, Tecnico Funzionario dell'Ufficio Manutenzione, e dall'Arch. Donatella Grifo, Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, in data 06/12/2006;

**PRESO ATTO** del permesso di costruire in sanatoria n.127/09, relativo alla realizzazione del complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale "Santa Margherita", in loc.Fratte di Cortona, con il quale viene autorizzato il prolungamento di un marciapiede in prossimità dell'area a verde ubicata di fronte all'edificio, realizzato su una porzione di terreno destinato a parcheggio pubblico e quindi da cedere all'amministrazione;

**Visto** il nulla osta di presa in carico provvisoria delle opere da parte di Nuove Acque del 12/05/2009 relativamente alla fognatura e acquedotto;

**Visto** il verbale di sopralluogo effettuato in data 14/11/2009 e in data 11/10/2011 dall'Ing. Natascia Volpi e dal geom. Massimo Bennati istruttori tecnici rispettivamente dell'Area Urbanistica e dell'Ufficio Manutenzione, con il quale venne accertata la parziale conformità delle opere eseguite rispetto a quanto già autorizzato;

Vista la nota prot.n.32825 del 24/11/2009 con la quale venne evidenziato al lottizzante il mancato completamento di alcune opere di urbanizzazione ed con la quale venne richiesta la documentazione mancante ai fini della cessione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lottizzazione in oggetto;

**Vista** la documentazione fornita dal Direttore dei Lavori, geom. Rossi Enzo, pervenuta a questa Amministrazione con nota prot. n. 16769 del 16/06/2011 nella quale si specificano gli interventi effettuati a completamento e adeguamento delle opere realizzate rispetto a quanto autorizzato, e si trasmette la seguente documentazione:

- certificato di regolare esecuzione delle opere rilasciato dal Direttore dei Lavori;
- certificato di conformità a regola d'Arte dell'impianto di illuminazione pubblica rilasciato dalla ditta installatrice dell'impianto elettrico di illuminazione pubblica, ai sensi DM 37/2008 e certificato di verifica impianto di messa a terra;
- accatastamento aggiornato con l'area da cedere al Comune con visura catastale completa e planimetria estratto di mappa;
- computo dello stato finale dei lavori;

**Visto** in particolare il certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori in data 16/06/2011;

**Visto** il verbale di sopralluogo effettuato in data 11/10/2011 dall'Ing. Natascia Volpi, dal geom. Massimo Bennati e dal Dott. Alessandro Forzoni istruttori tecnici rispettivamente dell'Area Urbanistica e dell'Ufficio Manutenzione, con il quale viene accertata la rispondenza delle opere eseguite a quanto autorizzato;

**Vista** la documentazione, pervenuta a questa amministrazione con nota del 21/10/2011, prot.n. 28110, inviata dal Geom. Rossi Enzo, con la quale fornisce l'elaborato grafico riportante le aree private ad uso pubblico e le aree da cedere come da convenzione citata in atti;

**VISTO** il verbale di collaudo predisposto in data 30/10/2011, a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Cortona, ing. Marica Bruni, agli atti di questo ufficio;

**DATO ATTO** che dal verbale di collaudo e dalla planimetria fornita in data 21/10/2011, emerge che la superficie da cedere all'Amministrazione Comunale risulta leggermente diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria Allegata allo schema di convenzione, come di seguito meglio specificato:

- la part. 599 ricomprende anche le aiuole in quanto trattasi di sistemazioni esterne di dimensioni tali da non essere apprezzate con sufficiente dettaglio nella planimetria catastale, pertanto con la particella 599 saranno prese in carico oltre all'area a parcheggio anche l'area nella quale si trovano le aiuole che al momento della firma della convenzione erano state escluse dalla presa in carico come evidenziato nell'Allegato allo schema di convenzione;
- marciapiede che costeggia il parcheggio pubblico era previsto per metà pubblico e per metà privato come meglio evidenziato nella planimetria allegata alla convenzione: per uniformità si ritiene opportuno che detto marciapiede sia tutto privato come da proposta presentata in data

16/06/2011.

In particolare si evidenzia che le aree da cedere sono di seguito elencate:

Foglio	P.lla	sub	Sup.	Proprietà
			2.578 mq	
192	599	---	(come risultante da visura catastale)	R.P. Costruzioni srl
			140 mq	
192	568	---	(come risultante da visura catastale)	R.P. Costruzioni srl
TOTALE			2.718 mq	

Che le aree private soggette a istituzione di servitù di uso pubblico sono di seguito elencate:

1. marciapiede che costeggia il parcheggio pubblico ubicato di fronte al fabbricato;
2. portico, ai sensi dell'art.4 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto non conteggiato come S.L.P. negli elaborati di progetto;
3. aree a verde come indicate in planimetria presentata in data 21/10/2011, agli atti di questo ufficio, ai sensi dell'art.25 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto negli elaborati di progetto indicate come verde pubblico;
4. parcheggi come indicati in planimetria presentata in data 21/10/2011, agli atti di questo ufficio, ai sensi dell'art.25 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto negli elaborati di progetto indicate come parcheggio pubblico;

valutato inoltre che le aree calcolate negli standard urbanistici che rimangono private (verde, parcheggi retrostanti, portico), come evidenziate nella planimetria Allegato 2 della documentazione fornita in data 16/06/2011, dovranno essere di uso pubblico con apposita voce che nell'atto di passaggio chiarisca diritti e obblighi dell'amministrazione (servitù, manutenzione, ecc.)."

**VALUTATO** quanto sopra riportato dal verbale di collaudo e ritenuto opportuno e ragionevole:

1. acquisire la part. 599 ricomprendente anche le aiuole in quanto trattasi di sistemazioni esterne di dimensioni tali da non essere apprezzate con sufficiente dettaglio nella planimetria catastale, pertanto con la particella 599 prendere in carico oltre all'area a parcheggio anche l'area nella quale si trovano le aiuole che al momento della firma della convenzione erano state escluse
2. marciapiede che costeggia il parcheggio pubblico previsto per metà pubblico e per metà privato per uniformità renderlo tutto privato come da proposta presentata in data 16/06/2011, e

istituire servitù di uso pubblico su tutto il marciapiede, in quanto collegamento tra la proprietà pubblica e il portico dove era già prevista dalla convenzione l'istituzione della servitù di pubblico passaggio;

**RAVVISATA**, pertanto, la necessità di procedere all'acquisizione e alla istituzione di servitù formali, a titolo gratuito, delle aree di cui sopra, in quanto:

1. le aree acquisite a verde relative alle aiuole possono compensare la superficie del marciapiede che doveva essere ceduto al Comune, ma che rimane di proprietà privata con uso pubblico, come meglio sopra specificato;
2. il tratto di marciapiede che doveva essere ceduto al Comune, come da convenzione, rimane privato ma comunque assoggettato ad una servitù di uso pubblico;
3. il tratto di marciapiede che doveva rimanere di esclusiva proprietà privata, come da convenzione, rimane privato ma comunque assoggettato ad una servitù di uso pubblico;

**PRECISATO** che, in tal modo, di fatto le acquisizioni sono sostanzialmente conformi a quanto previsto in convenzione in atti, e che l'amministrazione acquisisce un chiaro beneficio di pubblica utilità, in quanto, pur non risultando proprietario del bene, e quindi gravato da tutti gli oneri connessi a tale diritto, usufruisce di una servitù di uso pubblico, la quale permetterà a tutta la cittadinanza di beneficiare del bene in questione;

**PRESO ATTO** che l'Amministrazione Comunale intende dare seguito a quanto sopra descritto e pertanto:

- prendere in carico le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione sito in loc. Fratta,
- acquisire gratuitamente le relative opere di urbanizzazione insistenti sull'area di proprietà privata come di seguito evidenziato:

Foglio	P.lla	sub	Sup.	Proprietà
			2.578 mq	
192	599	---	(come risultante da visura catastale)	R.P. Costruzioni srl
			140 mq	
192	568	---	(come risultante da visura catastale)	R.P. Costruzioni srl
TOTALE			2.718 mq	

- 
- istituire servitù di uso pubblico come di seguito elencato:
    1. marciapiede che costeggia il parcheggio pubblico ubicato di fronte al fabbricato;
    2. portico, ai sensi dell'art.4 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto non conteggiato come S.L.P. negli elaborati di progetto;
    3. aree a verde come indicate in planimetria presentata in data 21/10/2011, agli atti di questo ufficio, ai sensi dell'art.25 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto negli elaborati di progetto indicate come verde pubblico;
    4. parcheggi come indicati in planimetria presentata in data 21/10/2011, agli atti di questo ufficio, ai sensi dell'art.25 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto negli elaborati di progetto indicate come parcheggio pubblico;
  - provvedere a tutte le spese notarili per la regolarizzazione della convenzione, se del caso;
  - provvedere allo svincolo della polizza fidejussoria stipulata a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione, polizza rilasciata dalla Compagnia di assicurazione TORO agenzia di Camucia Cortona, polizza n.511111 del 25/07/2005;

**VISTO** l'art.134, 4^ comma del D. Lgs b.267/2000;

**Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile , espressi ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif., che, allegati sotto lettera "A", fanno parte integrante e sostanziale del presente atto ;

**a voto unanimi**

**DELIBERA**

**Di prendere** in carico le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione sito in loc.Fratta,

**Di acquisire** gratuitamente le relative opere di urbanizzazione insistenti sull'area di proprietà privata come di seguito evidenziato:



Foglio	P.Ila	sub	Sup.	Proprietà
			2.578 mq	
192	599	---	(come risultante da visura catastale)	R.P. Costruzioni srl
			140 mq	
192	568	---	(come risultante da visura catastale)	R.P. Costruzioni srl
TOTALE			2.718 mq	

**Di istituire** servitù di uso pubblico come di seguito elencato:

1. marciapiede che costeggia il parcheggio pubblico ubicato di fronte al fabbricato;
2. portico, ai sensi dell'art.4 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto non conteggiato come S.L.P. negli elaborati di progetto;
3. aree a verde come indicate in planimetria presentata in data 21/10/2011, agli atti di questo ufficio, ai sensi dell'art.25 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto negli elaborati di progetto indicate come verde pubblico;
4. parcheggi come indicati in planimetria presentata in data 21/10/2011, agli atti di questo ufficio, ai sensi dell'art.25 delle N.T.A del P.R.G.C./90, in quanto negli elaborati di progetto indicate come parcheggio pubblico;

**Di provvedere** a tutte le spese notarili per la regolarizzazione della convenzione, se del caso;

**Di provvedere** allo svincolo della polizza fidejussoria stipulata a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione, polizza rilasciata dalla Compagnia di assicurazione TORO agenzia di Camucia Cortona, polizza n.51 N11 del 25/07/2005;

**Di autorizzare** il Dirigente dell' area Pianificazione del territorio alla stipula del relativo atto da farsi con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

**Di dare atto** che eventuali errori materiali o variazioni e integrazioni riguardanti i nominativi dei proprietari, che non alterino la sostanza del presente atto e l'individuazione dell'immobile, potranno essere corretti, con motivato provvedimento, da parte del dirigente comunale;

**Di autorizzare** il Sig. Conservatore dei R.R.I.I. alla trascrizione dell'atto di compravendita, con esonero per lo stesso Conservatore da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo;

**Di dare** comunicazione all'Ufficio del Patrimonio del Comune di Cortona, dell'avvenuto passaggio di proprietà delle particelle su cui insistono le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione sito in loc.Fratta di Cortona, e di inserirla nell'elenco del demanio comunale;

**Vista** l'urgenza, con separata votazione, con unanime risultato favorevole, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267.

www.AlboPretorionline.it 06/12/17

Letto e sottoscritto

**IL SINDACO**

f.to **ANDREA VIGNINI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

f.to **PATRIZIA NUZZI**

**C E R T I F I C A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E**

Il sottoscritto Vicesegretario attesta che la presente deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL VICESEGRETARIO**

f.to **OMBRETTA LUCHERINI**

La presente copia è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL VICESEGRETARIO**

**OMBRETTA LUCHERINI**