



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DEL 21/03/2011 N° 9

| | |
|---|---|
| <p>OGGETTO: ISTANZA DI VERIFICA DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. RICHIEDENTE: SMAV SOCIETA' MAGAZZINI ASSOCIATI VALLECROSA S.P.A.</p> | <p>ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno <u>05.04.2011</u> e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno <u>20.04.2011</u></p> <p>Vallecrosia, li <u>05.04.2011</u></p> <p>Il Segretario Comunale - CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO</p>   |
| <p>L'anno duemilaundici addi ventuno del mese di marzo, alle ore 19:30 nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE che il Vice Presidente riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.</p> | |

| Consiglieri | Presenti | Assenti | Estremi di esecutività |
|------------------------|----------|---------|---|
| POLITI Avv. ROBERTA | == | SI | <p>La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 118 comma 4 del D.L.G. 267/2000 n° 267.</p> <p>il <u>21.03.2011</u></p> <p>Vallecrosia li, <u>05.04.2011</u></p> <p>SECRETARIO COMUNALE (Dott. Citino Zucco)</p>  |
| CROESE Dott. SILVANO | SI | == | |
| BIASI Geom. ARMANDO | SI | == | |
| TURONE Geom. TEODORO | SI | == | |
| BALBIS GRAZIANO | SI | == | |
| PERETTI GIANFRANCO | SI | == | |
| RONDELLI LUCIANA | SI | == | |
| GIACOBBE Dott. ROCCO | SI | == | |
| URCIUOLI VITTORIO | SI | == | |
| BERTUCCI NELSA | SI | == | |
| MORESCHI NAZARENO | SI | == | |
| BECAGLI FULVIO | SI | == | |
| AMELIA Dott. SALVATORE | SI | == | |
| PERRI FABIO | == | SI | |
| ESPUGNATO DOMENICA | SI | == | |
| FERRERO Dott. ENRICO | SI | == | |
| LANTERI GIAN PAOLO | SI | == | |
| | 15 | 2 | |

Assiste il Segretario Com.le CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO.
 Il Sig. GIACOBBE Dott. ROCCO – Vice Presidente – assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

PUNTO N. 04 DELL'ORDINE DEL GIORNO

OGGETTO: ISTANZA DI VERIFICA DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

RICHIEDENTE: SMAV SOCIETÀ MAGAZZINI ASSOCIATI VALLECROSA S.p.A.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Biasi legge il dispositivo della proposta di deliberazione.

Ferrero: continua a meravigliarsi del fatto che oggi vengono definite pratiche e situazioni il cui iter è iniziato all'inizio degli anni '80. In questi casi è evidente che l'esigenza di chiudere la pratica prevale su tutto. Per questo non può che essere favorevole alla chiusura di questo ennesimo capitolo.

Biasi: ritiene che il fatto di portare a compimento, comunque, questa come molte altre pratiche che giacevano da anni non può che essere un merito per questa Amministrazione.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla Soc. S.M.A.V. s.p.a. di verifica di esecuzione e presa in carico delle opere di urbanizzazione del comparto CM del vigente P.R.G. pervenuta agli atti di questo Comune in data 24/02/2011;

PRESO ATTO della documentazione grafico-descrittiva, di seguito elencata, che, pur facendo parte integrante del presente atto, risulta depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e ivi verrà conservata:

1. Istanza in data 24/02/2011 – agli atti prot. 2713 del 24/02/2011;
2. Relazione finale – agli atti prot. 2835 del 01/03/2011;
3. Certificato di regolare esecuzione - agli atti prot. 2713 del 24/02/2011;
4. Elaborati planimetrici e visure inerenti le aree urbane in cessione;
5. Computo metrico estimativo redatto dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici.

PREMESSO

- che in data 25 giugno 1982 il Comune di Vallecrosia e la Ditta "SMAV Società Magazzini Associati S.p.a." sottoscrissero apposita convenzione relativa all'esecuzione del Piano Attuativo della zona CM dell'allora vigente Piano Regolatore Generale;
- che la Società SmaV aveva chiesto e ottenuto dal Comune di Vallecrosia di eseguire una serie di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- che, in particolare la Società si era impegnata ad eseguire le seguenti opere:
 - a. Parcheggio pubblico su area mapp. 148 del F. 4 (x mq. 706)
 - b. Parcheggio pubblico su area SMAV (mapp. 119 del F.4) per mq. 2104
 - c. area a verde pubblico (mq. 277)
 - d. allargamento strada provinciale (mq. 163)
 - e. copertura di un tratto del Torrente "Verbone"
 - f. parcheggio pubblico tra Via Roma e copertura del Torrente "Verbone"



CONSIDERATO

- che in data 16 dicembre 1999 con la deliberazione della G.M. n. 185 l'Amministrazione ha preso atto che la SMAV aveva correttamente eseguito le opere indicate dalle lett. a., b., c. e d. – già di fatto utilizzate con la destinazione indicata in convenzione - mentre per le opere indicate alle lett. e. ed f., dopo aver dato atto dei motivi delle loro mancata esecuzione, ha approvato una forma di definizione bonaria e concordata con la monetizzazione ed il conseguente pagamento da parte SMAV di una somma di denaro in luogo delle opere non potute eseguire;
- che in occasione della definizione del rapporto per quanto alle opere di cui alle lett. e. ed f., il Comune ribadiva – come già indicato nella lettera/relazione resa dall'Ufficio Tecnico, in persona del Geom. Semeria, in data 25.06.1993 - la corretta esecuzione delle altre opere pubbliche previste in convenzione, come da sopralluogo del 26 novembre 1998 richiamato nella relazione dell'Ufficio a firma dell'Arch. Chiuri del 19.10.1999;
- che in data 26/01/2000 è stata stipulata "Scrittura privata di modifica della convenzione urbanistica 25 giugno 1982" Rep. N. 1696;
- che il Comune chiese alla Soc. SMAV di eseguire gli interventi di manutenzione e ripristino indicati nella determinazione n.583 in data 9/10/2000 a firma dell'Arch. Chiuri;
- che tali interventi sono stati eseguiti con le precisazioni indicate nella relazione finale sopra citata;

Dato atto che il formale e definitivo passaggio alla proprietà del Comune di Vallecrosia delle opere correttamente eseguite veniva rinviato al preventivo frazionamento delle aree destinate alla cessione rispetto alla maggior consistenza della proprietà – F. 4 mapp. 119 - in capo alla Soc. SMAV;

Considerato che in data 30 giugno 2005 la Soc. SMAV ha depositato alla competente Agenzia del Territorio – Off. Provinciale di Imperia – i documenti necessari per formalizzare il frazionamento dell'originario mapp. 119 per cui risultano realizzati tutti i presupposti per formalizzare il passaggio in proprietà del Comune delle aree F. 4 mapp. 119/45 e delle opere di urbanizzazione realizzate dalla SMAV;

Dato atto che il predisposto frazionamento non ha consentito di "scorporare" dall'area da cedere al Comune – F. 4 mapp. 119/45 - la porzione occupata dai "ventilatori" e/o "bocche di lupo" a servizio dell'immobile SMAV, per cui la SMAV ha chiesto di poter mantenere i manufatti esistenti sull'area ed il formale riconoscimento di tale diritto nell'atto di cessione;

Considerato che l'area occupata dai manufatti esistenti è stata correttamente inserita nel contesto dell'opera e che la stessa non pregiudica né limita, allo stato, la piena fruibilità del parcheggio pubblico (perfettamente funzionante da oltre 10 anni) e che, in ogni caso, l'area occupata potrà essere trasferita al patrimonio comunale accogliendo la richiesta della SMAV per il mantenimento dei manufatti e potrà quindi essere formalizzato il riconoscimento di un diritto di superficie per 99 anni a favore della Società e/o dei successivi proprietari dell'immobile dei quali i manufatti sono accessori e/o pertinenze tecniche;

Rilevato che nel corso delle verifiche effettuate per l'esecuzione del frazionamento si è riscontrata una diminuzione delle superfici da destinarsi a standard urbanistici (parcheggi e verde) rispetto a quanto dovuto sulla base del progetto edilizio realizzato (la superficie destinata al rispetto degli standard doveva essere pari a 2494mq.);

- che ad oggi, pertanto, la superficie, destinata a parcheggio o verde, secondo gli standard urbanistici è pari a 2324 mq., dai quali devono sottrarsi ulteriori 49 mq. corrispondenti al sedime dei "ventilatori", per una superficie netta destinata a standard di 2280 mq, che risulta inferiore di 214 mq. rispetto a quanto originariamente dovuto;
- rilevato che la SMAV non ha a disposizione ulteriori superfici private da destinare al soddisfacimento del rispetto degli standard e ha chiesto di poter rispettare la prescrizione monetizzando la superficie di cui si è evidenziata la carenza;



- che, considerato il tempo trascorso e le condizioni generali della zona, oltre che ovviamente l'impossibilità di reperire altre aree, la richiesta appare accoglibile;
- che al fine di poter quantificare l'ammontare della somma dovuta da SMAV si è inteso assumere quale parametro di riferimento il costo teorico che avrebbe dovuto sostenere l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un parcheggio a raso di dimensioni pari all'area dello standard mancante;
- che la quantificazione di detta somma è stata determinata tramite computo metrico redatto dall'Ufficio Lavori Pubblici per un totale di € 47.216,00;

A voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 15 (quindici) consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. di prendere atto e riconoscere ad ogni fine ed effetto la procedura e gli atti compiuti dall'Ente decritti in premessa;
2. di approvare il frazionamento predisposto dalla Soc. SMAV in relazione al terreno - su cui è già stato realizzato ed è funzionante un parcheggio pubblico e verde pubblico - catastalmente identificato al F. 4 mapp. 119/45;
3. di dare atto che, come previsto dalla convenzione 25 giugno 1982, il Comune procederà alla formale e definitiva acquisizione al patrimonio comunale delle seguenti aree:
 - F. 4 mapp. 119/45 di mq. 2329 ;
 - F.4 mapp. 148 ;
4. di accogliere la richiesta di SMAV per quanto al riconoscimento di un diritto di superficie (a favore della SMAV e/o dei suoi eredi e/o aventi causa nella proprietà dell'immobile adibito a centro commerciale) sulla porzione, le cui esatte dimensioni verranno verificate prima dell'atto pubblico, ove risultano già realizzate le pertinenze (ventilatori e/o le bocche di lupo) dell'edificio; porzione facente parte del terreno che viene ceduto al Comune (F. 4 mapp. 119/45), stabilendo che la durata di tale diritto sarà di 99 anni e che il suo riconoscimento non darà luogo ad alcun indennizzo a favore del Comune considerandosi tale diritto adempiuto e soddisfatto con la cessione in proprietà dell'intera area;
5. di prendere atto che il terreno (F. 4 mapp. 622) su cui è già stato eseguito il previsto ampliamento di Via Roma (opera la cui esecuzione è antecedente al 1987, anno di apertura degli spazi commerciali al pubblico) ancorché di fatto già goduto ed utilizzato dalla collettività e non più fisicamente distinto dal restante sedime stradale, non potrà essere oggetto di formale cessione (di fatto ciò è già avvenuto: di asfaltatura, pulizia e ripristino si occupa il Comune da oltre vent'anni) poiché il medesimo risulta catastalmente intestato (per un errore risalente agli anni '80) alla soc. Immobiliare Bellavista S.a.s., società fallita e liquidata da lunga data, con la quale all'evidenza non è possibile (non esiste più) concordare alcun passaggio formale;
6. di prendere atto e approvare le modifiche descritte nella relazione finale (elaborato di cui al punto 2 delle premesse) eseguite rispetto al computo metrico approvato con determina n. 583 del 09.10.2000;
7. di accogliere la richiesta di monetizzazione avanzata dalla SMAV al fine di supplire alla riscontrata carenza di superficie da destinarsi a parcheggio privato e di applicare, al caso, il costo teorico che avrebbe dovuto sostenere l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un parcheggio a raso di dimensioni pari all'area dello standard mancante; che la quantificazione di detta somma è stata determinata tramite un computo metrico redatto dall'Ufficio Lavori Pubblici, che, pur facendo parte integrante del presente atto, risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale e ivi verrà conservato, per un totale di € 47.216,00;



8. di dare atto che in applicazione di quanto precede la Soc. SMAV, pertanto, a definizione e regolarizzazione della pratica urbanistica relativa all'attuazione della zona CM verserà al Comune – entro 30 giorni dal termine di pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio - la somma, in acconto, di € 27.000,00; la restante parte a saldo, pari ad € 20.216,12 verrà corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuto collaudo delle opere da parte dell'Ente;
9. di prendere atto che la fideiussione n. 213460026 del 13/02/2001, già prestata a garanzia degli impegni assunti, verrà mantenuta, senza riduzione, a garanzia del versamento differito della somma a saldo;
10. di dare mandato all'Ufficio Tecnico di procedere con gli incarichi necessari ai fini del collaudo delle opere realizzate, rinviando a successivi atti deliberativi la presa in carico delle aree e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate;
11. di prendere atto che le opere di urbanizzazione per le quali l'Ufficio dovrà procedere a collaudo, preliminarmente alla presa in carico, sono state realizzate oltre vent'anni fa e che, salvo le manutenzioni ordinarie eseguite, si presentano in condizioni di normale deterioramento d'uso e come tali dovranno essere valutate;
12. di dare atto che le spese notarili, come da convenzione, faranno carico esclusivamente alla Società SMAV;
13. di dare, infine, atto che con la cessione delle aree (ed opere) di cui sopra e la corresponsione della predetta somma, gli obblighi e gli oneri a suo tempo assunti dalla Soc. SMAV con la convenzione 25.06.1982 ed i conseguenti atti devono considerarsi definiti ed assolti;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

EVIDENZIATA l'urgenza del presente argomento;

A voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 15 (quindici) consiglieri presenti e votanti,

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLE ORE 21:40 IL PRESIDENTE ESAURITO L'O.D.G., DICHIARA CHIUSA LA SEDUTA.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
- dott. Giacobbe Rocco -



IL SEGRETARIO COMUNALE
- dott. Citino Zucco Francesco -



PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

VISTO: 16/03/2011
Si esprime parere favorevole sotto
il profilo tecnico-amministrativo

16.03.2011

L'Ufficio TECNICO URB

Il **Funzionario Area Tecnica**
Arch. Raffaella Micoli

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Gianni Lombardi

PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

9

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

1) VOTAZIONE, espressa per alzata di mano/scheda segreta, sulla deliberazione:

Scrutatori:

L'esito della votazione sulla deliberazione sopra indicata è stato il seguente:

Presenti n.

Astenuti n. (.....)

Votanti n.

Voti Favorevoli N.

Voti Contrari N. (.....)

e pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

2) VOTAZIONE, espressa per alzata di mano, per l'immediata esecutività, ex art. 134 - c. 4 - del D.Lgs. 267/2002:

L'esito della votazione sulla deliberazione sopra indicata è stato il seguente:

Presenti n.

Astenuti n. (.....)

Votanti n.

Voti Favorevoli N.

Voti Contrari N. (.....)

E pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.



IL PRESIDENTE

COMUNE DI VALLECROSA
UFFICIO SEGRETARIA

COMUNE DI VALLECROSA

Arretr: n. 10 MAR 2011
Prot. n. 320

Prof. Gen. 0003693
Data 18/03/2011
Categoria 01
Classe 06

21 MAR 2011

