



COMUNE DI DOVERA

Provincia di Cremona

COPIA

SETTORE: TECNICO

DETERMINAZIONE

Num. Gen. 14	Oggetto: INCARICO PROFESSIONALE DI “VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO” IN COMUNE DI DOVERA ALL'ING. LABANTI NICOLETTA.
Num. Sett .5	
Data 30/01/2024	

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **trenta**, del mese **Gennaio**;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

PREMESSO:

- che con d.c.c. 19/10/2010 n. 47 è stato approvato il vigente Piano di governo del territorio;
- che con d.c.c. 16/12/2013, n. 65 è stata adottata variante al vigente Piano di governo del territorio approvato;
- che con deliberazione C.C. n. 25 del 09/11/2023 sono stati adottati gli atti costituenti la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT);
- che con d.c.c. 16/12/2013, n. 62 è stato adottato nuovo Regolamento edilizio, in sostituzione di quello vigente;
- che con d.c.c. 26/09/2011, n. 38 è stato approvato il P.U.G.S.S.;
- che le aree oggetto di richiesta ricadono sia nel PGT vigente che nella variante adottata nell'ambito PAV (Piano Attuativo Vigente);

RICHIAMATI:

1. la d.c.c. 29/12/2004, n. 40 di approvazione del piano di lottizzazione;
2. la d.g.c. 11/01/2013, n. 1 recante l'oggetto “Verifica e revisione degli adempimenti convenzionali relativi al P.L. Villaggio Massimiliano” – approvazione relazione”;
3. la relazione prot. n. 3575 del 05/07/2003 dalla quale risulta che *“L'attuazione del piano avviene con l'intervento dei lottizzanti, i quali si impegnano come da allegata convenzione ed elaborati grafici di progetto ad eseguire nei tempi e nei modi prescritti tutte le opere di loro competenza al fine di rendere il comparto completo e funzionante allo scopo a cui è destinato, sino ai collegamenti con le reti comunali esistenti”*;

4. la convenzione stipulata in data 05/07/2005 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/07/2005 al n. 15550 R.G. 8002 R.P., tra il Comune di Dovera ed i soggetti richiedenti la variante, mediante la quale si concordò:

a- all'art. 1: *"I lottizzanti prestano al Comune di Dovera (CR), la più ampia garanzia per la proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, si impegnano a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alla domanda in premessa per le quote di competenza, secondo gli elaborati di progetto redatti dal Geom. Galli Ezio con studio in Dovera Viale Oldrini n. 18 e dall'Arch. Cremonesi Rinaldo con studio in Lodi Via Gaffurio n. 44 allegati alle delibere comunali e depositati presso il Comune di Dovera, che le parti dichiarano di ben conoscere e che qui si intendono come integralmente riportati, per formare tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per tutti gli aventi causa a qualsiasi titolo";*

b- all'art. 4: *"I lottizzanti si impegnano a trasferire gratuitamente al Comune la quota di aree da destinare ad attrezzature pubbliche per mq 721,46 (settecentoventuno virgola quarantasei) entro 60 (sessanta) dalla richiesta del Comune e ciò per il rispetto degli standard urbanistici derivanti dall'applicazione dell'art. 22 L.R. 51/75. Esse corrispondono a quota parte delle aree necessarie delle opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente legislazione urbanistica a carico dei lottizzanti. L'area sopra citata è evidenziata nella planimetria depositata presso il Comune di Dovera (Tav. n° 4/5). Omissis";*

c- all'art. 6: *"I lottizzanti si impegnano a realizzare prima di ogni intervento edilizio relativo all'edificazione di immobili ad uso privato all'interno del P.L., per la quota di competenza, a totale propria cura e spesa, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità al progetto esecutivo che verrà presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia o sulla base di stralci funzionali da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero:*

- *strade con segnaletica ed arredo;*
- *marciapiedi e spazi pedonali nonché i ponti;*
- *pista ciclabile;*
- *fognatura;*
- *rete di approvvigionamento idrico;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato;*
- *rete illuminazione;*
- *rete distribuzione gas;*
- *rete Telecom.*

Omissis";

d- all'art. 8: *"I lottizzanti si impegnano ad assumere per le quote di competenza l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale: strade, ponti, fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, metanodotto."*

e- all'art. 9: *"Le opere di cui all'art. 6/7 devono essere iniziate entro mesi 36 (trentasei) dalla stipula della convenzione per atto pubblico a terminare entro 10 (dieci) anni dall'approvazione del P.L., sempre salvo l'approvazione dei relativi progetti.*

I Lottizzanti posso chiedere la proroga per l'inizio lavori, in tal caso il Comune con apposita deliberazione consigliare può concedere la proroga stessa con possibilità di adeguare l'importo della cauzione di cui all'art. 17.

In mancanza di proroga il Comune può sostituirsi ai lottizzanti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni rivalendosi sulla cauzione prestata.

Per la realizzazione di opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte, i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte degli organi competenti comunali.

Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, comunque entro il termine di 10 (dieci) anni, la costruzione delle strade e delle altre opere potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree ad uso pubblico."

f- all'art. 10: " *Le varianti al Piano di Lottizzazione, come citato dalla Legge Regionale 23/97 e successive modifiche debbono essere preventivamente concordate ed approvate dall'Amministrazione Comunale di Dovera.*

Saranno di massima consentiti piccoli adeguamenti della lottizzazione ai singoli edifici, sempre nel rispetto della previsione plani volumetrica generale."

5- l'atto di collaudo parziale prot. n. 6837 del 07/11/2008 a firme del Dott. Ing. Michele Gelera, riguardante le medesime opere, con il quale si certificò quanto segue:

- a. quanto concretamente realizzato risultò difforme sia dalle planimetrie di progetto allegate alla denuncia di inizio attività prot. n. 4613 del 20/07/2005, che dagli elaborati grafici successivamente giunti con prot. n. 1890 del 25/03/2008;
- b. la rete di fognatura per acque nere avrebbe dovuto essere realizzata con tubazioni in PVC serie pesante aventi diametro mm 315, mentre invece è stata realizzata con tubazioni in calcestruzzo aventi diametro cm 30; l'utilizzo del PVC avrebbe dato maggiori garanzie di tenuta e, data la minor scabrezza rispetto al cls, avrebbe favorito lo scorrimento dei reflui, anche in considerazione della scarsa pendenza riscontrata per i tubi in cls;
- c. dalla relazione di calcolo dei medesimi collettori fognari emerse il rischio – dovuto all'insufficiente pendenza degli stessi e all'utilizzo di tubazioni in calcestruzzo – di possibili sedimentazioni;
- d. con riferimento agli allegati B e C si evidenziò in particolare che le condotte di fognatura nel tratto 01-04 hanno recapito, come previsto, nelle reti separate comunali di via Folla, mentre le altre condotte che raccolgono acque nere e pluviali di quasi tutta la lottizzazione hanno recapito in un tronco di fognatura comunale per acque miste in via Lago d'Iseo con recapito finale nella Roggia Doverola;
- e. il collettore fognario delle acque bianche venne realizzato mediante l'utilizzo di tubazioni in calcestruzzo del diametro di 30 cm, anziché di 60 cm, con ciò precludendo la possibilità di potervi immettere acque meteoriche provenienti dall'area di ulteriore espansione prevista dal P.R.G. ad est dell'intervento realizzato;
- f. i collettori fognari, ed in specie quelli indicati dall'Allegato B coi numeri 01–05, risultarono essere stati realizzati in posizione troppo superficiale, rispetto al piano stradale, tanto che non fu possibile edificare le previste solette in calcestruzzo a protezione delle camerette, con conseguente necessità di dover provvedere a ulteriore verifica statica della portanza della rete fognaria;
- g. le distanze tra le camerette d'ispezione del tratto di fognatura indicato dall'Allegato B coi numeri 02–04, risultarono eccessive e comunque superiori a quelle previste in sede di convenzione urbanistica;
- h. la distanza tra i manufatti di ispezione nel tratto tra le camerette 02 e 04 è risultata eccessiva e comunque di gran lunga superiore ai 35 metri a cui si fa cenno nella convenzione;
- i. le reti di fognatura realizzate, essendo parallele, superficiali e a pari quota di scorrimento, rendono difficoltoso l'allaccio delle condotte delle strade trasversali e degli allacci privati;
- j. le reti di fognatura realizzate nel tratto 01-04 non consentono di realizzare gli allacci privati dei fabbricati esistenti e nemmeno di quelli dei fabbricati e delle strade che potrebbero sorgere nel terreno ad est della strada di lottizzazione,

- mentre i tratti di condotte tra le camerette 08 e 10 sono in contropendenza o piani;
- k. il parcheggio non è adeguatamente servito da rete di smaltimento acque pluviali e manca, o quantomeno non è ispezionabile, la condotta fognaria sottostante il parcheggio;
 - l. le camerette d'ispezione risultarono prive degli accorgimenti necessari ad evitare la sedimentazione dei reflui;
 - m. parte delle caditoie non risultò conforme alle vigenti norme in materia di resistenza ai carichi dovuti alla circolazione stradale;
 - n. per i suddetti motivi, le opere fognarie vennero dichiarate non collaudabili;
- 6- la relazione del 20/10/2009 con la quale l'Ing. Mario Falloni e l'Ing. Stefano Lazzari, nelle note conclusive, affermavano che la funzionalità della fognatura acqua nere era assicurata, tuttavia la presenza di tubazioni in calcestruzzo non garantiva la durabilità adeguata della condotta, anche perché si sarebbero potute verificare perdite dai giunti con conseguenti cedimenti del terreno sottostante e, quindi, della condotta stessa. I tecnici firmatari della relazione suggerivano all'Amministrazione Comunale di chiedere ai lottizzanti la presentazione di una polizza assicurativa specifica che tenesse indenne l'Amministrazione stessa dai rischi legati alla durabilità delle tubazioni delle fognature delle acque nere. Riguardo alle acque bianche la rete di fognatura risultò rispondente alle esigenze di deflusso, mentre non risultò correttamente dimensionata ai fini della limitazione delle portate sversate in acque superficiali.
- 7- la relazione prot. n. 371 del 20/01/2010 con cui il Dott. Ing. Michele Gelera ribadiva che l'Amministrazione comunale non poteva prendere in carico le opere di urbanizzazione;
- 8- la relazione del 29/01/2010 con la quale l'Ing. Mario Falloni, richiamando la precedente relazione del 20.10.2009, confermava le diverse manchevolezze delle tavole progettuali e le problematiche legate a qualità e quantità dello scarico in acque superficiali (Roggia Doverola) della fognatura di via Lago d'Iseo. con cui vennero ribadite la difformità tra quanto progettato e quanto realizzato e la criticità statica del sistema fognario delle acque nere e, nel contempo, affermava che le verifiche idrauliche eseguite inerenti le reti delle acque bianche e nere evidenziavano la loro funzionalità indipendentemente dalle difformità rispetto agli elaborati agli atti. Emergeva però la criticità della fognatura nera realizzata in cls in quanto la stessa non offre garanzie di durabilità;
- 9- il parere legale prot. n. 1674 del 03/03/2010 con il quale l'Avv. Brunello De Rosa affermò che, a seguito dell'esito negativo del collaudo, il Comune di Dovera sarebbe stato legittimato a non accettare l'opera in quanto non collaudata e difforme dal progetto approvato dall'Amministrazione in attuazione della convenzione stipulata con i lottizzanti e, pertanto, procedere all'escussione della cauzione versata dall'appaltatore per inadempimento contrattuale, utilizzando le somme al fine di conformare le opere al progetto. Diversamente l'Amministrazione avrebbe potuto accettare l'opera così come realizzata, seppur in difformità dalla progettazione ma funzionante. L'Amministrazione avrebbe dovuto però valutare il valore economico delle opere realizzate mediante una perizia estimativa in contraddittorio e quindi pretendere il corrispettivo della differenza tra quanto in progetto e quanto realizzato. In ogni caso sul piano amministrativo dovrà essere regolarizzata sia la convenzione che la pratica edilizia.

In ogni caso residuavano perplessità in merito alla fognatura nera, la quale è stata ritenuta non idonea a durare nel tempo. Si affermava infine che, per quanto riguardava quest'opera, l'eventuale accettazione appariva presentare alcune difficoltà atteso appunto l'idoneità della stessa. Nel caso in cui l'Amministrazione avesse ritenuto di accettarla, avrebbe potuto richiedere l'esecuzione conformemente alla originaria progettazione, ovvero escutere la fidejussione al fine di realizzarla a proprie cure;

- 10- la relazione di stima del 28/04/2010, successivamente integrata con ulteriore perizia prot. n. 4018 del 17/06/2011, entrambe a firma del Dott. Ing. Mario Falloni, mediante le quali quanto precedentemente rilevato dal Dott. Ing. Michele Gelera – in ordine, in particolare, alla difformità tra quanto progettato e quanto realizzato, all'erronea rappresentazione dei luoghi, al recapito delle acque e ai materiali utilizzati – trovò piena conferma. A seguito di videoispezione, emerse inoltre l'irregolare realizzazione degli scarichi privati, compiuta senza l'utilizzo di pezzi speciali per gli innesti;
- 11- la planimetria delle reti fognarie pervenuta con prot. n. 6715 del 19/10/2011 da parte dell'Ing. Mario Falloni, da cui emerse che il recapito delle reti fognarie dei tratti indicati dal citato Allegato B dell'atto di collaudo parziale prot. n. 6837 del 07/11/2008, coi numeri 04-10 e 08-13 è costituito dalla Roggia Doverola;
- 12- la relazione prot. n. 7730 del 28/11/2013, a firma del Dott. Arch. Paolo Monaci, che confermò il contenuto dei collaudi e delle relazioni redatte dal Dott. Ing. Michele Gelera e dal Dott. Ing. Mario Falloni in ordine alle difformità riscontrate tra il sistema fognario realizzato e quanto denunciato con prot. n. 4613 del 20/07/2005;

VALUTATO:

1. che le opere di cui alla variante sono state eseguite in difformità sia da quanto approvato con d.c.c. 29/12/2004, n. 40, sia da quanto denunciato con prot. n. 4613 del 20/07/2005;
2. che l'intervento si pone in contrasto con quanto stabilito dalla convenzione stipulata in data 05/07/2005 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/07/2005 al n. 15550 R.G. 8002 R.P., tra il Comune di Dovera ed i soggetti richiedenti la variante;
3. che non è stata prodotta puntuale progettazione in merito alla proposta di nuova fognatura;
4. che l'area oggetto di intervento urbanistico è in parte interessata dalla fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico. Pertanto, ai sensi dell'art. 119 delle NTA del PGT vigente, l'area di rispetto ha un'estensione pari a 200 m di raggio misurata dal punto di captazione e, all'interno di tale fascia, sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003;
5. che ai sensi dell'art. 75 del vigente Regolamento Edilizio, c. 1 "Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio", c. 2 "Le fognature dovranno essere realizzate con reti separate in acque bianche (acque di pioggia) ed acque nere (scarichi dei servizi igienici, delle cucine e solo per le attività produttive e/o di prestazioni di servizi delle acque di prima pioggia), c. 3 "Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti";
6. che ai sensi dell'art. 84 c. 1 del nuovo Regolamento Edilizio adottato con d.c.c. n. 16/12/2013, n. 62, tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi ed adeguatamente certificati;
7. che le proposte di piano attuativo, anche in variante, dovranno essere redatte ai sensi degli artt. 9 e 15 del vigente Regolamento Edilizio, nonché degli artt. 24 e 25 del Regolamento Edilizio;
8. che il PA risulta decaduto;

RILEVATA la necessità di approntare una variante d'ufficio al PL ai sensi dell'art. 9 delle più volte citata Convenzione Urbanistica;

RICHIAMATI I SEGUENTI ATTI:

- il Decreto Sindacale n. 1 del 04/01/2022 con il quale è stato nominato quale Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Dovera sé medesimo, Sindaco pro-tempore;
- il Documento unico di programmazione (DUP semplificato) 2024/2026 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 19/12/2023 ai sensi dell'art. 170 del T.U. enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. modif. ed integr.;
- il bilancio di previsione 2024-2025-2026 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 19/12/2023 ai sensi dell'art. 162 dello stesso T.U. enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e succ. modif. ed integr.;
- il Regolamento Comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- il Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali” ed in particolare l'art. 107, comma secondo;
- gli artt. 179, 183 e 184 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO, a seguito di ricognizione effettuata:

- dell'assenza di strutture organizzative o professionalità interne all'ente in grado di assicurare il servizio;
- della conseguente impossibilità oggettiva di utilizzare le risorse umane disponibili all'interno dell'Amministrazione Comunale;

RITENUTO pertanto, al fine di assicurare l'espletamento delle procedure in oggetto, di conferire incarico di consulenza ad un professionista esterno in grado di fornire le prestazioni richieste;

VISTO l'art. 7, comma 6, del D. Lgs. 165/2001, come introdotto dall'art. 32 del D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006;

VERIFICATA la sussistenza, nell'incarico de quo, dei seguenti presupposti di cui all'art. 7 c.6:

“Per esigenze cui non possono far fronte con personale in servizio, le amministrazioni pubbliche possono conferire incarichi individuali, con contratti di lavoro autonomo, di natura occasionale o coordinata e continuativa, ad esperti di provata competenza, in presenza dei seguenti presupposti:

- a)** *l'oggetto della prestazione deve corrispondere alle competenze attribuite dall'ordinamento all'amministrazione conferente e ad obiettivi e progetti specifici e determinati;*
- b)** *l'amministrazione deve avere preliminarmente accertato l'impossibilità oggettiva di utilizzare le risorse umane disponibili al suo interno;*
- c)** *la prestazione deve essere di natura temporanea e altamente qualificata;*
- d)** *devono essere preventivamente determinati durata, luogo, oggetto e compenso della collaborazione.”*

VISTA la proposta di offerta professionale e il disciplinare di incarico pervenuti al protocollo dell'Ente il 25/11/2023 al n. 10415 a firma dell'Ing. Nicoletta Labanti con studio in Castelleone (CR), Via Solferino 138, P.I 01654600194 – CF LBNNT58D58B880M, relativa all'espletamento dell'incarico di cui in oggetto e la documentazione integrativa di cui al prot. 873 del 26/01/2024 (allegato A);

DATO ATTO che tale professionista è regolarmente iscritto all'Albo DEGLI Ingegneri della provincia di Cremona al n. 797 e che può svolgere i collaudi di legge;

ESAMINATI, inoltre, i contenuti del disciplinare composto da n. 8 articoli, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, e ritenuto meritevole di approvazione;

TENUTO CONTO che la citata offerta riguarda l'espletamento delle seguenti prestazioni di consulenza professionale: “VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO

MASSIMILIANO” in comune di Dovera;

VISTO che il corrispettivo spettante all'Ing. Nicoletta Labanti con studio Castelleone (CR) in Via Solferino 138, P.I 01654600194 – CF LBNNT58D58B880M, così come riportato all'art. 2 del disciplinare, comporta una spesa pari ad € 2.000,00 (Escluso contributo Cassa 4 % e INPS 4 %) comprensivo di tutte le spese necessarie per l'espletamento dell'incarico;

DATO ATTO che la presente determinazione NON comporta impegno di spesa a carico dell'Ente in quanto la variante sarà a totale carico dei richiedenti il Piano attuativo di iniziativa privata;

DETERMINA

Per quanto in premessa, da considerarsi parte integrante della presente determinazione:

1. Di APPROVARE la proposta di offerta professionale per l'incarico di “VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO” in comune di Dovera, formato da 8 articoli, e la relativa documentazione agli atti, allegati alla presente sotto la lettera “A” alla presente determinazione;
2. Di AFFIDARE l'incarico professionale all'ing. Nicoletta Labanti con studio Castelleone (CR) in Via Solferino n. 138 P.I 01654600194 – CF LBNNT58D58B880M, relativa all'espletamento dell'incarico di cui in oggetto per le motivazioni in premessa riportate e che qui si intendono integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.Lgs. 165/2001;
3. CHE la variante è a spese dei soggetti attuatori, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla richiesta stessa;
4. Di DARE ATTO che la presente determinazione NON comporta impegno di spesa a carico dell'Ente in quanto la variante sarà a totale carico dei richiedenti il Piano attuativo di iniziativa privata;
5. Di DISPORRE che il presente atto venga pubblicato sul sito internet del Comune di Dovera sezione “Amministrazione trasparente” ai sensi del **Articolo 15 D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33**;
6. Di **INVIARE copia della presente determinazione all'Ing. Labanti Nicoletta con studio in Castelleone (CR) e all'Area Tecnica Settore Edilizia Privata-Urbanistica per opportuna conoscenza.**

Dovera, 30/01/2024

Il Responsabile dell'area
Fto. SINDACO SIGNORONI PAOLO MIRKO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE:

REG. PUBBL. N.

Il Sottoscritto Segretario Comunale - attesta che, ai sensi dell'art. 124 c. 1 del D.Lgs. 267/00, copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna ove rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Dovera, lì

F.TO IL SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE
Avv. Alesio Massimiliano

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.
Il Resp. dell'Area Tecnica

Dovera, _____