



COMUNE DI DOVERA  
PROVINCIA DI CREMONA

COPIA

|                            |
|----------------------------|
| DELIBERAZIONE N. <b>46</b> |
| ADUNANZA DEL 07/06/2024    |
| Codice Ente 10744 9 -      |

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA **GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: **ESAME OSSERVAZIONI CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE DEFINITIVA "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO IN COMUNE DI DOVERA"**

L'anno duemilaventiquattro , addì **sette** del mese di **Giugno** alle ore **17:00** in regime: Videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte dalla vigente legge, sono stati oggi convocati in seduta i componenti la Giunta Comunale.

**Risultano all'appello nominale:**

| Cognome e Nome           | Qualifica         | Presenza |
|--------------------------|-------------------|----------|
| SIGNORONI PAOLO<br>MIRKO | SINDACO           | SI       |
| PODESTA' RITA            | VICE SINDACO      | SI       |
| MEAZZA ALESSANDRO        | ASSESSORE         | SI       |
| MARAZZI ISAIA            | ASSESSORE         | SI       |
| VISIGALLI EMILIA         | ASSESSORE ESTERNO | NO       |

*Presenti n. 4                  Assenti n. 1*

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a, del D.Lgs. 267/2000) il Segretario Comunale Reggente - Alesio Avv. Massimiliano, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **PAOLO MIRKO SIGNORONI** - Sindaco Pro-tempore - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE DEFINITIVA “VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO IN COMUNE DI DOVERA”**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO:**

- che con deliberazione di C.C. n. 47 del 28/09/2009 si adottavano gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- che con deliberazione di C.C. n. 28 del 29/04/2010 si riadottavano gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- che con deliberazione di C.C. n. 47 del 19/10/2010 si approvavano in via definitiva gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- che con deliberazione di C.C. n. 39 del 26/09/2011 approvava in via definitiva il Reticolo Idrico Minore in variante al PGT ai sensi della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni;
- che con deliberazione C.C. n. 23 del 20/08/2012 si rettificavano gli atti del Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005;
- che con deliberazione C.C. n. 65 del 16/12/2013 si adottavano gli atti costituenti la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);
- che con deliberazione C.C. n. 28 del 21/07/2014 veniva approvata la variante parziale n. 1 al vigente PGT;
- che con deliberazione C.C. n. 13 del 18/04/2018 venivano adottati gli atti costituenti la seconda variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT), approvata definitivamente con deliberazione C.C. n. 20 del 10/07/2018;
- che con deliberazione C.C. n. 25 del 09/11/2023 venivano adottati gli atti costituenti la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT); -
- che con deliberazione C.C. n. 9 del 11/04/2024 venivano approvati in via definitiva gli atti costituenti la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) e che detti atti sono in fase di pubblicazione;

**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 il P.L.;
5. la DIA prot. 4613 in data 20/07/2005 inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
6. l'atto di collaudo parziale prot. n. 6837 del 07/11/2008 a firme del Dott. Ing. Michele Gelera, riguardante le opere di cui alla suddetta convenzione;
7. la relazione del 20/10/2009 a firma dell'Ing. Mario Falloni e dell'Ing. Stefano Lazzari;
8. 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;
9. la relazione del 29/01/2010 a firma dell'Ing. Mario Falloni;
10. il parere legale prot. n. 1674 del 03/03/2010 dell'Avv. Brunello De Rosa;
11. 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;
12. la planimetria delle reti fognarie pervenuta con prot. n. 6715 del 19/10/2011 da parte dell'Ing.

Mario Falloni;

13. 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;

14. la d.g.c. n. 01 del 11/01/2013 recante l'oggetto "Verifica e revisione degli adempimenti convenzionali relativi al P.L. Villaggio Massimiliano – approvazione relazione”;

VALUTATO:

1. che le opere realizzate 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 interessati;
3. che non è stata prodotta puntuale progettazione in merito alla proposta di nuova fognatura;
4. che, ai sensi dell'art. 9 della predetta convenzione urbanistica, il Comune può sostituirsi ai lottizzanti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rivalendosi sulla cauzione prestata;
5. che, in ottemperanza a quanto disposto all'art. 9 della convenzione urbanistica, il Comune intende sostituirsi ai lottizzanti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rivalendosi sulla cauzione prestata;

VISTA la determinazione del Settore Tecnico del Comune di Dovera n. 14 del 30/01/2024 recante l'oggetto: Incarico professionale di "Variante al Piano di lottizzazione denominato Villaggio Massimiliano" in Comune di Dovera all'Ing. Nicoletta Labanti;

VISTA la documentazione redatta dal professionista incaricato Ing. Labanti Nicoletta, depositata agli atti del comune in data 13/04/2024 e registrata al prot. n. 3339, e successive integrazioni in data 03/05/2024 registrate al prot. 4001 costituita dai seguenti elaborati:

- 1- Relazione per variante lottizzazione
- 2- Allegato A: Piano di lottizzazione approvato e convenzionato
- 3- Allegato B: Schema fogne previste nel Piano di lottizzazione
- 4- Allegato C: Schema acque bianche e nere costruite
- 5- Allegato D: Estratto di mappa
- 6- Allegato E: Estratto PGT vigente
- 7- Allegato F: Estratto PGT adottato
- 8- Allegato G: Computo metrico estimativo delle opere di fognatura da PL convenzionato
- 9- Allegato H: Computo metrico estimativo delle opere di fognatura realizzate;
- 10- Allegato I: Documentazione fotografica;

PRESO ATTO dei contenuti della relazione di cui al predetto punto 1 e, nello specifico, i seguenti punti:

- 1- I lottizzanti si sono impegnati a realizzare, in ottemperanza all'art. 6 della Convenzione Urbanistica, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità ad un progetto esecutivo presentato all'Amministrazione Comunale. Tali opere di Urbanizzazione primaria erano le seguenti:
  - Strade con segnaletica ed arredo
  - Marciapiedi e spazi pedonali, nonché ponti
  - Pista ciclabile
  - Fognature
  - Rete di approvvigionamento idrico
  - Rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato
  - Pubblica illuminazione
  - Rete distribuzione gas
  - Rete telecom.

Allo stato dei fatti, sono state realizzate le seguenti opere:

- Strade e marciapiedi, compresi tappetino di usura e segnaletica, salvo un piccolo tratto in

lato sud-ovest della lottizzazione

- Parcheggio auto
- Rete acquedotto, gas metano, energia elettrica e telefono, realizzati dai rispettivi gestori
- Illuminazione stradale realizzata tramite centri luminosi su pali in acciaio zincato realizzati a cura di Enel Sole
- Pista ciclabile, compreso l'impianto di illuminazione
- Fognatura acque nere
- Fognatura acque meteoriche.

Risultano non realizzate le seguenti opere:

- Ponte carrabile sulla roggia Doverola
- Ponte ciclo-pedonale sulla roggia Doverola
- Sistemazione aree verdi.

Le opere che sono state realizzate in difformità sono le seguenti:

- Fognature acque nere
- Fognature acque meteoriche.

2- La convenzione urbanistica dispone che la proprietà trasferisca gratuitamente al Comune di Dovera la quota di aree destinate ad attrezzature pubbliche (parcheggi e verde) per una superficie pari a 721,46 mq e le aree necessarie alla realizzazione della strada di lottizzazione e della ciclabile pari a mq 3.494,01, per complessivi mq 4.215,47. I restanti standard pari a mq 2.763,12 sono stati monetizzati al costo di euro 45/mq per un totale di euro 124.340,40;

3- L'importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione ammonta ad euro 215.545,45. I lottizzanti costituiscono, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, fideiussione bancaria di euro 215.545,45 con validità fino al formale collaudo delle opere. L'importo delle garanzie risulta così ripartito: fideiussione n. 040471 del 14/07/2005 dell'importo di euro 115.209,00 rilasciata dalla BCC di Dovera e Postino per la soc. Max Immobiliare; fideiussione n. 106678186 del 04/07/2005 dell'importo di euro 100.336,40 rilasciata da Allianz Subalpina agenzia di Melzo per Bocchieri Marco, rimane invariata. Importo residuo svincolato solo a collaudo tecnico amministrativo finale.

In data 29/12/2009, in seguito al collaudo parziale delle opere, la garanzia veniva ridotta di euro 60.000,00. Pertanto la fideiussione n. 040441 del 14/07/2005 viene ridotta ad euro 55.209,00, mentre la fideiussione n. 106678186 del 04/07/2005 rimane invariata.

4- Sulla base dei conteggi effettuati dal professionista incaricato Ing. Labanti Nicoletta, il costo complessivo delle opere di fognatura si modificherebbe come segue:

- Importo desunto dal computo metrico estimativo      euro 55.694,35
- Voce tubi in cemento diam. 30 in detrazione              - euro 7.538,40
- Importo tubi in PVC diam. 315                                + euro 12.919,98
- Totale                                                                euro 61.075,93

Il professionista fa rilevare che, qualora il computo metrico iniziale avesse riportato la quantità stimata delle tubazioni in PVC diam. 125 per gli allacci alle caditoie, paria a mt 112, l'importo di tale computo si sarebbe ridotto a Euro (61.075,93-48.608,26)= euro 12.467,67. L'ing. Labanti nella sua relazione tecnica, ritiene che il determinato importo di euro 12.467,67, risarcisca l'Amministrazione Comunale dei mancati adempimenti (tubazioni in cemento anziché in PVC) del lottizzante nei riguardi dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione previste da piano attuativo. A tale importo occorre aggiungere l'importo di euro 2.562,50 per la mancata realizzazione del ponte pedonale e l'importo di euro 16.275,50 per la mancata realizzazione del ponte carrale.

Dato atto che:

- 1- la variante al Piano di Recupero in oggetto è stata adottata con deliberazione G.C. n. 38 del 03/05/2024, composta dai seguenti elaborati:
  - Relazione per variante lottizzazione
  - Allegato A: Piano di lottizzazione approvato e convenzionato
  - Allegato B: Schema fogne previste nel Piano di lottizzazione

- Allegato C: Schema acque bianche e nere costruite
- Allegato D: Estratto di mappa
- Allegato E: Estratto PGT vigente
- Allegato F: Estratto PGT adottato
- Allegato G: Computo metrico estimativo delle opere di fognatura da PL convenzionato
- Allegato H: Computo metrico estimativo delle opere di fognatura realizzate;
- Allegato I: Documentazione fotografica;

2- ai sensi dell'art. 14 c. 2 L.R. 12/2005 smi, la sopracitata deliberazione di adozione è stata depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono stati altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;

CONSTATATO che entro i quindici giorni successivi alla scadenza del periodo del deposito (entro il giorno 05/06/2024) è pervenuta n. 1 osservazione, così come si seguito elencata ed allegata al presente atto (Allegato 1):

- **Osservazione n. 1:** Soc. Max Immobiliare Srl, pervenuta al Portale Telematico SUE in data 05/06/2024, registrata al prot. com. n. 5193 in data 06/06/2024;

VISTO che l'estensore della variante al PL, Ing. Labanti Nicoletta, in accordo e come concordato con l'Ente, ha provveduto a predisporre singolarmente le proposte di controdeduzione a tutte le osservazioni pervenute redigendo la relazione riportata in allegato (Allegato 2) trasmessa con nota in data 07/06/2024 e registrata al prot. 5244 "VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO - FASE DI APPROVAZIONE RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PERVENUTI";

DATO ATTO che la votazione verrà effettuata sulle singole proposte di controdeduzione contenute nel citato elaborato "VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO - FASE DI APPROVAZIONE RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PERVENUTI" (Allegato 2);

SI PROCEDE ALLA VOTAZIONE di ciascuna proposta di controdeduzione di cui all'allegato elaborato come segue:

CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERVAZIONE N. 1 – Soc. Max Immobiliare Srl, pervenuta al Portale Telematico SUE in data 05/06/2024, registrata al prot. com. n. 5193 in data 06/06/2024.

Contenuto dell'osservazione: Per quanto attiene l'oggetto e precisamente in riferimento alle mappe allegate alla delibera n. 38 del 03/05/2024, ove si evidenzia l'area a verde pubblico, si chiede che l'area di cui al mappale n. 861 da verde privato diventi verde pubblico, mentre l'area di cui al mappale n. 844 da verde pubblico diventi verde privato. L'area 879 rimarrà a verde pubblico.

Ragioni delle controdeduzioni DI ACCOGLIMENTO:

1. Si concorda con l'osservante e si procede a rivedere gli elaborati progettuali adottati come da proposta di controdeduzione;

Viene posta in votazione la proposta di controdeduzione all'osservazione: **ACCOLTA**

2. Proposta di controdeduzione - Si concorda con l'osservante e si procede a rivedere gli elaborati progettuali adottati come da proposta di controdeduzione;

Osservazione **ACCOLTA**

| Presenti | Votanti | Esito votazione |
|----------|---------|-----------------|
| n. 4     | n. 4    | Favorevoli n. 4 |
|          |         | Contrari n. 0   |
|          |         | Astenuti n. 0   |

DATO ATTO, altresì, che tutte le spese inerenti la variante al PL saranno a totale carico degli attuatori del piano, per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo

Visti ed esaminati gli elaborati relativi al progetto in esame;

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 smi;

Visto il D.P.R.380/01 smi;

Vista la L.R. 15/2017;

ACQUISITO i pareri espressi sulla presente proposta di deliberazione, come previsto dall'art. 49 del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

MESSA IN VOTAZIONE l'approvazione definitiva della Variante al PL denominato Villaggio Massimiliano, così come risultante dall'accoglimento delle osservazioni come sopra elencato,

CON VOTI favorevoli all'unanimità,

### **DELIBERA**

- 1) di approvare integralmente le “premesse” del seguente atto deliberativo.
- 2) di controdedurre alle osservazioni presentate alla variante al PL denominato Villaggio Massimiliano adottata con propria precedente deliberazione GC n. 38 del 03/05/2024, così come dettagliatamente esplicitato nel documento “VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO MASSIMILIANO - FASE DI APPROVAZIONE RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PERVENUTI” (Allegato 2), allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 3) di demandare all'estensore della variante al PL denominato Villaggio Massimiliano l'aggiornamento degli elaborati, così come controdedotti nel corso della Giunta Comunale nella seduta odierna.
- 4) di dare incarico al Responsabile dell'Area Tecnica affinché provveda, una volta divenuta esecutiva la presente deliberazione ed acquisiti i documenti costituenti la Variante al PL denominato Villaggio Massimiliano modificati ed integrati, agli adempimenti di legge.
- 5) di **approvare in via definitiva** il progetto di variante al PL denominato Villaggio Massimiliano redatto dall'Ing. Labanti Nicoletta, integrato e modificato nei modi e nei termini in conseguenza delle decisioni assunte nella votazione sulle osservazioni, dando mandato all'estensore del documento di apportare le necessarie modifiche e innovazioni alla documentazione tecnica - amministrativa costituente la variante per adeguarla alla volontà complessivamente espressa dalla Giunta Comunale e dando atto che, ai fini di conservazione d'archivio, si procederà con successiva attività di allegazione materiale dei documenti.
- 6) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata di procedere all'espletamento delle formalità necessarie per il perfezionamento dell'iter della procedura.
- 7) di approvare il quadro economico di cui alla relazione tecnica allegato al progetto di variante a firma dell'Ing. Labanti Nicoletta e, nello specifico,

- Importo desunto dal computo metrico estimativo      euro 55.694,35
- Voce tubi in cemento diam. 30 in detrazione      - euro 7.538,40
- Importo tubi in PVC diam. 315      + euro 12.919,98
- Totale      euro 61.075,93

Il professionista fa rilevare che, qualora il computo metrico iniziale avesse riportato la quantità stimata delle tubazioni in PVC diam. 125 per gli allacci alle caditoie, paria a mt 112, l'importo di tale computo si sarebbe ridotto a Euro (61.075,93-48.608,26)= euro 12.467,67. L'ing. Labanti nella sua relazione tecnica, ritiene che il determinato importo di euro 12.467,67, risarcisca l'Amministrazione Comunale dei mancati adempimenti (tubazioni in cemento anziché in PVC) del lottizzante nei riguardi dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione previste da piano attuativo. A tale importo occorre aggiungere l'importo di euro 2.562,50 per la mancata realizzazione del ponte pedonale e l'importo di euro 16.275,50 per la mancata realizzazione del ponte carrale.

8) di dare mandato ai competenti uffici comunali per le successive e necessarie incombenze previste dalla legge, per l'adempimento di tutti i provvedimenti consequenziali e dipendenti dal presente atto deliberativo.

9) di dare atto che tutte le spese inerenti la variante al PL saranno a totale carico degli attuatori del piano, per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Successivamente,

CON VOTI favorevoli all'unanimità,

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

f.to                    Il Sindaco  
**PAOLO MIRKO SIGNORONI**

f.to                    Il Segretario Comunale Reggente  
**ALESIO AVV. MASSIMILIANO**

---

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

La suesesa deliberazione:

- ☒      Ai sensi dell'art. 124, c. 1°, del D.lgs. 18.08.00, n. 267, viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi .
- ☒      Comunicato in data odierna in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. n. 267 del 18.08.00.

Dovera, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale Reggente  
F.to Alesio Avv. Massimiliano

---

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Dovera, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale Reggente  
Alesio Avv. Massimiliano

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge:

- ☐    decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, c. 3 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000;
- ☐    dalla data di adozione, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000.

Dovera, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

# **COMUNE DI DOVERA**

Provincia di Cremona

\*\*\*\*

PARERI OBBLIGATORI (Art. 49 - 153 V° c. D.Lgs. 267/2000) sulla deliberazione della  
Giunta Comunale n. **46** del **07/06/2024**

---

---

**OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE  
DEFINITIVA "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VILLAGGIO  
MASSIMILIANO IN COMUNE DI DOVERA"**

---

---

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere FAVOREVOLE

*Dovera, li 07/06/2024*

---

Responsabile Area Tecnica -  
f.to SIGNORONI SINDACO PAOLO MIRKO