

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 283 - 25.5.2013

N. 54648 P.G.

OGGETTO: Area Gestione del Territorio. Settore Urbanistica. Estinzione di servitù di suo pubblico e obbligo manutentivo di aree site in via Garzetta da parte del Condominio Verde Prato.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che in data 29.9.1999 con atto notaio Senini n. 105143 di Rep. e n. 22093 di Racc. la società Verde Prato S.r.l. ha stipulato una convenzione urbanistica per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi all'area sita in via Garzetta;
- che in adempimento degli obblighi assunti con la citata convenzione, contestualmente alla stipula la società Verde Prato S.r.l. ha ceduto gratuitamente al Comune l'area di mq. 1.680,00 interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (verde e percorso ciclabile) con onere manutentivo a carico del Comune e ha costituito, a favore del Comune, servitù perpetua di uso pubblico sull'area della superficie di mq. 796,00 interessata dalle opere di urbanizzazione secondarie (parcheggi e strada) con onere manutentivo a proprio carico;
- che con propria deliberazione in data 22.6.2005 n. 664/18481 P.G.:
  - ha concesso alla società Verde Prato S.r.l. la chiusura, con un cancello, dell'area asservita all'uso pubblico adibita a strada e parcheggi (mq. 796,00) chiedendo alla Proprietà il versamento di un canone annuo per l'occupazione di suolo pubblico quantificato in € 10.945,00;
  - si dà conto che per contro la società Verde Prato S.r.l. si è resa disponibile a sostenere la manutenzione dell'area (mq. 1.680,00), di proprietà comunale, adibita a verde e percorso ciclabile per l'importo di € 7.200,00 annui;
  - ha ritenuto di detrarre dal canone annuo dovuto dalla Verde Prato Srl l'intero costo annuo della manutenzione ordinaria e che pertanto il canone annuo da corrispondere risulta pari a € 3.745,00;

- che con nota in data 4.2.2013 n. 13012 P.G. la signora Fausta Paterlini in nome e per conto del Condominio Verde Prato subentrato alla Società Verde Prato S.r.l. ha presentato richiesta di estinzione della servitù di uso pubblico gravante sull'area di mq. 796,00 confermando l'impegno a continuare a sostenere la manutenzione dell'area (verde e percorso ciclabile) di proprietà comunale;

Rilevato, quindi, che, di fatto, dal 2005 la predetta area non ha più svolto la "funzione" di asservimento e che, di conseguenza, non sussiste una motivazione per il suo mantenimento, mentre, per contro, l'estinzione della servitù corrisponde ad un interesse pubblico in quanto dalla stessa deriva un beneficio economico per l'Amministrazione in parte corrisposto in denaro ed in parte in opere di manutenzione del verde pubblico limitrofo, per un arco temporale molto lungo (60 anni), come quantificato nell'allegata relazione;

Visto il citato atto, sottoscritto dalle Proprietà, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, che prevede, tra l'altro:

- l'estinzione del vincolo di servitù di uso pubblico gravante sull'area di proprietà del Condominio Verde Prato della superficie di mq. 796,00 (strada e parcheggi) individuata catastalmente con il mappale n. 162 sub 503 del foglio 74 NCT quantificata in €. 97.680,00;
- l'impegno a sostenere per 60 anni la manutenzione ordinaria, irrigazione compresa, dell'area di proprietà comunale (verde e pista ciclabile) di mq. 1680,00 individuata catastalmente con il mappale n. 164 sub 501, 502 e 505 del Foglio 74 quantificata in € 63.840,00;
- il versamento, contemporaneamente alla stipula dell'atto, dell'importo di € 33.840,00 quale differenza tra l'importo per l'estinzione di servitù di uso pubblico e l'onere manutentivo sessantennale dell'area;
- la presentazione di garanzia finanziaria a garanzia degli obblighi assunti come previsto dall'art. 2 dell'atto stesso;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 22.2.2013 allegata al presente provvedimento per farne parte integrante;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 21.5.2013 dal Responsabile

del Settore Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012, in quanto è previsto il versamento di € 33.840,00 a titolo di differenza tra il corrispettivo per l'estinzione della servitù di uso pubblico e l'onere per la manutenzione dell'area e in data 24.5.2013 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di procedere, come previsto nell'atto allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, all'estinzione del vincolo di servitù di uso pubblico gravante sull'area sita in via Garzetta di proprietà del Condominio Verde Prato di mq. 796,00 individuata catastalmente con il mappale n. 162 sub 503 del Foglio 74 NCT quantificato in € 97.680,00;
- b) di approvare l'obbligo manutentivo sessantennale a carico del Condominio Verde Prato per l'area, di proprietà comunale di mq. 1.680,00, individuata catastalmente con il mappale n. 164 sub 501, 502 e 505 del Foglio 74 NCT quantificato in € 63.840,00;
- c) di accertare, quale differenza tra l'importo per l'estinzione della servitù di uso pubblico e l'onere manutentivo sessantennale dell'area:

importo €.	tit.	Tip.	Cat.	Rif. bilancio	Capitolo articolo	accertamento	Codice di conto finanziario
33.840,00				2013		2013 1295/1	E.03.01.03.01

- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria generale.



**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL  
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 25.5.2013  
N. 283/54648 P.G.**

**\* \* \* \* \***

**ATTO PER L'ESTINZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO E OBBLIGO MANU-  
TENTIVO DI AREE SITE IN VIA GARZETTA**

**\* \* \* \* \***

## PREMESSO:

- che in data 29.09.1999 con atto notaio Senini n. 105143 di Rep. e n. 22093 di Racc. la società Verde Prato S.r.l. ha stipulato una convenzione urbanistica per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi all'area sita in via Garzetta;
- che in adempimento degli obblighi assunti con la citata convenzione, contestualmente alla stipula la società Verde Prato S.r.l. ha ceduto gratuitamente al Comune l'area di mq. 1.680,00 interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (verde e percorso ciclabile) con onere manutentivo a carico dell'Amministrazione e ha costituito, a favore del Comune, servitù perpetua di uso pubblico sull'area della superficie di mq. 796,00 interessata dalle opere di urbanizzazione secondarie (parcheggi e strada) con onere manutentivo a proprio carico;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 22.06.2005 n. 664/18481 P.G.:
  - o l'Amministrazione comunale ha concesso alla società Verde Prato S.r.l. la chiusura, con un cancello, dell'area asservita all'uso pubblico adibita a strada e parcheggi (mq. 796,00) chiedendo alla Proprietà il versamento di un canone annuo per l'occupazione di suolo pubblico quantificato in €. 10.945,00;
  - o per contro la società Verde Prato S.r.l. si è resa disponibile a sostenere la manutenzione dell'area (mq. 1.680,00), di proprietà comunale, adibita a verde e percorso ciclabile per l'importo di €. 7.200,00 annui;
  - o l'Amministrazione comunale ha ritenuto di detrarre dal canone annuo dovuto dalla Verde Prato Srl l'intero costo annuo della manutenzione ordinaria e che pertanto il canone annuo da corrispondere risulta pari a € 3.745,00;
- che con nota in data 04.02.2013 n. 13012 P.G. la signora Fausta Paterlini in nome e per conto del Condominio Verde Prato subentrato alla Società Verde Prato S.r.l. ha presentato richiesta di estinzione della servitù di uso pubblico gravante sull'area di mq. 796,00 confermando l'impegno a continuare a sostenere la manutenzione dell'area (verde e percorso ciclabile) di proprietà comunale;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra il Condominio Verde Prato, di seguito denominata Proprietà, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue

### **1) ESTINZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO e MANUTENZIONE AREA COMUNALE**

#### **1.1**

Il Comune acconsente l'estinzione del vincolo di servitù di uso pubblico perpetuo gravante sull'area, di proprietà del Condominio Verde Prato, della superficie di mq. 796,00

(strada e parcheggi) individuata catastalmente, con il mappale n. 162 sub 503 del foglio 74 NCT.

## **1.2**

La Proprietà si impegna a sostenere per 60 (sessanta) anni la manutenzione ordinaria, irrigazione compresa, eseguita secondo capitolato prestazionale allegato e in esecuzione del D.Lgs. 163/04 e s.m.i., dell'area di proprietà comunale (verde e pista ciclabile per mq. 1680) individuata catastalmente, con il mappale n. 164 sub 501, 502 e 505 del Foglio 74;

### Modalità finanziarie

Il corrispettivo dovuto all'Amministrazione comunale per l'estinzione di servitù di uso pubblico è quantificato in €. 97.680,00 mentre l'onere manutentivo sessantennale, ammesso in detrazione, inerente l'area di proprietà comunale che la Proprietà si impegna a sostenere è quantificato in €. 63.840,00.

Pertanto la Proprietà si impegna a versare, contemporaneamente alla stipula del presente atto, l'importo corrispondente alla differenza tra gli importi di cui sopra pari a €. 33.840,00 a titolo di corrispettivo per l'estinzione di servitù di uso pubblico dell'area di cui al presente punto 1.1.).

## **2) FIDEJUSSIONE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare garanzia mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge) di €. 63.840,00 per la manutenzione delle aree comunali di cui al precedente articolo 1) punto 1.2) da presentare all'atto della stipula del presente atto. Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo la scadenza dell'onere manutentivo cui la garanzia si riferisce.

Tale fideiussione dovrà essere di durata quinquennale e andrà rinnovata, alla scadenza dei cinque anni, della stessa durata fino alla scadenza del termine (60 anni) di cui al precedente articolo. L'importo garantito sarà adeguato in relazione al periodo residuo.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui al presente atto la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

## **3) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELL'ATTO**

La proprietà si dichiara edotta che la stipula dell'atto dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'avvenuta approvazione del presente schema di atto; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

## **4) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà s'impegna a presentare, alla stipula del presente atto, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

## **5) SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia sono a carico della Proprietà.

**RELAZIONE TECNICA**

Con Convenzione urbanistica stipulata presso il notaio Senini in data 29/09/1999 la società Verde Prato Srl ha realizzato un intervento a carattere residenziale situato in Via Garzetta.

A seguito della citata convenzione la società ha reperito a fronte di un fabbisogno di standard per mq. 2020 le seguenti aree :

- 1) area destinata a verde e percorso ciclabile per mq. 1680, ceduta al Comune e quindi con onere manutentivo a carico del medesimo
- 2) area destinata a parcheggi e strada per mq. 796 di cui 340 riconosciuti come standard e complessivamente oggetto di asservimento alluso pubblico con onere manutentivo a carico del privato .

In seguito con deliberazione n. 664, PG 18481 del 22/06/2005 il Comune ha concesso alla sopramenzionata società la chiusura con un cancello della strada a fondo cieco asservita all'uso pubblico di cui al precedente punto 2) richiedendo il versamento di un canone annuo per l'occupazione del suolo pubblico pari ad € 10.945,00 sui quali venivano riconosciuti e quindi posti in detrazione dal canone gli oneri manutentivi (€ 7.200,00 /anno) che la società si impegnava a sostenere per la pista ciclabile su area di proprietà del comune di cui al precedente punto 1) e quindi versando annualmente un corrispettivo pari ad € 3.745,00 (10.945,00 – 3.745,00 ).

Con nota in data 04/02/2013 la Sig.ra Paterlini Fausta in nome e per conto del condominio Verde Prato ha chiesto al comune l'estinzione della servitù gravante sull'area destinata a strada e catastalmente identificabile al foglio 74 particella n. 162 sub 503 per mq. 796 confermando l'impegno a sostenere la manutenzione dell'area a verde e pista ciclabile di proprietà del Comune e corrispondente alla particella 164 sub n. 501, 502, 505.

Poiché l'area per la quale è richiesta l'estinzione di servitù pari a mq. 796 contribuiva al fabbisogno di standard soltanto per mq. 340 si ritiene di determinare il corrispettivo dovuto per l'estinzione del vincolo come segue

- Per mq 340 si propone un valore pari a € 180/mq e quindi per complessivi € 61.200,00.
- Per i rimanenti 456 mq asserviti all'uso pubblico , non considerati come standard, si propone una somma di € 80,00/mq per complessivi € 36.480,00.

Alla somma complessiva di € **97.680,00** si pone in detrazione, attualizzandolo, l'onere manutentivo inerente la fascia attrezzata di proprietà comunale (verde piantumato e pista ciclabile per mq. 1680) che la società si impegna a sostenere per i prossimi 60 anni, considerando un costo di 2,00/mq annui di manutenzione e un'inflazione al 5 % .

L'attualizzazione di tale onere è stimabile in € 83.420,68 determinati come segue :

$$(2,00 \times 1.680) \times \frac{(1 + 5\%)^{60} - 1}{(1 + 5\%)^{60} \times 5\%}$$

$$3.360 \times \frac{(1 + 5\%)^{60} - 1}{(1 + 5\%)^{60} \times 5\%}$$

= € **63.840,00**

Quanto sopra esposto determina un importo dovuto pari a **€ 33.840,00** ( 97.680,00 – 63.840,00 ) determinato dalla differenza tra quanto dovuto per l'estinzione della servitù e l'onere manutentivo posto in carico alla società.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch. Gianpiero Ribolla

*Allegato :  
elaborato planimetrico  
foto aerea*