



## Geom. PUCCiarini MARCO

Strada del Boccio, 2/0 - 06134 Perugia (PG)  
Piazza Don Giovanni Penna, 12 - 06089 Torgiano (PG)  
cod. fisc. PCCMRC66S05L216G - part. IVA 02121670547  
tel. 075 5913049 cell. 347 1672798  
e-mail: marco.pucciarini@geometri.pg.it

Perugia, li febbraio 2024

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE: COMUNE DI DERUTA (PG).

OGGETTO: Esercizio dei poteri sostitutivi relativi al completamento delle opere di urbanizzazione del  
comparto urbanistico "C1" di via del Rakú (ex via dell'Engobbio).

IL TECNICO  
Geom. PUCCiarini Marco

Con istanza in data 19/03/1997 prot. 3440, i Sigg. Guastaveglie Vladimiro, Trovarelli Cristina e la Soc. SA.STE.DO. Costruzioni S.r.l., hanno chiesto l'approvazione, da parte del Comune di Deruta, del Piano Attuativo di iniziativa privata per la lottizzazione di un'area a scopo edilizio, in Deruta, via Raku (ex via dell'Engobbio), ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150, come modificato dalla Legge 6/8/1967, n. 765 e in applicazione della L.R. 31/97.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/04/1997 è stato approvato in via definitiva il Piano Attuativo di iniziativa privata suddetto, per la lottizzazione di che trattasi, area rappresentata al Catasto nel foglio 12, particelle 1022-1044-1038-1039-1043-1045-1046-1047-1048-1049-1040.

I Sigg. Guastaveglie Vladimiro, Trovarelli Cristina e la Soc. SA.STE.DO. Costruzioni S.r.l., hanno stipulato in data 10/11/1997 l'atto di convenzione urbanistica rogito notaio Adriano Crispolti rep. n. 36582, con il quale si obbligavano, nei confronti del Comune di Deruta, anche per i suoi successori ed aventi causa, alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primarie, secondo i tracciati, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici e relazioni illustrate di progetto.

A garanzia delle obbligazioni assunte, la Soc. SA.STE.DO Costruzioni S.r.l. e i Sigg. Guastaveglie Vladimiro, Trovarelli Cristina, hanno stipulato con la ITALIANA Assicurazioni S.P.A. – Agenzia di Perugia in data 10/11/1997, polizza fidejussoria n. 13.552.008166, dell'importo di L. 157.000.000 (€ 81.083,73), pari cioè all'allora costo delle opere di urbanizzazione da realizzare.

I soggetti attuatori di cui al Piano Attuativo di che trattasi, non hanno provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in ottemperanza agli obblighi convenzionali nei termini di scadenza.

Con lettera dell'Ufficio urbanistica-edilizia del 16/10/2013 prot. 11180 i soggetti attuatori ai sensi dell'art. 9 della citata convenzione, sono stati diffidati ad adempire alle obbligazioni assunte, nel termine di mesi 3 (tre) dal ricevimento della diffida, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a progetto e loro cessione gratuita al Comune.

A seguito della suddetta diffida i soggetti attuatori trascorsi inutilmente i termini assegnatigli non hanno ottemperato agli obblighi assunti con Convenzione Urbanistica stipulata in data 10/11/1997, Rep. N. 36582, pertanto il Comune di Deruta ha richiesto alla Compagnia assicuratrice l'incameramento della polizza fidejussoria, posta a garanzia delle obbligazioni assunte.

Dopo diverse e successive corrispondenze con la Compagnia assicuratrice circa l'importo da liquidare

in relazione ai lavori ancora da eseguire, il Comune di Deruta, ha formalizzato incarico legale all’Avv. Antonio Fuscà che ha presentato decreto ingiuntivo nei confronti della soc. Italiana Assicurazioni ai fini dell’ottenimento della liquidazione degli importi necessari al completamento delle opere.

Con sentenza di primo grado n. 2027/2017, pervenuta in data 30/01/2023 prot. 1462, il Tribunale di Spoleto, ha confermato integralmente il decreto ingiuntivo n. 570/2017 promosso dal Comune di Deruta nei confronti della soc. Italiana Assicurazioni, dichiarandolo esecutivo, condannando la società stessa a liquidare al Comune di Deruta, la somma di € 81.083,73, pari all’importo totale della garanzia fidejussoria, oltre alle spese di lite.

Con determina del Responsabile dell’Area Finanziaria n. 171 del 24/04/2023, è stato eseguito l’incameramento dell’importo di € 81.083,73.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 120 del 24/08/2023 sono state adottate le variazioni apportate al bilancio pluriennale 2023-2025, annualità 2023 per la cassa, con la quale per l’annualità 2023 è stato inserito l’intervento per l’**ESERCIZIO POTERI SOSTITUTIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DELL’URBANIZZAZIONE PRIMARIA** (Via del Raku), per maggiori spese pari ad € 81.083,73 finanziate con rimborso assicurativo interamente incassato.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 24/08/2023 è stata approvata la variazione dello schema del Programma triennale 2023/2025 e dell’Elenco annuale 2023 delle opere pubbliche, prevedendo nell’annualità 2023 del medesimo l’intervento “Poteri sostitutivi relativi al completamento delle opere di urbanizzazione del comparto urbanistico “C1” di Via del Raku (ex Via dell’Engobbio) soggetto attuatore “SA.STE.DO. Costruzioni Srl”, Guastaveglie Vladimiro e Trovarelli Cristina”, per l’importo di € 81.083,73 finanziate con rimborso assicurativo interamente incassato e accertato al CAP imputato nel CAP 3906 n. 47 e imputato nel CEN 780 al Capitolo di spesa n. 3418.

Con Delibera di Giunta n. 130 del 19/09/2023 l’Amministrazione Comunale ha stabilito di attuare l’esercizio, da parte del Comune di Deruta, dei poteri sostitutivi, e che per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere attuato per l’intero importo della somma di € 81.083,73 liquidato al Comune di Deruta dalla Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni SPA.

In fase di progettazione qualora le opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione

urbanistica rep. n. 36582 del 10/11/1997, secondo i tracciati, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici e relazioni illustrate di progetto, facenti parte integrante e sostanziale della convenzione, dovessero comportare una maggiore spesa rispetto alla somma incamerata, ai sensi dell'art. 9 della convenzione urbanistica, l'Amministrazione Comunale si è riservata la possibilità di agire in via giudiziaria per l'ottenimento degli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Al fine di attuare l'esercizio dei poteri sostitutivi in argomento da parte dell'Amministrazione Comunale sarà necessario richiedere l'autorizzazione agli attuali proprietari delle aree e all'Autorità Giudiziaria competente.

Il piano di lottizzazione era finalizzato alla realizzazione di cinque lotti di terreno, da adibire a fini residenziali, accessibili da una strada pianeggiante ricavata lungo il versante collinare. Su tale strada insistevano varie tipologie di impianti quali fognatura, acquedotto, gas, linea telefonica, linea elettrica e pubblica illuminazione. Ai margini della strada venivano individuate delle opportune zone adibite a parcheggio pubblico, verde e marciapiedi.

Ad oggi lo stato dei luoghi è in parte rispondente al progetto depositato presso gli uffici comunali, è stata infatti realizzata la strada e le relative opere impiantistiche, mentre rimangono da completare le zone parcheggio, verde, marciapiedi ed illuminazione pubblica, come evidenziate negli elaborati grafici del progetto esecutivo e quantificate nel computo metrico estimativo.

Le opere realizzate risultano essere nel dettaglio:

- SCAVO DI SBANCAMENTO CON USO DI MEZZI MECCANICI - per gli interventi di realizzazione della piattaforma stradale;
- SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA CON USO DI MEZZI MECCANICI FUORI DALLA SEDE VIABILE - per l'esecuzione delle opere di scavo per la realizzazione dei sottoservizi;
- Realizzazione Collettore Fognario per 'acque nere' ed 'acque bianche' con relative opere accessorie quali fornitura di pozzetti d'ispezione;
- Fornitura e posa in opera di numero 5 Fosse Imhoff a servizio di ogni lotto;
- Rete Idrica;
- Rete Gas Metano;
- Alloggiamento tubazioni flessibili in polietilene per rete Enel - rete Fonia - pubblica illuminazione

con relative opere accessorie;

#### - FONDAZIONE STRADALE CON MATERIALI NATURALI PROVENIENTI DA CAVE -

Per l'esecuzione delle opere di rinterro in misto granulometrico dello scavo per la realizzazione dei sottoservizi;

- Realizzazione della pavimentazione in bitume (BINDER);
- Realizzazione dei marciapiedi presenti in parte a monte e a valle della strada;
- Fornitura e posa in opera dei pali per la pubblica illuminazione.

Per quanto concerne lo stato delle opere sopra riportate risulta corretto distinguere quello che alla data odierna, risulta effettivamente visibile e quello che non lo è senza intervenire con indagini distruttive, quali i sottoservizi. Al momento, nessun abitante degli edifici realizzati su quattro dei cinque lotti, ha palesato lamentele riguardo il funzionamento degli stessi.

Per le opere ‘visibili’ facenti parte del progetto di urbanizzazione e regolamentato dalla Convenzione occorre fare un distinguo fra le opere mancanti al rispetto contrattuale delle Convenzione medesima e quelle che necessitano di un intervento di riparazione atto a conferire quella bontà esecutiva affinché possano essere prese in carico da parte della Pubblica Amministrazione.

Per quanto concerne le opere realizzate, la problematica principale risulta essere lo stato di conservazione di parte dei marciapiedi realizzate a valle della strada di lottizzazione.

Questi, a causa dell'avvallamento del terreno su cui si attestano, hanno subito delle rotture e/o distacchi dei vari elementi che costituiscono il marciapiede quali i cordoli, la pavimentazione e la fondazione.

Tale situazione deriva dal fatto che a valle dell'area d'intervento, con particolare riferimento al marciapiede, questo si attesta su di un terreno che, molto presumibilmente sarà costituito da materiale di riporto frutto delle movimentazioni di terreno realizzate durante i lavori di lottizzazione.

Per rimuovere i vizi del tratto di marciapiede in oggetto, questo dovrà essere demolito e ricostruito a regola d'arte, previo rifacimento del cassonetto di fondazione.

Le opere non realizzate dai soggetti attuatori, necessarie al rispetto di quanto sottoscritto nella convenzione di lottizzazione del 1997, risultano essere nel dettaglio:

- Realizzazione del tratto di marciapiede mancante sul lato a monte della strada di lottizzazione;
- Realizzazione aree di parcheggio mancanti, sempre sul lato a monte della strada;
- Fornitura di un palo con relativa lampada per pubblica illuminazione con le relative opere accessorie quali la sua fondazione e relativi allacci;
- Sistemazione delle ‘zone a verde’ mediante fornitura di terra da coltivo;
- Fornitura e mesa a dimora di piante d’alto fusto;
- Completamento della bitumazione della strada mediante la realizzazione dell’ultimo strato di finitura (TAPPETINO);
- Verniciatura su superficie stradale;
- Segnaletica stradale.

IL TECNICO  
Geom. PUCCiarini Marco

---