



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Area Tecnica - Servizio Urbanistica/Edilizia Privata

Prot. n°25950

VALUTAZIONE DI CONGRUITA' RELATIVA ALL'ACCORDO COMPENSATIVO PER LA DEFINIZIONE CONCLUSIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CA' NUOVA", DI AREA RESIDENZIALE IN LOCALITA' LEVATA, CON L'ACQUISIZIONE A TITOLO GRATUITO DI AREE

Visti gli atti e la documentazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova" - P.L. 207 (poi P.L. 603 e ora ZTR 659) di area residenziale in località Levata ed in particolare;

- le deliberazioni di Consiglio Comunale n°63 del 23/06/2003 e n°90 del 26/09/2003 con cui è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato "Cà Nuova" di area residenziale in località Levata, con contestuale Variante n°23 al vigente P.R.G.C., ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997 n°23 e s.m.i., proposto dai soggetti attuatori Sig. Magri Gian Pietro e Immobiliare Italia di Danini Marina;
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 21/10/2003, n°48.019 di Rep. e n°14.637 di Racc., con cui è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione del suddetto P.L.;
- il Permesso di Costruire n°106/03 (P.E. 126/03) rilasciato ai Soggetti attuatori in data 24/11/2003, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto;
- la Denuncia di Inizio Attività presentata dai lottizzanti in data 16/11/2005, Prot. n°30442/05 (P.E. n°337/05), per l'esecuzione di opere in variante al suddetto Permesso di Costruire;
- la Denuncia di Inizio Attività presentata dagli stessi lottizzanti in data 16/06/2007, Prot. n°15453/07 (P.E. n°144/07), per la costruzione di due cabine elettriche a servizio del comparto;
- la Denuncia di Inizio Attività presentata dal Sig. Magri Gian Pietro in data 09/08/2007, Prot. n°20733/07 (P.E. n°203/07), per l'esecuzione di una botte sifone per il canale Angeli-Ceresè nell'ambito del comparto;
- il Collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria relative al sub-comparto dell'Immobiliare Italia di Danini Marina, redatto in data 09/01/2008 dal tecnico incaricato Ing Enzo Dalbeni e pervenuto il 18/01/2008 con n°1565/08 di protocollo comunale;
- il Collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.L. "Cà Nuova - P.L. 207" redatto in data 12/05/2010, a seguito dell'ultimazione degli interventi previsti nel comparto, dallo stesso Ing Enzo Dalbeni e pervenuto il 13/05/2010 con n°12652 di protocollo comunale;

Riscontrato dall'esame degli atti relativi al Collaudo finale sopra citato e della documentazione trasmessa con l'ultimazione dei lavori, l'esistenza di alcune incongruenze circa il dimensionamento e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori nell'ambito del comparto, rispetto ai progetti approvati e agli impegni assunti con la sottoscrizione della Convenzione urbanistica;

Valutata la consistenza e la tipologia delle suddette incongruenze, così come di seguito sinteticamente descritte:

- mancata realizzazione di una piantumazione con alberi ad alto fusto (pioppi cipressini) sull'area verde privata dei lotti adiacenti all'area commerciale confinante, come barriera a protezione e divisione;
- presenza sul centro del lotto interno al comparto, da acquisire interamente al patrimonio comunale come area standard a parcheggio, di un impianto tecnologico e della relativa area di



pertinenza di proprietà dell'ente gestore, non cedibile e mai rappresentato ed evidenziato negli elaborati progettuali;

- differenze tra il dimensionamento previsto dal progetto e dalla Convenzione urbanistica le superfici realizzate e indicate da frazionamento catastale per le diverse aree interne alla lottizzazione:

| | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| ▪ Superficie territoriale | mq 48.194 (prevista) | mq 48.444 (realizzata) |
| ▪ Area residenziale edificabile | mq 32.032 (prevista) | mq 32.363 (realizzata) |
| ▪ Area standard - parcheggi | mq 4.782 (prevista) | mq 4.704 (realizzata) |
| ▪ Area standard - barriera | mq 1.045 (prevista) | mq 1.020 (realizzata) |
| ▪ Area strade | mq 9.327 (prevista) | mq 9.353 (realizzata) |
| ▪ Area strada privata | mq 1.008 (prevista) | mq 989 (realizzata) |

Considerato che, a seguito dei diversi incontri con i lottizzanti, della corrispondenza intercorsa e della trasmissione di tutta la documentazione integrativa richiesta, non sono state chiarite e risolte le incongruenze sopra specificate, per cui gli stessi lottizzanti si sono resi disponibili ad una soluzione compensativa;

Esaminata in particolare l'ultima nota trasmessa dai lottizzanti, Sig. Magri Gian Pietro e "F.G. Immobiliare Italia S.r.l." (ex "Immobiliare Italia di Danini Marina"), con protocollo comunale n°22600 del 15/09/2014, tendente ad ottenere una definizione della pratica con l'acquisizione gratuita delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto "Cà Nuova" e lo svincolo della polizza fideiussoria prestata a garanzia, proponendo:

- la monetizzare della mancata piantumazione con pioppi cipressini sull'area verde privata dei lotti adiacenti all'area commerciale confinante, come barriera a protezione e divisione, per un importo di € 1.045,00 come da specifico preventivo fornito;
- la compensazione delle differenze tra le superfici delle diverse aree della lottizzazione, come sopra evidenziate e la presenza non evidenziata dell'impianto tecnologico sull'area a parcheggio, mediante la cessione gratuita di un terreno di mq 702, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, posto in via Governolo, catastalmente identificato al Foglio n°27 col mappale 462/parte, così come evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata alla proposta;
- la cessione gratuita al Comune come strada di lottizzazione, già peraltro ultimata e collaudata, della porzione di via Governolo, catastalmente identificata al Foglio n°27 col mappale 456 di mq 989, di proprietà del Sig. Magri Gian Pietro, per la quale era stato previsto il mantenimento in proprietà privata;
- la cessione gratuita al patrimonio comunale della cabina elettrica, identificata al Foglio n°28 col mappale 1329, di proprietà della Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l., realizzata, come da indicazioni dell'ente gestore, fuori dal confine del comparto, in posizione diversa da quella originariamente ipotizzata, nonostante sia comunque funzionale e a servizio della lottizzazione;

Valutato, in relazione alle sopra elencate proposte, che:

- la realizzazione di una piantumazione con alberi ad alto fusto (pioppi cipressini) sull'area verde privata di alcuni lotti, come barriera a protezione rispetto all'area confinante, risulta superflua in quanto la piantumazione effettuate nei giardini privati dai proprietari dei lotti interessati hanno di fatto già creato una zona filtro verso le abitazioni; inoltre l'area limitrofa un tempo con destinazione d'uso produttiva (commercio all'ingrosso) è attualmente individuata dal vigente strumento urbanistico comunale (P.G.T.) come area residenziale soggetta a Piano attuativo, compatibile e analoga alla lottizzazione "Cà Nuova";
- la consistenza (mq 702) del lotto proposto in cessione gratuita dal Sig. Magri Gian Pietro sofferisce ampiamente alla riduzione della superficie catastale delle aree standard realizzate, rispetto a quelle previste in Convenzione e sopra esplicitate; inoltre la potenzialità dello stesso



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

lotto, seppur attualmente con destinazione urbanistica agricola, prospiciente una via pubblica (via Governolo) servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria, può incrementare il suo valore e sopperire alla riduzione della fronteggiante area a parcheggio, già in cessione, ma penalizzata dalla riscontrata presenza in posizione centrale di un immobile non cedibile, di proprietà di altro ente, non evidenziato né dagli elaborati progettuali, né dalla Convenzione Urbanistica del P.L.;

- l'acquisizione gratuita della porzione di via Governolo, precedentemente non prevista in cessione dal Sig. Magri Gian Pietro, costituisce il completamento del percorso viabilistico di proprietà comunale interno al comparto ed il collegamento con l'area pubblica a parcheggio posta a sud del comparto in prossimità di via Levata. L'acquisizione inoltre di ulteriori mq 989 di viabilità con i relativi impianti e sottoservizi, già di fatto ultimati, collaudati e di uso pubblico, consentirebbe di accrescere i beni comunali e di migliorare la qualità e la fruibilità dei servizi a favore dei residenti e della collettività;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale della cabina elettrica, di proprietà della Soc. F.G. Immobiliare Italia S.r.l., regolarmente realizzata per esigenze oggettive fuori dal confine del comparto benché ad esso funzionale, risulta necessaria per il completamento e la gestione dei pubblici servizi;

Considerato che le suddette acquisizioni avverranno a titolo gratuito con spese, tasse e oneri interamente a carico degli attuali proprietari delle aree, così come disposto anche dalla Convenzione urbanistica relativa all'attuazione del P.L. "Cà Nuova",

si ritiene congrua, per le valutazioni sopra esposte, la proposta presentata dai lottizzanti, Sig. Magri Gian Pietro e "F.G. Immobiliare Italia S.r.l." (ex "Immobiliare Italia di Danini Marina"), di accordo compensativo per la definizione conclusiva del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Ca' Nuova" in località Levata, ai fini della sua approvazione, nell'interesse pubblico, da parte dell'Amministrazione comunale.

Curtatone, 24 novembre 2015



Il Responsabile del Servizio
Arch. Graziella Trippini