

**CITTA' DI CURTATONE**  
 (Provincia di Mantova)  
**27 MAR. 2019**  
**RICEVUTO AL PROTOCOLLO**

**IMMOBILIARE EREMO**  
 di Pedrazzoli Ennio & C. S.n.c.  
 Piazza Vergilio, 15  
 46047 NORTO MANTOVANO (MN)  
 Cod. Fisc. e Part. IVA 01602240200

Committente :

Società Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c.

**MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA  
 DEL P.L. AREA RESIDENZIALE  
 "MIRABELLO"**

Data **MARZO 2019**

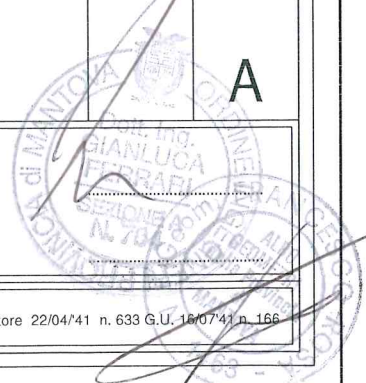
File **GB0021879prj**

Elaborato :

**RELAZIONE TECNICA**

Scala :      Prat. n°      Tav. n°

Comune	Curtatone	Provincia	Mantova
--------	-----------	-----------	---------



**STUDIO TECNICO**      Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI  
 via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220    e-mail:stferrari gianluca@libero.it  
 Geom. FRANCESCO ROSA  
 via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria    MANTOVA - tel. 0376 / 967062

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari , ai sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166

**RELAZIONE TECNICA**

**Relativa alla modifica della Convenzione Urbanistica del P.L. di area residenziale denominata "Mirabello" ubicata in frazione Eremo.**

**Premesso che:**

- Con Delibera n. 45 in data 28/11/2006 il Consiglio Comunale di Curtatone ha adottato il P.L. "Mirabello" in variante al PRGC;
- Con Delibera n. 4 in data 02/03/2007 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il P.L. "Mirabello" in variante al PRGC pubblicato sul BURL serie inserzioni del 28/03/2007;
- Con atto in data 11/09/2007 rep. 17314 Prof. Augusto Chizzini, notaio in Viadana, è stata stipulata la convenzione Urbanistica del P.L. Mirabello;

- Che la Convenzione Urbanistica del P.L. Mirabello all'Art. 5 paragrafo 5 – comma "D" prevede che il Lottizzante Immobiliare Eremo assuma a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:

"Rotatoria stradale, in compartecipazione con il Lottizzante del P.L. 306, da cui dipartono l'ex S.S. N° 420, Via Parri, Viale Lombardia e la bretellina di nuova previsione, realizzata come da progetto esecutivo e in conformità alle prescrizioni della Provincia e del Comune, mediante la formazione di aiuole spartitraffico con cordoli in cemento, illuminazione pubblica, segnaletica stradale, fognature acque meteoriche, il tutto con le medesime caratteristiche della rete stradale.

L'area all'interno della rotatoria dovrà essere seminata a prato stabile, dotata di irrigazione automatica, di piantagioni ornamentali comprendenti cespugli, piante autoctone.

La sistemazione dell'area all'esterno della rotatoria e le aiuole spartitraffico verranno realizzate come da indicazioni che l'Amministrazione Comunale vorrà impartire in sede di progetto esecutivo.

All'interno della rotatoria, in compartecipazione con il P.L. 306, dovrà essere inserito un elemento scultoreo significativo e simbolico dell'identità locale e rappresentativo della "Porta d'ingresso della Città di Curtatone".

L'elemento artistico scultoreo, da collocare nell'ambito della rotatoria in progetto sulla ex S.S. 420 "Sabbionetana", sarà definito a seguito di un concorso di idee da bandirsi a cura del Comune di Curtatone. Per il concorso di idee e per la fornitura dell'elemento scultoreo i lottizzanti, in compartecipazione con il P.L. 306, si impegnano a rimborsare al Comune la somma di € 20.000,00, da ripartire in quota con il lottizzante del P.L. 306 "Spagnola 2".

I lottizzanti si impegnano a realizzare la rotatoria sulla ex S.S. 420 "Sabbionetana", con i relativi impianti, semina a prato stabile e piante ornamentali come da progetto da concordare e da approvare dall'Amministrazione comunale in sede di progettazione esecutiva.

I lottizzanti garantiranno a proprie cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde della suddetta rotatoria, compresi specificatamente gli sfalci, le potature e l'irrigazione, per anni 5 (cinque) dalla data di collaudo finale dell'opera, con possibilità di apporre scritte pubblicitarie, previa approvazione e autorizzazione delle stesse da parte degli Enti competenti.

Come risulta dalla Relazione Tecnica, Tav. 1 (pag. 2) allegata al P.L. Mirabello, le quote di partecipazione con il P.L. 306 Spagnola 2 per la realizzazione della rotatoria, sono state calcolate proporzionalmente alla superficie territoriale :

**Super. Territ. PL Mirabello    mq 115.367 = 60,54%**

**Super. Territ. PL Spagnola 2    mq 75.195 = 39,44%**

- il Responsabile Area Tecnica del Comune di Curtatone in data 26 Marzo 2008 ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 4/08 P.E. n. 229/07 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria a servizio del P.L. "Mirabello";
- l'Ufficio Concessioni della Provincia di Mantova in data 23/03/2007 ha rilasciato Atto Autorizzativo n. 7053/07 prot. 6602/07 per la realizzazione di un incrocio a rotatoria di forma ovoidale a cinque bracci di cui due principali sull'asse della ex SS 420 Sabbionetana, uno in sostituzione dell'innesto con strada comunale via Parri uno a servizio del P.L. "Spagnola 2" ed una a servizio del P.L. "Mirabello";
- l'atto concessorio provinciale prevedeva tutte le prescrizioni tecniche per la realizzazione dell'opera, nonché, una volta effettuato il collaudo della stessa da parte dei tecnici provinciali, il trasferimento a titolo gratuito al demanio stradale provinciale delle aree sulle quali insiste l'infrastruttura;
- il Settore Tecnico ed Unico delle Progettazioni e delle Manutenzioni, in data 20/06/2013 Prot. Sett. Prog. n. 194/2013, dopo aver visionato i certificati di collaudo e relative documentazioni, i verbali di sopralluogo ed i frazionamenti, ha espresso il proprio parere favorevole alla acquisizione delle opere di realizzazione dell'intersezione a rotatoria sulla ex S.S. n. 420 - "Sabbionetana", al km 3+850 nel Comune di Curtatone, fuori centro abitato;

- con delibera n. 4 in data 29/01/2014 il Consiglio della Provincia di Mantova ha autorizzato l'acquisizione dei terreni sui quali insiste l'infrastruttura, così come confermato con nota in data 9 marzo 2018 dal Responsabile del Servizio Gestione manutenzione stradale;
- le convenzioni urbanistiche dei P.L. "Spagnola 2" e "Mirabello" prevedevano la cessione di area e opere di urbanizzazione ad avvenuto collaudo;
- le opere di urbanizzazione previste sono state eseguite e regolarmente collaudate ad eccezione della sistemazione a verde della rotatoria da realizzare conformemente alle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi "Mirabello" e "Spagnola 2" la cui realizzazione dovrà essere effettuata dai lottizzanti previa autorizzazione provinciale e comunale;
- con Atto in data 13/04/2018 Dott. Mauro Acquaroni in Piadena, n. Rep. 12434 l' Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c. e l'Immobiliare "Nerazzurra" s.r.l. in liquidazione ed il Comune di Curtatone hanno ceduto alla Provincia di Mantova l'area che configura per quanto di competenza la rotatoria sopracitata;
- Il Comune di Curtatone e la Provincia di Mantova hanno convenuto, così come previsto nell'atto di concessione della rotatoria, che le spese relative ai consumi, al funzionamento, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione esistente sulle aree sulle quali è stata realizzata la rotatoria ed oggetto del presente atto saranno a carico del Comune di Curtatone. Per quanto riguarda la gestione/manutenzione dell'area verde interna all'isola di traffico centrale la rotatoria, le Parti hanno convenuto altresì che la stessa sarà a carico della Provincia di Mantova che la eserciterà direttamente o mediante assegnazione al Comune di Curtatone o a soggetti privati, in conformità a quanto previsto dal regolamento provinciale in materia.

#### **Considerato che:**

- 1) Nell'area a verde della rotatoria sono già state realizzate le seguenti opere:
  - a) fornitura, posa e livellamento del terreno vegetale;
  - b) aiuole spartitraffico con pavimentazione in autobloccanti in luogo della sistemazione con terreno vegetale previsto originariamente;
  - c) concorso di idee per elemento scultoreo e prototipo.
- 2) Per la sistemazione dell'area a verde della rotatoria sono state presentate più soluzioni richieste dalle varie Amministrazioni Comunali succedutesi nel tempo, alle quali tuttavia non è mai stata data esecuzione.

- 3) I lottizzanti per la grave crisi economica che ha colpito il Paese e la forte stagnazione del mercato immobiliare negli anni dal 2008 al 2016, hanno sospeso in parte l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non indispensabili alla edificazione dei comparti edificabili.
- 4) L'Amministrazione Comunale ha la necessità per una questione di decoro ed arredo urbano che l'area interna alla rotatoria sia sistemata.
- 5) I lottizzanti dei due PL "Spagnola 2 e Mirabello" attualmente non sono in grado di trovare un accordo sulla tempistica di realizzazione della sistemazione a verde come indicato dall'Amministrazione Comunale, in quanto l'Immobiliare Nerazzurra lottizzante del P.L. "Spagnola 2" è in liquidazione mentre l'Immobiliare EREMO di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c. si rende disponibile da subito ad assolvere i propri impegni per la quota di competenza.

### **Ciò premesso e considerato che:**

con il presente progetto l'Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c., lottizzante del P.L. di area residenziale denominata "Mirabello" si impegna a realizzare per l'intera superficie della rotatoria (mq 6733,24), la posa dell'impianto di irrigazione automatica comprensivo di pozzo tubolare ed autorizzazione della provincia di Mantova all'infissione, alimentazione del pozzo con energia elettrica completa di misuratore di energia, semina a prato stabile previa preparazione del terreno costituito da diserbo, stirponatura, erpicatura, concimazione e rullatura.

Come risulta dal Computo metrico estimativo allegato (DOC B) con la realizzazione di tutte le opere sopra descritte l'Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c., assolve completamente agli impegni previsti nella Convenzione Urbanistica originaria in quanto con il presente progetto la spesa prevista per la sistemazione dell'area interna alla rotatoria è pari ad Euro 80.506,00 superiore ad Euro 78.506,00 previsti nel P.L. originario.

Rimane confermato con il presente progetto la quota a carico dell'Immobiliare Nerazzurra prevista nel P.L. originario Spagnola 2 corrispondente ad Euro 51.430,00 di cui Euro 27.309,00 per opere ancora da realizzare.

Per quanto sopra esposto l'Art. 5 parag. 5 – comma D della Convenzione Urbanistica atto notaio Prof. Augusto Chizzini in data 11/09/2009 viene stralciato e così modificato.

#### **Art. 5 parag. 5 comma D:**

- a) Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri della sistemazione area verde interna alla rotatoria sulla ex S.S. 420 che dovrà essere realizzata con seguenti modalità:
  - \_ fornitura e posa di impianto di irrigazione composto da scavo, reinterro, posa di impianto di irrigazione comprendente tubazioni in PEE 100 UNI EN 12201, irrigatori Mod. PGP ALZO , elettrovalvole Hunter,

programmatore Hunter con doppia scheda di espansione, collettore da un pollice per valvole a tre uscite, pozzetti rettangolari JUMBO con bordatura, tubo PEE passacavi, prese a staffa, raccorderia varia compreso di pozzo tubolare ed autorizzazione all'infissione.

- \_ semina a prato stabile previa preparazione terreno costituito da: diserbo, stirponatura, erpicatura, semina e concimazione.
  - \_ alimentazione energia elettrica del pozzo, compreso contributo Enel per misuratore energia, palina portacontatori su plinto, cavidotto da cabina Enel PL Spagnola 2. Il lottizzante garantirà a proprie cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde della suddetta rotatoria, compresi specificatamente gli sfalci e l'irrigazione per anni 3 (corrispondente alla quota del 60,54% di anni 5) dalla data di collaudo finale dell'opera, con possibilità di apporre scritte pubblicitarie, previa approvazione e autorizzazione delle stesse da parte degli Enti competenti.
- b) La sistemazione a verde dovrà essere realizzata entro il 01/12/2019 in conformità ad apposito progetto esecutivo da presentare al comune di Curtatone per l'ottenimento di idoneo atto abilitativo.
- c) L'importo preventivato delle opere di sistemazione dell'area verde interni alla rotatoria comprensivi delle spese tecniche ammonta ad Euro 43.500,00+10.000,00= Euro 53.500,00 +IVA 10% sui lavori e 22% su spese tecniche per un totale di Euro 60.050,00.
- d) La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di sistemazione a verde previste al punto a) precedente.

#### IL LOTTIZZANTE

Immobiliare "EREMO"

di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c.  
**IMMOBILIARE EREMO**  
**di Pedrazzoli Ennio & C. S.n.c.**  
Piazza Virgilio, 15  
46047 PORTO MANTOVANO (MN)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01602240200



#### I TECNICI

Dott. Ing. Gian Luca Ferrari

Geom. Francesco Rosa

