



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 99 DEL 17/05/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

| | |
|-----------------|--|
| OGGETTO: | ADOZIONE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I., DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "SPAGNOLA" PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'ORIGINARIO PIANO DI RECUPERO IN LOCALITÀ MONTANARA |
|-----------------|--|

L'anno duemilaventidue addì diciassette del mese di Maggio alle ore 19:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

| Nominativo | Funzione | Presente |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| BOTTANI CARLO | Sindaco | SI |
| LONGHI FEDERICO | Vice Sindaco | SI |
| GELATI LUIGI | Assessore | NO |
| GIOVANNINI ANGELA | Assessore | NO |
| CICOLA CINZIA | Assessore | SI |
| PIGNATTI MANUEL | Assessore | SI * |

Totale Presenti: 4 - Totale Assenti: 2

* Presente mediante videocollegamento

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Curtatone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 10 dicembre 2010, divenuta esecutiva in data 14 febbraio 2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 25 luglio 2011, dichiarata immediatamente eseguibile ed efficace dal 14/12/2011, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n°50 dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°30 del 04/05/2018 è stata disposta la "*Proroga, ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di Piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio*";
- il vigente P.G.T. individua in località Montanara un comparto identificato come "ZTR 353" quale "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTE5)", relativo al Piano di Recupero denominato "Spagnola" già da tempo approvato e convenzionato;

Visti e richiamati gli atti e la documentazione relativi al Piano di Recupero denominato "Spagnola" (ex P.R. 05 e P.R. 301) di area residenziale in località Montanara e relativa variante, ed in particolare:

- le deliberazioni di Consiglio Comunale n°57 del 30/07/2002 e n°81 del 14/10/2002 con cui è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Recupero denominato "Spagnola" con destinazione residenziale in località Montanara, ai sensi della Legge Regionale 23/06/1997, n°23 e s.m.i, proposto dalla Società Immobiliare Nerazzurra S.r.l. con sede a Mantova, via Acerbi n°35;
- l'atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco di Mantova del 18/10/2002, n°41.148 di Repertorio, con il quale è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune e la Società Immobiliare Nerazzurra S.r.l.;
- l'atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco di Mantova del 18/10/2002, n°41.149 di Repertorio, con il quale, in parziale esecuzione degli obblighi assunti con la predetta Convenzione Urbanistica, la Società Immobiliare Nerazzurra S.r.l. ha ceduto gratuitamente al Comune l'area standard (mq 15.900) su cui insiste la corte colonica "Spagnola";
- le deliberazioni di Consiglio Comunale n°29 del 01/04/2003 e n°61 del 23/06/2003 con cui è stata rispettivamente adottata ed approvata la Variante al Piano di Recupero denominato "Spagnola", in adeguamento alla Variante parziale n°8 al P.R.G.C.;
- l'atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco di Mantova del 10/07/2003, n°43.053 di Repertorio, con il quale è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al P.R. "Spagnola" tra il Comune e la Società Immobiliare Nerazzurra S.r.l.;
- la polizza fideiussoria costituita dalla stessa Società lottizzante a favore del Comune per € 1.892.829,82 ed emessa in data 10/07/2003 col n°1822/96/37430896 dalla Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a. a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione primaria e di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica, già ridotta ad € 342.829,82 a seguito del collaudo delle opere realizzate;
- le deliberazioni di Giunta Comunale n°11 del 09/02/2009 e n°4 del 18/01/2010 con cui sono state approvate alcune modifiche non sostanziali all'assetto del Planivolumetrico esecutivo

vincolante dei lotti di viale Lombardia e piazza Corte Spagnola, non costituenti variante al Piano attuativo;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n°66 del 30/11/2015 con cui è stata autorizzata, su richiesta della società proprietaria Immobiliare Nerazzurra S.r.l., l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree relative alla sede stradale, con i relativi impianti e sottoservizi, di via Campania e un tratto di via Sicilia nell'ambito del comparto "Spagnola", indicate dalle previsioni attuative di Piano come viabilità privata;
- l'atto del Notaio Dott. Mauro Acquaroni di Piadena (CR) in data 13/04/2018, n°12434 di Repertorio e n°9955 di Raccolta, con cui sono state, tra l'altro, acquisite gratuitamente le aree e le opere relative alle opere di urbanizzazione primaria (aree verdi, parcheggi e viabilità) già realizzate e collaudate nell'ambito del comparto del P.R. "Spagnola";

Considerato che, a causa dell'andamento critico del mercato immobiliare dell'ultimo decennio, il lottizzante non ha proceduto con l'attuazione e l'edificazione dell'intero comparto, nei termini di validità del piano attuativo previsti dalle vigenti normative in materia e dalla relativa Convenzione urbanistica;

Dato atto che con deliberazioni di Giunta comunale n° 244 del 05/12/2019 e n° 53 del 19/03/2020 è stata rispettivamente adottata ed approvata una prima proposta di Piano attuativo per il completamento del Piano di Recupero denominato "Spagnola" di area residenziale in località Montanara, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., ma, poiché il soggetto attuatore non ha proceduto con la stipula della relativa Convenzione urbanistica i termini di attuazione ivi contenuti sono decaduti e pertanto la proposta è risultata improcedibile;

Vista la successiva richiesta di approvazione di un nuovo Piano attuativo per il completamento del Piano di Recupero denominato "Spagnola" di area residenziale in località Montanara, presentata in data 19/02/2021, Prot. n°4334 e successivamente modificata con note Prot. n°12174 del 15/05/2021 e Prot. n°13711 del 11/05/2022, dalla Società attualmente proprietaria delle aree "Immobiliare Nerazzurra S.r.l. in Liquidazione" con sede a Mantova, via Ilaria Alpi n°4, P.IVA 01750210203, nella persona del liquidatore e legale rappresentante Sig. Benatti Sergio, in conformità al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., in relazione ai seguenti principali obiettivi:

- pianificare l'edificazione dei lotti tuttora liberi nell'ambito del comparto;
- conguagliare, mediante monetizzazione, la superficie a parcheggi deficitaria rispetto a quanto previsto nel Piano di Recupero originario e scaduto;
- realizzare fuori comparto, entro il 31/12/2022, il collettamento delle acque meteoriche dei Piani attuativi residenziali denominati "Spagnola – P.R.05" e "Spagnola 2", al fine di scaricare le stesse acque nel Canale denominato "Fosso dei Gamberi"/"Roncocorrente";
- cedere gratuitamente al Comune di Curtatone: Via Campania ed un tratto di Via Sicilia, così come disposto dalla D.C.C. n°66 del 30/11/2015, nonché alcuni reliquati di area standard adiacenti alla sede municipale;
- modificare il Planivolumetrico esecutivo vincolante dei lotti liberi di viale Lombardia e piazza Corte Spagnola;

Esaminato il progetto di Piano attuativo, così come descritto e rappresentato dai seguenti elaborati, a firma del Geom. Francesco Rosa e dell'Ing. Gianluca Ferrari, allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

- Doc. A - Relazione tecnica;
- Doc. B - Schema Convenzione urbanistica;
- Doc. C - Computo metrico estimativo collettore di scolo (fuori comparto)
 Quadro tecnico economico completamento Piano attuativo;
- Doc. D - Norme Tecniche attuative generali del Piano attuativo
 Norme tecniche attuative nuovi edifici viale Lombardia - piazza Corte Spagnola;
- Doc. E - Documentazione fotografica;
- Tav. 1 - Estratto PGT - estratto catastale;
- Tav. 2 - Planimetria individuazione parcheggi esistenti;
- Tav. 3 - Planivolumetrico;
- Tav. 4 - Planimetria tracciato collettore acque meteoriche - servitù di passaggio;
- Tav. 5 - Planimetria tracciato fognatura;

Considerato che il progetto del nuovo Piano attuativo per il completamento del P.R. denominato "Spagnola" di area residenziale in località Montanara, proposto dalla Società "Immobiliare Nerazzurra S.r.l. in Liquidazione", risulta coerente con le disposizioni del vigente P.G.T. e corrisponde agli obiettivi di questa Amministrazione;

Preso atto, quindi, che il Piano attuativo, così come proposto, non si configura come Variante al vigente P.G.T.;

Tenuto conto che la realizzazione degli edifici nel comparto "Spagnola" ha comportato nel tempo l'eliminazione di alcuni stalli di sosta antistanti i lotti, con una riduzione di mq 657 della superficie standard a parcheggio prevista con l'attuazione del P.R. originario;

Considerata la buona dotazione qualitativa e quantitativa di aree standard a parcheggio nell'ambito del comparto, che soddisfano ampiamente le esigenze dei residenti e dei cittadini insediabili, tali da giustificare la possibilità di monetizzazione;

Valutata la proposta del lottizzante di monetizzare la porzione di mq 657 di aree standard previste a parcheggio, consentita peraltro dalla vigente normativa urbanistica e dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T., a fronte del vincolo di individuazione e realizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico nella misura prevista dalla vigente normativa in materia e dalle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale;

Ritenuta tale proposta vantaggiosa per l'Amministrazione comunale e congruo il valore per la monetizzazione di mq 657, stabilito con D.G.C. n°130 del 10/06/2016 ad oggetto "Approvazione ... degli importi relativi alla monetizzazione delle aree standard", per aree con destinazione residenziale in località Montanara, pari a € 70,00 al metro quadrato, per un totale di € 45.990;

Considerato che la realizzazione del collettamento delle acque meteoriche dei comparti residenziali denominati "Spagnola" e "Spagnola 2", al fine di scaricare le stesse acque nel Canale denominato "Fosso dei Gamberi"/"Roncocorrente", è un'opera di urbanizzazione primaria fuori comparto la cui esecuzione era già prevista con l'attuazione originaria dei due Piani anzidetti e, come tale, l'intervento si configura quale opera di pubblica utilità ai sensi art 12 c. 1 lettera a del DPR 327/2001, da realizzare a cura e spese del lottizzante, previo procedimento di costituzione di servitù di passaggio delle condotte su suolo privato di terzi;

Atteso che, ai sensi degli artt. 8 comma 1 e 14 comma 1 della Legge regionale 04/03/2009 n°3, all'interno degli ambiti funzionali previsti dagli strumenti di pianificazione comunale e senza necessità di variante agli strumenti stessi, possono essere localizzate e dichiarate di pubblica utilità, anche senza preventiva apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, opere di infrastrutturazione a rete per la cui realizzazione necessiti un'imposizione di servitù e che non pregiudichino l'attuazione della destinazione prevista;

Preso atto che le opere di urbanizzazione dei comparti residenziali "Spagnola 1" e "Spagnola 2", prevedevano la necessità di costruire uno scarico per le acque meteoriche verso il Canale catastalmente denominato "Fosso dei Gamberi" e nelle mappe consortili denominato "Roncocorrente", opera fuori comparto assentita dal Consorzio di Bonifica Sud-Ovest di Mantova con Concessione a titolo precario Rep. n°234, Prot. n°1493 del 26/07/2012;

Considerato che tale opera, in relazione alla sua importanza e finalità, nonché alla manifestata volontà del privato e alle disposizioni della Convenzione urbanistica, possa e debba essere qualificata come "Opera pubblica realizzata a spese di privato", ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 18/04/2016, n°50, "Codice dei contratti pubblici";

Richiamata la Comunicazione di Avvio del procedimento di approvazione del Piano attuativo "Spagnola" inviata in data 22/03/2022, Prot. n°8244, alla Società proponente ed ai soggetti privati interessati dal procedimento urbanistico, nonché pubblicata all'Albo pretorio comunale;

Visto il parere della Commissione per il Paesaggio di questo Comune, espresso in data 11/11/2019, Prot. n°30046, sulla prima proposta progettuale per il nuovo Piano attuativo di completamento, comunque uguale a quella in adozione;

Ritenuto di procedere, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 s.m.i., all'adozione del nuovo Piano attuativo per il completamento del P.R. "Spagnola" di area residenziale in località Montanara, in conformità al vigente P.G.T., così come proposto e risultante dalla

documentazione allegata all'originale della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D.L.vo 18/08/2000, n°267, al fine di consentire di procedere al più presto con le pubblicazioni previste dall'art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 s.m.i.;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale Lombardia 11/03/2005, n°12 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio";
- il D.P.R. 08/06/2001, n°327 e s.m.i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- la Legge Regionale Lombardia 04/03/2009, n°3 e s.m.i., "Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità", con particolare riferimento agli articoli 8 e 14;
- il Decreto Legislativo. 18/04/2016, n°50 e s.m.i., "Codice dei contratti pubblici" ed in particolare l'articolo 20;
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267, dal Responsabile di Settore sulla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario sulla regolarità contabile, allegati al presente atto;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;

con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il nuovo Piano attuativo per il completamento del Piano di Recupero denominato "Spagnola" di area residenziale in località Montanara, così come proposto dalla società attualmente proprietaria delle aree "IMMOBILIARE NERAZZURRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" e rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, redatti dal Geom. Francesco Rosa e dall'Ing. Gianluca Ferrari, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di dare atto che il nuovo P.R. "Spagnola" è stato proposto dalla società avente titolo sui lotti ancora inedificati del comparto, in conformità al vigente P.G.T., per cui l'iter di approvazione seguirà i disposti dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
3. Di dare atto che il progetto attuativo prevede la monetizzazione di mq 657 di area standard, per un importo di €/mq 70,00 ed un totale di € 45.990,00, così come disposto per

la zona urbanistica residenziale di Montanara dalla deliberazione di Giunta Comunale n°130 del 10/06/2016 di *“Approvazione ... degli importi relativi alla monetizzazione delle aree standard”*, che il Soggetto attuatore si è impegnato a versare prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica;

4. Di dare atto che la realizzazione del collettamento delle acque meteoriche dei comparti residenziali denominati “Spagnola” e “Spagnola 2”, al fine di scaricare le stesse acque nel Canale denominato “Fosso dei Gamberi”/“Roncocorrente”, è un’opera di urbanizzazione primaria fuori comparto, la cui esecuzione era già prevista con l’attuazione originaria dei due Piani anzidetti e, come tale, rientrando nella previsione di cui all’art 12 c. 1 lettera a del DPR 327/2001, quale opera di pubblica utilità da realizzare a cura e spese del lottizzante, previo procedimento di costituzione di servitù di passaggio delle condotte su suolo privato di terzi;
5. Di rendere noto che, ai sensi degli artt. 8 comma 1 e 14 comma 1 della Legge regionale 04/03/2009 n°3, all’interno degli ambiti funzionali previsti dagli strumenti di pianificazione comunale e senza necessità di variante agli strumenti stessi, possono essere localizzate e dichiarate di pubblica utilità, anche senza preventiva apposizione del vincolo preordinato all’esproprio, opere di infrastrutturazione a rete per la cui realizzazione necessiti un’imposizione di servitù e che non pregiudichino l’attuazione della destinazione prevista;
6. Di dare atto che tale opera di collettamento e scarico delle acque meteoriche, in relazione alla sua importanza e finalità, nonché alla manifestata volontà del privato e alle disposizioni della Convenzione urbanistica, possa e debba essere qualificata come *“Opera pubblica realizzata a spese di privato”*, ai sensi dell’art. 20 del D.Lgs. 18/04/2016, n°50, *“Codice dei contratti pubblici”*;
7. Di demandare al competente Responsabile del Servizio Urbanistica l’adozione di tutti gli atti conseguenti e necessari alla presente deliberazione, secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
8. Data l’urgenza, con separata ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Carlo Bottani

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Russo

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)
