Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 106 DEL 08/05/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

L'anno duemilaventitre addì otto 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
PANTANI SOFIA	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

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.

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

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 Levata un comparto identificato come "ZTR 651" quale "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTE5)", relativo al Piano di Recupero denominato "Brasile" già da tempo approvato e convenzionato;

Visti e richiamati gli atti e la documentazione relativi al Piano di Recupero denominato "Brasile" (ex P.R. 606) di area residenziale in località Levata ed in particolare:

- le deliberazioni di Giunta Comunale n°5 del 10/01/2008 e n°53 del 03/04/2008 con cui è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Recupero denominato "Brasile" - P.R. 606 di area residenziale in località Levata, ai sensi degli artt. 14 e 25, comma 8bis, della Legge Regionale 11/3/2005, n°12 e s.m.i, proposto dalla Società INIZIATIVE MANTOVANE IMMOBILIARI S.R.L. in breve I.M.I. S.R.L.;
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci di Mantova del 13/05/2008, n°61.709 di Repertorio e n°22.102 di Raccolta, con il quale è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune e la lottizzante;
- la polizza fideiussoria costituita dalla stessa Società lottizzante a favore del Comune per € 411.963,75 ed emessa in data 07/05/2008 col n°1585.01.27.27292574 dalla Compagnia "Assicuratrice Edile S.p.a. - Assedile" a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la deliberazione di Giunta Comunale n°147 del 11/09/2008 di "Approvazione modifiche al Piano di Recupero denominato "Brasile" con destinazione residenziale in località Levata";

Considerato che, a causa dell'andamento critico del mercato immobiliare dell'ultimo decennio, il titolare non ha proceduto con l'attuazione del comparto nei termini di validità del Piano attuativo previsti dalle vigenti normative in materia e dalla relativa Convenzione urbanistica; le opere di urbanizzazione sono state solo in parte realizzate e l'area, abbandonata all'incuria, non è stata edificata anche a causa dello stato fallimentare del soggetto attuatore;

Vista la richiesta di approvazione di un nuovo Piano attuativo per il completamento del Piano di Recupero denominato "Brasile" di area residenziale in località Levata, presentata in data 19/03/2021, Prot. n°7014, successivamente modificata con Prot. n°33987 del 22/12/2021 e Prot. n°21527 del 25/07/2022, dalle Società proprietarie delle aree: "UNICA VELA S.r.l." con sede in Curtatone, via Levata n°52, C.F. 02151650203, "COSTRUTTORI Società Cooperativa" con sede in Mantova, via Pietro Nenni n°6/B C.F. 02298970357, "EDIL.LAMA COSTRUZIONI S.r.l." con sede in Borgo Virgilio, via di Mezzo n°26/L, C.F. 0224833020, in conformità al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Preso atto che, con Atto notarile di compravendita del Notaio Dott. Massimo Bertolucci di Mantova del 04/08/2022, n°88.127 di Repertorio e n°34.639 di Raccolta, la Soc. “COSTRUTTORI Società Cooperativa” ha venduto i terreni di proprietà nel P.R. “Brasile” alla Soc. “UNICA VELA S.r.l.”;

Esaminato il progetto di Piano attuativo, così come descritto e rappresentato dai seguenti elaborati, a firma dell’Arch. Giorgio Gabrieli con studio in Ostiglia (MN), via Aia Madama n°1, allegati come parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione n°22 del 06/02/2023:

- Tavola A – Relazione tecnica generale;
- Tavola B – Norme tecniche di attuazione;
- Tavola C – Documentazione fotografica;
- Tavola D – Schema convenzione urbanistica;
- Tavola E – Progetto studio di compatibilità paesistica e ambientale - Relazione;
- Tavola F – Convenzione urbanistica stipulata il 13/05/2008;
- Tavola G – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione da asservire all’uso pubblico;
- Documento d’impatto acustico;
- Tavola 01 – Inquadramento territoriale;
- Tavola 02 – Planivolumetrico approvato;
- Tavola 03 – Opere di urbanizzazione realizzate;
- Tavola 04 – Progetto Planivolumetrico;
- Tavola 05 – Progetto Schema reti fognarie;
- Tavola 06 – Progetto Schema reti acqua e gas;
- Tavola 07 – Progetto Schemi reti enel e telecom;
- Tavola 08 – Progetto Schema reti illuminazione pubblica;
- Tavola 09 – Progetto Schema di segnaletica stradale;
- Tavola 10 – Progetto schema di accessibilità;
- Tavola 11 – Progetto Studio di compatibilità paesistica e ambientale documentazione fotografica;
- Tavola 12 – Opere in deroga autorizzazione ferrovie;
- Tavola 13 – Realizzazione di attraversamento fognario;
- Progetto di invarianza idraulica;

Preso atto che il progetto del nuovo Piano attuativo per il completamento del P.R. denominato “Brasile”, così come proposto dalle attuali Società proprietarie, risulta coerente con le disposizioni del vigente P.G.T. e corrisponde agli obiettivi di questa Amministrazione per il completamento del comparto;

Considerato che il nuovo Piano di Recupero, così come proposto, non si configura come Variante al vigente P.G.T.; prevede, in analogia all’originario P.R., la riqualificazione dell’area catastalmente identificata al Foglio 27 coi mappali 600, 601, 648, 649, 650, 653, 654,

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all’art. 71 del CAD

attualmente in totale stato di abbandono, mediante la realizzazione di un comparto residenziale con asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione primaria (area verde, parcheggi, strada di accesso) già iniziate su parte dell'area;

Tenuto conto che la possibilità di asservimento ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione primaria, in luogo della cessione gratuita al patrimonio comunale, è prevista e consentita dalle vigenti normative in materia e dalle disposizioni del vigente P.G.T.;

Ritenuto nel caso specifico che l'asservimento ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione primaria, che sarà formalizzato con specifico atto notatile da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, con spese interamente a carico dei soggetti attuatori, garantirà un utilizzo pubblico delle aree e delle opere, mentre la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le spese di gestione resteranno a carico dei proprietari;

Richiamata la Comunicazione di Avvio del procedimento di approvazione del Piano attuativo "Brasile" inviata in data 23/08/2022, Prot. n°24414, alle Società proponenti e pubblicata all'Albo pretorio comunale;

Viste le Autorizzazioni rilasciate da RFI Rete Ferroviaria Italiana - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane:

- UA 5/7/2022 - RFI-DOI.T.VR.ING\A0011\P\2022\0002625 ad oggetto: "*Realizzazione attraversamento fognario interrato con condotta a pelo libero in PEAD su tubo di protezione in acciaio posto al km 56+940 della linea ferroviaria Modena-Verona in Comune di Curtatone (MN), località di Levata*", assunta al protocollo comunale col n°23738 del 16/08/2022;
- UA 24/1/2023 - RFI-NEMI.DOIT.VR.ING\A0011\P\2023\0000431 ad oggetto: "*TPD-VR-3107 - Autorizzazione ai sensi del titolo III del DPR 11/7/1980 n°753 per P.R. ZTR 651 località Levata di Curtatone - opere di urbanizzazione primaria - CC Curtatone fg 27 mapp 648 e a. Linea: Modena-Verona - KM 056+940 sx - TR0925 Coordinate 45.126581, 10.760710 Richiedente: Unica Vela srl*" assunta al protocollo comunale col n°2307 del 25/01/2023;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n°22 del 06/02/2023 con cui è stato adottato, ai sensi dell'art. 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 "Brasile" di area residenziale in località Levata, così come descritto e rappresentato dalla documentazione e dagli elaborati di progetto sopra elencati ed allegati alla stessa deliberazione di adozione;

Considerato che, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., si è provveduto dal 20/02/2023 al deposito per quindici giorni consecutivi della deliberazione di adozione unitamente a tutti gli elaborati relativi al nuovo Piano attuativo "Brasile", dandone contestuale comunicazione pubblica mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul sito web del Comune, affinché chiunque potesse prendere visione degli atti depositati e presentare osservazioni nei quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito e pertanto dal 08/03/2023 al 22/03/2023;

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Considerato che a seguito delle suddette pubblicazioni non sono pervenute osservazione al Piano attuativo, né nel periodo di deposito e pubblicazione degli atti, né oltre il termine indicato per la loro presentazione;

Preso atto che nel periodo di pubblicazione sono stati richiesti sul progetto proposto i pareri di competenza a: Commissione per il Paesaggio comunale, Corpo Intercomunale di Polizia Locale, Ufficio Patrimonio/Lavori Pubblici comunale, ARPA (valutazione impatto acustico), TEA S.p.A.;

Visti i pareri pervenuti a seguito delle suddette richieste:

- parere favorevole della Corpo Intercomunale di Polizia Locale, assunto al protocollo comunale col n°4069 del 09/02/2023;
- parere favorevole della Commissione per il Paesaggio comunale, assunto al protocollo comunale col n°4213 del 10/02/2023;
- parere favorevole di ARPA Lombardia sulla valutazione previsionale di impatto acustico, assunto al protocollo comunale col n°5522 del 23/02/2023;
- parere condizionato del Servizio Patrimonio comunale, assunto al protocollo comunale col n°12830 del 02/05/2023;
- parere favorevole pre-convenzione con prescrizioni obbligatorie di SEI - Servizi Energetici Integrati S.r.l., relativamente alla rete di distribuzione di gas naturale, assunto al protocollo comunale col n°5298 del 21/02/2023, successivamente integrato con ulteriori prescrizioni in data 03/05/2023, Prot. n°13082;
- parere favorevole pre-convenzione con prescrizioni obbligatorie di TEA S.p.A. ed in particolare AqA S.r.l. relativamente alla rete fognaria e alla rete di distribuzione dell'acqua potabile, TEA Reteluce S.r.l. relativamente all'impianto di illuminazione pubblica, assunto al protocollo comunale col n°13411 del 05/05/2023;

Tenuto conto che, oltre alle prescrizioni tecniche che dovranno essere recepite nell'ambito della successiva progettazione definitiva/esecutiva da autorizzare con permesso di costruire, TEA S.p.A., tramite le Società controllate, ha evidenziato le seguenti prescrizioni obbligatorie, necessarie per la futura gestione delle reti (fognaria, gasdotto e acquedotto) previste all'interno del comparto:

"*Le aree private interne alla lottizzazione, ove sarà ubicata la rete gasdotto/fognaria/acquedotto che dovrà essere gestita da SEI/AQA, dovranno essere adibite ad uso pubblico con atto specifico da parte dell'Amministrazione Comunale.*

Prima della richiesta di parere post-convenzione dovrà essere stipulata tra la società SEI/AQA ed il lottizzante una specifica servitù nella quale andranno definite le modalità di intervento da parte del gestore in caso di manutenzione ordinaria, straordinaria ed a guasto delle reti, identificando nello specifico le competenze in caso di intervento. Tale servitù dovrà essere poi inserita nei singoli atti di vendita (atti notarili) in modo che sia trasferita ai vari utenti che acquisteranno fabbricati nella lottizzazione oggetto del parere.";

Considerato indispensabile recepire tutte le prescrizioni riportate nei pareri sopra elencati espressi sulle previsioni progettuali del nuovo P.R. "Brasile" ed in particolare quanto richiesto dalle Società SEI S.r.l. e AqA S.r.l. per la gestione dei rispettivi impianti. Si demandano, pertanto, ai soggetti attuatori le modifiche degli elaborati tecnici di progetto del Piano, necessarie per il recepimento delle prescrizioni riportate per esteso al punto precedente;

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Ritenuto di procedere, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 s.m.i., all'approvazione definitiva del nuovo Piano attuativo per il completamento del P.R. "Brasile" di area residenziale in località Levata, in conformità al vigente P.G.T., così come proposto e parzialmente modificato a seguito dell'accoglimento delle soprariportate prescrizioni;

Ritenuto, altresì, 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 la definizione degli conseguenti atti ed in particolare con la stipula della relativa Convenzione urbanistica;

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 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 approvare definitivamente, si 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 "Brasile" di area residenziale in località Levata, proposto dalle Società attualmente proprietarie delle aree: "UNICA VELA S.r.l.", "EDILL.AMA COSTRUZIONI S.r.l." e rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, redatti dall'Arch. Giorgio Gabrieli, che formano parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione n°22 del 06/02/2023:

2. Di dare atto che il nuovo P.R. "Brasile" risulta conforme 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 recepire tutte le prescrizioni riportate nei pareri citati in premessa, espressi sulle previsioni progettuali del nuovo P.R. "Brasile" ed in particolare quanto richiesto dalle Società SEI S.r.l. e AqA S.r.l. per la gestione dei rispettivi impianti:

   "*Le aree private interne alla lottizzazione, ove sarà ubicata la rete gasdotto/fognaria/acquedotto che dovrà essere gestita da SEI/AQA, dovranno essere adibite ad uso pubblico con atto specifico da parte dell'Amministrazione Comunale.*

Prima della richiesta di parere post-convenzione dovrà essere stipulata tra la società SEI/AQA ed il lottizzante una specifica servitù nella quale andranno definite le modalità di intervento da parte del gestore in caso di manutenzione ordinaria, straordinaria ed a guasto delle reti, identificando nello specifico le competenze in caso di intervento. Tale servitù dovrà essere poi inserita nei singoli atti di vendita (atti notarili) in modo che sia trasferita ai vari utenti che acquisteranno fabbricati nella lottizzazione oggetto del parere.";

4. Di disporre, pertanto, che i soggetti attuatori modifichino gli elaborati tecnici di progetto del Piano attuativo, recependo integralmente le prescrizioni riportate per esteso al punto precedente;

5. 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;

6. 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.

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco	Il Segretario Generale
Carlo Bottani	Dott.ssa Rossella Russo
Documento firmato digitalmente	Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)	(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD