



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 138 DEL 19/06/2023

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 "CANTONIERA" PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE RELATIVO ALL'ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ CURTATONE
-----------------	---

L'anno duemilaventitre addì diciannove del mese di Giugno alle ore 20:00 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

* 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 Curtatone un comparto identificato come “ZTE 255” quale “Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5)”, relativo al Piano di Recupero denominato “Cantoniera” già da tempo approvato e convenzionato;

Visti e richiamati gli atti e la documentazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato “Cantoniera” (ex P.L. 205) di area produttiva in località Curtatone ed in particolare:

- le deliberazioni di Giunta Comunale n°132 del 13/08/2008 e n°161 del 06/10/2008 con cui è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione denominato “Cantoniera” - P.L. 205 con destinazione produttiva, ai sensi degli artt. 14 e 25, comma 8 bis, della Legge Regionale 11/03/2005, n° 12 e s.m.i. proposto dalla Soc. FIPMA S.r.l.;
- l’atto del Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova del 10/10/2008, Rep. n° 70.277, con il quale è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune e la FIPMA S.r.l. per l’attuazione del P.L. “Cantoniera”;
- l’atto del Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova in data 14/11/2008, Rep. n° 70.386, con il quale FIPMA S.r.l. ha venduto a SIDI S.r.l. una porzione dell’area costituente la lottizzazione “Cantoniera”, cedendo nel contempo proporzionalmente gli obblighi di attuazione del comparto;
- la determinazione dirigenziale n°621 del 16/09/2020 dell’Area Urbanistica ed Edilizia privata, con oggetto: “Approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano di Lottizzazione “Cantoniera” di area produttiva in località Curtatone, con acquisizione gratuita delle stesse al patrimonio comunale”;
- l’atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci di Mantova in data 18/09/2020, Rep. n° 84.933 e Racc. n°33.255, la Soc. “FIPMA S.r.l. in fallimento” ha ceduto gratuitamente al patrimonio comunale, in adempimento alla Convenzione urbanistica, le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella viabilità ed aree verdi interne al comparto con i relativi impianti pubblici;

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 e in particolare non ha realizzato la bretella di accesso al comparto e l’area standard a parcheggio;

Tenuto conto che a seguito del fallimento della Soc. FIPMA S.r.l. i lotti ineditati del comparto sono stati aggiudicati ad un nuovo soggetto attuatore;

Vista la più recente richiesta di approvazione di un nuovo Piano attuativo per il completamento del Piano di Lottizzazione denominato “Cantoniera” di area per attività economiche in località Curtatone, presentata in data 08/02/2023, Prot. nn. 4109 e 41018, dalle Società attualmente proprietarie delle aree: SIDI S.R.L. con sede a Milano, via Girolamo Morone n°4, P.IVA 05086370961, nella persona della procuratrice Viganò Claudia; DUE C S.R.L. IMMOBILIARE con sede a Porto Mantovano (MN), strada Dosso n°11/B, P.IVA 02675590208, nella persona del legale rappresentante Cuoghi Claudio;

Considerato che la suddetta istanza presentata in conformità al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., presenta come principali obiettivi:

- individuare nell'ambito del P.L. due sub-comparti funzionali e autonomi in base alla proprietà delle aree ancora da edificare: Comparto "A" proprietà SIDI S.r.l., Comparto "B" (lotto "B1" e lotto "B2") proprietà Due C S.r.l. Immobiliare;
- realizzare fuori comparto la bretella di collegamento tra la viabilità del P.L. e la rotatoria dell'"Asse interurbano sud", già prevista dall'originario P.L., ma rimasta incompiuta per il tratto ricadente sul territorio del Comune di Mantova;
- pianificare l'edificazione dei lotti tuttora liberi nell'ambito del comparto, anche con la modifica delle destinazioni d'uso originariamente previste;
- prevedere come destinazione d'uso delle attività economiche insediabili nei comparti quella "terziario/commerciale e assimilato" ("U2");
- mantenere pressoché invariati i parametri urbanistici dell'originario Piano di Lottizzazione;
- prevedere l'asservimento ad uso pubblico delle aree standard, prevalentemente a parcheggio, individuate sui lotti dei due comparti, in luogo della cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale, con incremento dell'originaria previsione di spazi pubblici in relazione alle attività insediabili;

Esaminato il progetto del nuovo Piano attuativo, così come descritto e rappresentato dai seguenti elaborati, a firma dell'Ing. Marco Spezia dello Studio Polaris STP S.r.l. di Mantova, via P. Verri n°33, allegati come parte integrante e sostanziale alla deliberazione di adozione n°100 del 28/04/2023:

- 01 - Relazione generale (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 02 - Norme tecniche di attuazione (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 03 - Schema di convenzione (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 04 - Relazione geologico-tecnica (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 05 - Relazione inerente la previsione di impatto acustico (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 06 - Computo metrico estimativo (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 07 - Corografia, ortofotopiano, estratto di mappa ed elenco dei mappali coinvolti (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 08 - Estratto del P.G.T. vigente (prot. 4109 del 10/02/2023)
- 09 - Estratti di P.T.C.P. (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 10 - Planimetria P.L. 205 - Convenzione 2008 (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 11 - Planimetria stato attuale (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 12 - Planimetria stato di progetto (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 13 - Previsione bretella di collegamento (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 14 - Planimetria di azzonamento P.L. 205 - Convenzione 2008 (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 15 - Planimetria di azzonamento stato di progetto (prot. 4118 del 10/02/2023)
- 16 - Documentazione fotografica (prot. 4118 del 10/02/2023)

Considerato che il progetto del nuovo Piano attuativo per il completamento del P.L. denominato "Cantoniera" di area prevalentemente commerciale in località Curtatone, proposto dalle Società SIDI S.r.l. e Due C S.r.l. Immobiliare, 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 possibilità di l'asservimento ad uso pubblico delle aree standard, prevalentemente a parcheggio, individuate sui lotti dei due comparti, in luogo della cessione gratuita delle stesse 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 aree standard, che sarà formalizzato con specifico atto notatile da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, con spese

interamente a carico dei privati titolari, 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 rispettivi proprietari;

Richiamata la Comunicazione di Avvio del procedimento di approvazione del nuovo Piano attuativo “Cantoniera” inviata in data 14/02/2023, Prot. n°4585, alle Società proponenti e pubblicata all’Albo pretorio comunale;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n°100 del 28/04/2023 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 denominato “Cantoniera” per il completamento del comparto prevalentemente commerciale relativo all’originario Piano di lottizzazione in località Curtatone, 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 08/05/2023 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 24/05/2023 al 07/06/2023;

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;

Considerato che il progetto della bretella è già stato condiviso con ANAS che ha rilasciato il proprio Nulla Osta condizionato, con note Prot. n°4459 del 17/02/2022 e Prot. n°8690 del 23/03/2022, nonché col Comune di Mantova sul cui territorio ricade tale tratto viabilistico;

Visti i seguenti pareri:

- parere favorevole della Commissione per il Paesaggio comunale, assunto al protocollo comunale col n°13387 del 05/05/2023, relativamente al nuovo Piano attuativo;
- parere favorevole pre-convenzione con prescrizioni obbligatorie di TEA Reteluce S.r.l. relativamente all’impianto di illuminazione pubblica della viabilità in progetto, assunto al protocollo comunale col n°14669 del 16/05/2023;

Preso atto della nota sottoscritta della ditta Bonini Garden di Bonini Andrea in data 15/06/2022, Prot. n°17487, con la quale si obbliga alla cessione a titolo gratuito al Comune di Mantova della porzione dell’area di proprietà interessata dalla realizzazione della nuova sede stradale (bretella);

Considerato che è stato condiviso e definito col Comune di Mantova un Protocollo d’Intesa per la realizzazione e gestione della strada di collegamento tra la viabilità del P.L. “Cantoniera” e la rotatoria dell’“Asse interurbano sud”, per la parte ricadente sul territorio del Comune di Mantova;

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.L. “Cantoniera” di area prevalentemente commerciale in località Curtatone, in conformità al vigente P.G.T., così come proposto e risultante dalla documentazione allegata come parte integrante e sostanziale alla deliberazione di adozione n°100 del 28/04/2023;

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 e sottoscrizione dei 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”;
- l’articolo 20 del Decreto Legislativo. 18/04/2016, n°50 e s.m.i., “Codice dei contratti pubblici”;
- 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, ai sensi dell’articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il nuovo Piano attuativo denominato “Cantoniera” per il completamento del comparto prevalentemente commerciale relativo all’originario Piano di lottizzazione in località Curtatone, così come proposto dalle Società attualmente proprietarie delle aree: SIDI S.R.L. e DUE C S.R.L. IMMOBILIARE e rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, a firma dell’Ing. Marco Spezia dello Studio Polaris STP S.r.l. di Mantova, che formano parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione n°100 del 28/04/2023;
2. Di dare atto che il nuovo P.L. “Cantoniera” è stato proposto dalle Società aventi titolo sui lotti ancora da edificare nel 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 demandare al competente Responsabile del Servizio Urbanistica l’adozione e la sottoscrizione di tutti gli atti conseguenti e necessari alla presente deliberazione, secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
4. 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.)
