



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 159 DEL 20/07/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

| | |
|-----------------|--|
| OGGETTO: | APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI COMMERCIALI E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN LOCALITA' CURTATONE |
|-----------------|--|

L'anno duemilaventitre addì venti del mese di Luglio alle ore 12:00 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 | NO |
| CICOLA CINZIA | Assessore | SI* |
| PIGNATTI MANUEL | Assessore | SI* |

Totale Presenti: 5 - Totale Assenti: 1

* Presente mediante videocollegamento

Partecipa all'adunanza Il Vice Segretario dott. Luca Zanetti 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;
- il vigente P.G.T. all'“*Art. 60. Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale (ZTE2)*” delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede che: “*Nelle aree del tessuto commerciale/terziario/direzionale interamente libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice, quando il lotto abbia S_{fmax} inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adotterà piano esecutivo o Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.*”;
- il Permesso di Costruire convenzionato è normato dall'art. 28-bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., dall'art. 14, comma 1-bis, della L.R. n°12/2005 e s.m.i., nonché dall'“*Art. 9. Titolo edilizio convenzionato*” delle N.T.A. del vigente P.G.T., che prevedono l'approvazione da parte della Giunta Comunale della Convenzione e, previa stipula della stessa, il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato;

Considerato che la Soc. F.M. IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Castiglione delle Stiviere (MN), in qualità di promissaria acquirente, ha presentato in data 30/12/2023 un'istanza di Permesso di Costruire convenzionato tramite il portale *Impresainungiorno.gov* con ID 02074690203-30122022-1559 e protocollo REP PROV MN/MN-SUPRO 177768/30-12-2022, assunta al Protocollo comunale con i nn. 41, 43, 45, 46 del 02/01/2023 (Pratica Edilizia n°463/2022), successivamente più volte integrata e modificata, per la realizzazione di due fabbricati con destinazione d'uso commerciale, nei quali è previsto l'insediamento di tre attività di vendita al dettaglio in media struttura di vendita (MSV+) organizzata in forma unitaria ed un pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, in località Curtatone (angolo via Generale de Laugier/via L. Pilla), sul lotto catastalmente identificato al Foglio n°7 coi mappali 192, 542, 544, 546, 548, 549, attualmente di proprietà della medesima Società;

Visto il progetto a firma dei tecnici incaricati Geom. Gianluca Pirotti di Casalmaggiore (CR) e Arch. Simone Cadenazzi di Cremona, allegato alla suddetta istanza e facente parte della Pratica edilizia P.E. n°463/2022 ed in particolare i seguenti elaborati allegati come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:

- Bozza di Convenzione;
- Tav. 01 Inquadramento e calcoli planivolumetrici;
- Tav. 17 Esecutivo strada privata ad uso pubblico;
- Computo metrico strada privata ad uso pubblico;
- Tav. 24 Calcoli standard;

Preso atto che il vigente P.G.T. classifica le aree interessate dall'intervento come *Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale (ZTE2)*;

Considerato che per una più razionale edificazione del vasto comparto, si rende necessaria la realizzazione di una strada di uso pubblico, il cui costo è stato determinato in € 270.987,18 come da computo metrico allegato;

Tenuto conto che per l'insediamento delle tre attività commerciali di vendita al dettaglio in media struttura di vendita (MSV+), organizzata in forma unitaria - centro commerciale aggregato, è già stata rilasciata l'Autorizzazione n. 1347 in data 19/07/2023, Prot. n°21967, per una superficie di vendita complessiva di mq 2.499,00 (mq 942,00 per il settore alimentare, mq 1.557,00 per il settore non alimentare);

Considerato che la bozza di Convenzione proposta dalla Soc. F.M. Immobiliare S.r.l. regola gli impegni che dovrà assumersi in funzione dell'intervento edilizio proposto e il cui contenuto si può sintetizzare come segue:

- realizzazione di idonea viabilità di mq 1.757,00, da asservire all'uso pubblico in luogo della cessione gratuita al patrimonio comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'intervento edilizio (costo strada in progetto € 270.987,18, imposto oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione dei cinque fabbricati in progetto € 81.900,87);
- realizzazione ed asservimento all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al patrimonio comunale, delle aree standard a parcheggio e verde individuate nel comparto d'intervento per un totale di mq 6.428,00, così come proposto in progetto;

Preso atto che le disposizioni del vigente P.G.T. per il settore del commercio prevedono per le medie strutture di vendita di 3° livello (M.S.V.+), fino a mq 2.500 di superficie di vendita, una dotazione di standard urbanistici pari al 140% della superficie lorda di pavimento complessiva con destinazione commerciale;

Considerato che nell'ambito dell'impostazione progettuale dell'intervento e della richiesta di Permesso di Costruire convenzionato in argomento, a fronte di una superficie a standard da reperire, necessaria per garantire gli standard urbanistici, viene proposto di asservire all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita, la superficie di mq 6.428,00 individuata sull'area esterna di pertinenza e destinata prevalentemente a parcheggio in quantità superiore rispetto alle disposizioni della vigente normativa in materia e delle N.T.A. del vigente P.G.T.;

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

Ritenuto nel caso specifico di accogliere favorevolmente l'istanza di asservimento ad uso pubblico della nuova strada e dello standard da destinare a parcheggio e ad area verde, cosicché la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, nonché tutte le spese di gestione e consumo resteranno a carico della ditta esercente e/o titolare dell'area, pur garantendo un utilizzo pubblico della viabilità e dello standard stessi;

Tenuto conto che l'asservimento ad uso pubblico della viabilità e degli standard di cui trattasi, individuati su area privata, dovrà essere formalizzato con specifico atto notatile da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, con spese interamente a carico della ditta richiedente;

Considerato opportuno disporre che il suddetto atto di asservimento ad uso pubblico debba prevedere l'obbligo delle ditte titolari di provvedere alla costante pulizia e manutenzione della viabilità e dell'area standard, al pagamento di tutte le spese di gestione e consumo dei relativi impianti e servizi, nonché di mantenere e garantire la strada, le aree verdi ed i parcheggi pubblici liberamente accessibili ed in condizioni adeguate al loro utilizzo in sicurezza;

Dato atto che conseguentemente all'approvazione della Convenzione da parte della Giunta Comunale e successivamente alla stipula della medesima potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione delle opere di nuova costruzione in progetto;

Tenuto conto che il presente atto non comporta ulteriori costi per Comune. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sarà, infatti, a totale carico del Soggetto proponente, pur a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in sede di rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c), del D.P.R. n°380/2001;

Ritenuto di accogliere l'istanza della Soc. F.M. Immobiliare S.r.l. ed in particolare di approvare l'impostazione progettuale dei nuovi interventi in località Curtatone e la bozza di Convenzione che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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 Convenzione ed il rilascio del Permesso di costruire convenzionato;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- il Decreto del Presidente della Repubblica D.P.R. 06/06/2001, n°380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- la Legge Regionale 11/03/2005, n°12, "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i.;
- 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 favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare, per le ragioni di cui alle premesse che si richiamano integralmente, la bozza di Convenzione preordinata alla realizzazione di interventi edilizi privati di nuova costruzione e di opere di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, così come proposto dalla Soc. F.M. Immobiliare S.r.l., nella persona del legale rappresentante Sig.ra Razio Giuliana, con sede a Castiglione della Stiviere (MN), via Del Benaco n°8/E, P.IVA 02074690203, con la presentazione in data 30/12/2023 dell'istanza di Permesso di Costruire convenzionato, citata in premessa, per la realizzazione di due fabbricati con destinazione d'uso commerciale, nei quali è previsto l'insediamento di tre attività di vendita al dettaglio in media struttura di vendita (MSV+) organizzata in forma unitaria ed un pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, in località Curtatone (angolo via Generale de Laugier/via L. Pilla), sul lotto catastalmente identificato al Foglio n°7 coi mappali 192, 542, 544, 546, 548, 549 attualmente di proprietà della medesima Società, così come rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, che formano parte integrante e sostanziale dell'originale della presente deliberazione;
2. Di acconsentire all'asservimento ad uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al patrimonio comunale, della nuova strada (mq 1.757,00) e dello standard da destinare prevalentemente a parcheggio (mq 6.428,00), che dovrà essere formalizzato con specifico atto notarile da registrare e trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese interamente a carico della ditta proprietaria;
3. Di dare atto che sullo stesso atto di asservimento dovranno essere riportati tutti gli oneri e gli obblighi a carico della ditta titolare ed in particolare: di provvedere alla costante pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite, al pagamento di tutte le spese di gestione e consumo dei relativi impianti e servizi, nonché di garantire l'uso pubblico della viabilità, dei parcheggi e delle aree verdi, mantenendo gli spazi pubblici liberamente accessibili ed in condizioni ottimali per la destinazione d'uso assegnata e assicurandone l'uso in sicurezza da parte dei fruitori, con ogni conseguente responsabilità in capo al proprietario;
4. Di ritenere che l'atto notarile di asservimento all'uso pubblico possa essere formalizzato e sottoscritto prima della fine dei lavori, al fine di poter considerare ogni possibile variante al progetto, che si rendesse necessaria in corso di realizzazione degli interventi edilizi;
5. Di precisare che il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, di cui alla Pratica Edilizia n°463/2022, istanza *Impresainungiorno.gov* con ID 02074690203-30122022-1559 e protocollo REP PROV MN/MN-SUPRO 177768/30-12-2022, assunta al Protocollo comunale con i nn. 41, 43, 45, 46 del 02/01/2023 Prot. n°19696 del 22/06/2018 e s.m.i., successivamente più volte integrata e modificata, sarà comunque subordinato alla stipula della Convenzione in argomento, ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.G.T.;
6. Di dare atto che tutti i costi derivanti dall'approvazione del presente atto, comprese le spese notarili per la stipula della Convenzione e quant'altro occorrente, saranno a totale carico del proponente Soggetto attuatore o successivi aventi causa;
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 e unanime votazione, di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del 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 Vice Segretario
dott. Luca Zanetti

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