



COMUNE di MARMIROLO
Provincia di MANTOVA

Codice Ente N. 10851

Protocollo n. _____

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 39 DEL 28 Settembre 2007

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO
"P.L. 10" IN SAN BRIZIO IN VARIANTE AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 25
COMMA 1, L.R. 12/2005.**

Il giorno 28/09/2007 alle ore 19:00 presso questa Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

1)	LOMBARDI LUISA - SINDACO	Presidente
2)	MILANI GUIDO	Assessore
3)	LOVATTI BRUNA	Consigliere
4)	LANFREDI FRANCESCO	Assessore
5)	BERNABENI FRANCO	Consigliere
6)	BARALDI GILBERTO	Assessore
7)	CAROLLO GUERRINO	Consigliere
8)	SIMONCELLI ROBERTO	Consigliere
9)	BOSCHINI MASSIMILIANO	Assessore
10)	DELUIGI VANNI	Consigliere
11)	DE BATTISTI ORNELLA	Consigliere
12)	PEZZO MAURIZIO	Consigliere
13)	BOCCOLA AMEDEO	Consigliere
14)	CORRADINI BEATRICE	Consigliere
15)	STANGHELLINI PAOLO	Consigliere
16)	SIGNORINI MAURIZIO	Consigliere
17)	BORNOFFI CINZIA BEATRICE	Consigliere

Risultano assenti, al momento dell'adozione della presente deliberazione:

LOVATTI BRUNA - CAROLLO GUERRINO - PEZZO MAURIZIO - -

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 comma 4, D. Lgs. 267/2000, **VALERINO DOTT.SSA DIODORINA**, Segretario Comunale.

Presiede **LOMBARDI LUISA - SINDACO**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Illustra l'argomento il **Sindaco** precisando che nei termini stabiliti il Comune si è avvalso della facoltà di presentare un'osservazione che consentirà al lottizzante di realizzare il parcheggio pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con l'osservazione si è altresì chiesto al lottizzante di integrare la polizza fidejussoria e una ridefinizione della tempistica;

Conclusi gli interventi;

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la seguente proposta di deliberazione:

PREMESSO che il Comune di Marmirolo è dotato di Piano Regolatore generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. V/5674 del 12/02/1991;

RICHIAMATA la L.R. 11/03/2005 n. 12 ed in particolare l'art. 25 comma 1° che dispone che i comuni possono procedere unicamente all'approvazione di varianti nei casi di cui all'art. 2, comma 2 della L.R. 23/97 e di piani attuativi in variante;

RICHIAMATO il Piano di Lottizzazione presentato in data 12/04/2007 prot.5895 dalla società "Menoni Mario ed Emilio s.n.c." in data 12/04/2007 prot.5895, denominato "P.L.10" in San Brizio di Marmirolo, riguardante l'area identificata catastalmente al Fg.28 mappali 3 parte, 5 parte, 6, 7, 8, 9 all'epoca (alla data del 12/04/2007) di proprietà dei sig.ri Montanavelli Ruggero (nato a Marmirolo (Mn) il 19/03/1928 ed ivi residente in via Ferrari n.10, Montanavelli Giovanna nata a Marmirolo (Mn) il 15/04/1932 e residente a Merano in via Ugo Foscolo Strasse n.44, e Montanavelli Grazia Maria nata a Mantova (Mn) il 14/11/1942 e residente in Marmirolo in via Ferrari n.31;

RICHIAMATO il tipo frazionamento depositato in data 17/04/2007 prot.6129 allegato in copia alla presente quale parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATA la nota, allegata agli elaborati del Piano di lottizzazione adottato con D.C.C. n.20 del 20 aprile 2007, redatta dai proprietari dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione con la quale gli stessi dichiaravano che la società "Menoni Mario ed Emilio s.n.c." era in corso di acquisizione dei terreni sopra menzionati ed in quanto tale acconsentivano affinché la medesima società presentasse a sue cure ed a sue spese il progetto di lottizzazione, fermo restando che l'approvazione definitiva dello stesso piano di lottizzazione sarebbe dovuta avvenire dopo l'acquisizione del ripetuto terreno da parte della società;

VISTA la certificazione redatta dal notaio dott. Andrea Finadri con studio in Mantova in via Chiassi n.59, redatta in data 12/09/2007 e pervenuta al comune di Marmirolo con prot.14296 del 19/09/2007, di seguito allegata quale parte integrante e sostanziale, di avvenuta compravendita da parte della società Menoni Mario ed Emilio s.n.c. delle aree oggetto di P.L.;

RILEVATO che il Piano di Lottizzazione residenziale "P.L.10" in San Brizio di Marmirolo, interessa una superficie di mq. 10.808 oltre che una superficie di mq 1.606 corrispondente alla superficie identificata per la cessione di standard fuori comparto;



CONSIDERATO che il suddetto piano di lottizzazione "P.L.10" in San Brizio di Marmirolo è presentato in variante semplificata al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera "a" e lettera "h" della L.R. 23/1997 in quanto il Piano di lottizzazione presentato comporta una modifica dei parametri urbanistici ed edilizi (lettera "a" della L.R.23/'97) poiché l'area di cessione dello standard è pari a mq 1.993 contro i mq 2.862 previsti dalla scheda di PL allegata alle N.T.A. della variante n.11 del P.R.G.C. vigente ed inoltre comporta una diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi (lettera "h" della L.R.23/'97) poiché la superficie a standard di P.L. ceduta viene identificata in parte all'interno del comparto ed in parte fuori comparto;

PRESA in esame la Convenzione di Lottizzazione e rilevato che, in luogo della cessione di mq. 2.862 di area destinata agli standard di cui all'ex art. 22 della L.R. 51/75, viene prevista la cessione di mq 1.993 di cui in particolare mq.387 all'interno del comparto e mq.1.606 all'esterno del comparto, mentre la restante parte di mq 869 verrà monetizzata al comune;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile dell'area tecnica n.180 del 17/04/2007 che quantifica in €/mq 32.02 il valore di cessione delle aree, e che conseguentemente l'importo da introitare per effetto della suddetta monetizzazione è pari a € 27.825,38;

VISTA la Delibera del C.C.n.20 del 20/04/2007 con cui veniva adottato il Piano di lottizzazione a destinazione residenziale denominato "P.L.10" in San Brizio di Marmirolo, presentato in variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art.25 comma 1 della L.R.12/2005 ovvero dell'art.2 comma 2 della L.R.12/2005;

DATO atto che la suddetta deliberazione, esecutiva nelle forme di legge, è stata depositata per 30 giorni consecutivi, dal 21/05/2007 al 20/06/2007 presso la segreteria comunale unitamente a tutti gli elaborati;

VISTO che del suddetto deposito è stata data comunicazione mediante avviso all'Albo Pretorio Comunale;

DATO atto che nei successivi 30 giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito, ovvero dal 21/06/2007 al 20/07/2007, è pervenuta n.1 osservazione;

RICHIAMATO l'art. 1 della convenzione urbanistica nel quale è inserita la dicitura "...L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di far eseguire direttamente al lottizzante le opere di realizzazione del parcheggio esterno al comparto in oggetto..." alle condizioni dettate nella medesima convenzione e come da elaborati tav.1.P. e tav. 2.P. allegati alla presente e che qualora l'Amministrazione Comunale decidesse di avvalersi di tale facoltà doveva comunicarlo al lottizzante precedentemente all'approvazione definitiva del P.L. in oggetto;

RITENUTO di procedere all'esame all'osservazione pervenuta:

Osservazione n. 1 redatta dal Giunta Comunale del comune di Marmirolo con D.G.C. n. 97 del 19/07/2007 di seguito allegata in copia quale parte integrante e sostanziale la quale prevede che l'Amministrazione Comunale si avvarrà della facoltà di fare eseguire direttamente dal lottizzante le opere di realizzazione del parcheggio esterno al comparto in oggetto solo a condizione che l'art.1 della convenzione sopra menzionato venga così modificato "L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare eseguire direttamente dalla lottizzante le opere di realizzazione del parcheggio esterno al comparto in oggetto, così come individuato e progettato nella tavola "1P". La realizzazione delle opere dovrà avvenire entro 150 giorni dalla stipula della convenzione definitiva ovvero entro 90 giorni dall'ottenimento del Permesso di Costruire di tali opere e dovrà essere conforme al computo metrico di cui all'elaborato tavola "2P". Il pagamento dell'importo dovuto per le opere realizzate, ~~maggiorato della corrispondente I.V.A.~~, avverrà a scomputo della monetizzazione dello standard residuo e degli oneri dovuti dalla lottizzante al momento del



rilascio dei Permessi di Costruire e/o della presentazione di D.I.A. per l'edificazione di fabbricati nel comparto in oggetto e/o in altri comparti di proprietà dell'impresa edile Menoni Mario ed Emilio s.n.c. (P.L.21C e P.L. 25/E solo a condizione che il proprietario rimanga l'impresa Edile Menoni Mario ed Emilio s.n.c) per un costo pari ad € 73.975,54 (€27.825,38+(10808x4.27)), ovvero pari alla sommatoria della monetizzazione residua dovuta all'interno del comparto e degli oneri di urbanizzazione secondaria massimi teorici da versare all'interno del comparto (ovvero con un ribasso di circa 13.10%). Al termine dei lavori tali opere dovranno essere collaudate da tecnico incaricato dal comune e le relative competenze saranno a carico del lottizzante. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, nel comparto in oggetto e/o in altri comparti di proprietà dell'impresa Edile Menoni Mario ed Emilio s.n.c. (quali il P.L.21C ed il P.L. 25/E, solo a condizione che il proprietario rimanga l'impresa Edile Menoni Mario ed Emilio s.n.c.), inizierà a decorrere dal permesso di costruire". ~~entro il 30.03.2009, fino ad esaurimento del credito maturato dalla lottizzante stessa a fronte della realizzazione del parcheggio. Qualora a tale data la lottizzante non avesse conguagliato per intero il credito maturato, l'Amministrazione comunale provvederà al saldo di quanto ancora dovuto"~~, dando atto che la facoltà di scomputo degli oneri per l'edificazione di fabbricati nel comparto in oggetto e/o in altri comparti di proprietà dell'impresa edile Menoni Mario ed Emilio s.n.c. (P.L.21C e P.L. 25/E solo a condizione che il proprietario rimanga l'impresa Edile Menoni Mario ed Emilio s.n.c) è legata all'incertezza e presumibile inerzia della realizzazione di abitazione in una frazione decentrata dal capoluogo di Marmirolo e dando atto che qualora le opere di realizzazione del parcheggio esterno al comparto vengano realizzate direttamente dal lottizzante lo stesso si farà carico della redazione del progetto esecutivo di tali opere e dell'ottenimento del permesso di costruire delle medesime alle condizioni di cui alla convenzione urbanistica così come sopra modificata e dando atto altresì che qualora le opere di realizzazione del parcheggio esterno al comparto vengano realizzate direttamente dal lottizzante, la polizza fidejussoria di cui all'art.2 della proposta di convenzione dovrà essere pari ad € 212.473,78 anziché pari ad € 138.498,24 (€138.498,24 + € 73.975,54) ovvero integrata di € 73.975,54 corrispondente alla sommatoria della monetizzazione residua dovuta all'interno del comparto e degli oneri di urbanizzazione secondaria massimi teorici da versare all'interno del comparto medesimo;

RICHIAMATE le controdeuzioni allegate alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Il Consiglio Comunale preso atto di quanto esposto, propone di accogliere l'osservazione presentata dalla Giunta Comunale di Marmirolo recependo pertanto le modifiche di cui alla convenzione urbanistica così come modificata con nota prot.14295 del 19/09/2007 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

DATO atto che sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti, di seguito allegati in copia quale parte integrante e sostanziale unitamente agli elaborati. Richiamato pertanto il parere favorevole con segnalazioni dell'ASL di Mantova, pervenuto in data 16/07/2007 prot.11308, il parere favorevole con condizioni dell'ARPA di Mantova, pervenuto in data 23/07/2007 prot.11614, il parere di TEA s.p.a. di Mantova pervenuto in data 21/06/2007 prot.9988 favorevole con prescrizioni per quanto concerne l'impianto fognario e favorevole per quanto concerne l'acqua potabile. Richiamato il parere preliminare del Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo, pervenuto al comune di Marmirolo in data 01/06/2007 prot.8827, il quale richiede al lottizzante una serie di Integrazioni che verranno recepite dal medesimo in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria come comunicato al Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo con nota pervenuta per conoscenza al comune di Marmirolo con prot.13471 del 31/08/2007;



DATO atto che pur trattandosi di Piano di Lottizzazione presentato in variante semplificata al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R.12/2005 ovvero dell'art.2 comma 2 della L.R.23/'97, è stata inoltrata, per conoscenza, copia del P.L. alla Provincia di Mantova al fine di esprimere eventuali osservazione e dato atto che la stessa non ha inoltrato osservazioni in merito;

DATO atto che il piano di lottizzazione in oggetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale nella seduta n.3 del 13/04/2007 che la stessa ha espresso parere favorevole con prescrizioni e che le medesime prescrizioni verranno recepite dal lottizzante in sede di presentazione del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione primaria, come da nota inoltrata dal lottizzante con prot.14294 del 19/09/2007 di seguito allegata quale parte integrante e sostanziale;

DATO atto che il piano di lottizzazione in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica e Territorio nella seduta del 14/04/2007;

DI dare atto che le prescrizioni di cui al parere degli enti competenti verranno recepite dal lottizzante in sede di presentazione del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione primaria;

RILEVATO che a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione di Lottizzazione per la parte di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto di lottizzazione è prevista la presentazione di fideiussione dell'importo di €.138.498,24, pari al costo di realizzazione delle opere stesse;

DELIBERA

1) di accogliere integralmente il parere degli enti competenti quali ASL, ARPA, TEA e Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo (fatta eccezione per la richiesta di integrazione della convenzione urbanistica cos' come richiesta dal consorzio) dando atto che le prescrizioni in esso contenute verranno recepite in fase di presentazione del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione primaria del P.L.

2) di accogliere l'osservazione n.1 redatta dal Giunta Comunale del comune di Marmirolo con D.G.C. n.97 del 19/07/2007 approvando la bozza di convenzione urbanistica così come modificata con nota prot.14295 del 19/09/2007 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, per le motivazioni espresse in premessa;

3) di approvare il Piano di Lottizzazione in variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art.25 comma 1 della L.R.12/2005 ovvero, ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettere "a" ed "h" della L.R. 12/2005, denominato "P.L.10" in San Brizio presentato dalla società "Menoni Mario ed Emilio s.n.c." in qualità di proprietaria dell'area oggetto di P.L. (come da certificazione allegata alla presente prot.14296 del 19/09/2007) dell'estensione di mq. 10.808 oltre a mq. 1.606 corrispondente alla superficie identificata per la cessione di standard fuori comparto, costituito dagli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- Relazione illustrativa di progetto;*
- Proposta di convenzione;*
- Tabella dei dati di progetto e norme di attuazione particolari;*
- Stralcio del P.R.G.C. vigente;*
- Planimetria estratto catastale con limiti di proprietà e superfici;*
- Planimetria in scala 1:25000;*
- Planimetria stato di fatto in scala 1:500;*
- Progetto planivolumetrico in scala 1:500;*



- Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria;
- Schede di controllo e scheda informativa regionale;
- Computo metrico per la determinazione importo fideiussione;
- Relazione geologica;
- Clima acustico.

Sono inoltre allegati agli elaborati di lottizzazione:

1.P. Planimetria in scala 1:500 delle opere di realizzazione del parcheggio di San Brizio;

2.P. Computo metrico per la realizzazione del parcheggio

4) di dare atto che la proposta di convenzione di cui al punto 3.2. della presente deliberazione sarà quella modificata con nota prot.14295 del 19/09/2007 qualora venga accolta l'osservazione n.1 sopra menzionata;

5) di dare atto che l'importo dovuto per la mancata cessione delle aree standards di cui all'art. 22 della ex L.R. 51/75 è quantificato in €. 32.02 al mq.;

VISTA la suddetta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile dell'Area Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile, espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 – comma 1 - D. Lgs. 267/2000;

CON favorevoli n. 13, Contrari n. 0, Astenuti n. 1 (Stanghellini Paolo), espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare la suindicata deliberazione recependo quanto indicato nel parere del responsabile dell'area tecnica.

2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134 – comma 4 - D. Lgs. 267/2000, con voti favorevoli unanimi e palesi;



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente

LOMBARDI LUISA - SINDACO

Il Segretario Comunale

VALERINO DOTT.SSA DIODORINA

Si attesta la copertura finanziaria della spesa ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il Responsabile Servizi finanziari
Rag. Bardini Roberta

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno _____ all'Albo Pretorio ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì, _____
Il Messo Notificatore

Il Segretario Comunale
VALERINO DOTT.SSA DIODORINA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio nelle forme di legge ed è divenuta esecutiva, dopo dieci giorni dalla pubblicazione.

Lì, _____

Il Segretario Comunale
VALERINO DOTT.SSA DIODORINA