



**COMUNE di MARMIROLO**  
**Provincia di MANTOVA**

Codice Ente N. 10851

Protocollo n. \_\_\_\_\_

**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 25 DEL 28 Marzo 2008**

**OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO  
"AREA EX CORTELLAZZI - FINTEC" IN VARIANTE AL P.R.G.C..**

Il giorno 28/03/2008 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)	LANFREDI FRANCESCO	Assessore
4)	BERNABENI FRANCO	Consigliere
5)	BARALDI GILBERTO	Assessore
6)	CAROLLO GUERRINO	Consigliere
7)	SIMONCELLI ROBERTO	Consigliere
8)	BOSCHINI MASSIMILIANO	Assessore
9)	DELUIGI VANNI	Consigliere
10)	DE BATTISTI ORNELLA	Consigliere
11)	PEZZO MAURIZIO	Consigliere
12)	BOCCOLA AMEDEO	Consigliere
13)	CORRADINI BEATRICE	Consigliere
14)	STANGHELLINI PAOLO	Consigliere
15)	SIGNORINI MAURIZIO	Consigliere
16)	BORNOFFI CINZIA BEATRICE	Consigliere
17)	MAISTRELLO IMERIO	Consigliere

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

PEZZO MAURIZIO - CORRADINI BEATRICE - STANGHELLINI PAOLO - -

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 comma 4, D. Lgs. 267/2000, **ROMANO DOTT.SSA PATRIZIA**,  
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.



Sentita la relazione del **Sindaco**;

Il Consigliere **Boccola Amedeo** interviene ribadendo lo stesso pensiero espresso nella precedente delibera di adozione del Programma Integrato di Intervento, in merito alla convivenza stretta tra edilizia pubblica convenzionata e un edilizia privata;

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;*

*RICHIAMATO l'art. 25 comma 1 della L.R.12/2005 "Legge per il governo del territorio", che prevede che nel periodo transitorio i comuni "... possono procedere unicamente all'approvazione di atti di programmazione negoziata, di progetti in variante ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 ... , nonché di varianti nei casi di cui all'art. 2, comma2, della Legge Regionale 23 giugno 1998, n. 23 ...";*

*PREMESSO che il comune di Marmirolo, con D.C.C. n. 31 del 23/07/2007, dichiarata immediatamente esecutiva, ha approvato il Documento d'Inquadramento prot.10897 del 07/07/2007, per l'attuazione di Programmi Integrati d'Intervento, redatto ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R.12/2005, definendo gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa individuando due ambiti soggetti a programma integrato d'intervento, quali;*

- Ambito di trasformazione n. 1;
- Ambito di trasformazione n. 2;

*RICHIAMATO il programma integrato d'intervento denominato P.I.I. "AREA EX CORTELLAZZI FINTEC" inoltrato in data 10/07/2007 prot.10985 dal sig. Domenico Olivieri, nato a Imola (BO) il 23/01/1956 e residente a Castel Guelfo di Bologna (BO) in via Nuova n. 55, C.F.LVRDNC56A23E289V in qualità di legale rappresentante della ditta "SACMI IMOLA S.C.", con sede in Imola (BO) in via Selice Provinciale n. 17/a, in qualità di proprietaria dei terreni oggetto della richiesta di P.I.I. redatto dall'arch. Ugo Terziari, riguardante l'area identificata catastalmente al Fg.33 mappali n. 40-71-55 ubicata in Marmirolo lungo via Marconi per una superficie complessiva di mq. 15.191;*

*RICHIAMATA le deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 in data odierna di annullamento della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23/07/2007 , annullamento effettuato in quanto l'Amministrazione Comunale ha valutato di modificare sostanzialmente la convenzione urbanistica allegata agli atti della medesima deliberazione comportando la necessità di una nuova adozione (e successiva approvazione) del Programma Integrato d'Intervento denominato "AREA EX CORTELLAZZI-FINTEC" in variante al P.R.G.C.;*



*VISTI* gli atti inoltrati in data 07/02/2008 prot.2209 dal sig. Domenico Olivieri, nato a Imola (Bo) il 23/01/1956 e residente a Castel Guelfo di Bologna (BO) in via Nuova n. 55, C.F.LVRDNC56A23E289V in qualità di legale rappresentante della ditta "SACMI IMOLA S.C.", con sede in Imola (BO) in via Selice Provinciale n. 17/a, in qualità di proprietaria dei terreni oggetto della richiesta di P.I.I. redatto dall'arch. Ugo Terziari, riguardante l'area identificata catastalmente al Fg.33 mappali n. 40-71-55 ubicata in Marmiolo lungo via Marconi per una superficie complessiva di mq. 15.191;

*RITENUTO*, per i motivi sopra menzionati di adattare nuovamente il Programma Integrato d'Intervento;

*RISCONTRATO* che tale P.I.I. è rispondente a quanto prescrive la L.R.12/2005 e preso atto che il P.I.I. è uno strumento che snellisce le procedure per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione e relativi standard di qualità individuati nel documento d'inquadramento e prioritariamente definiti dall'Amministrazione Comunale ed in particolare, anche a seguito della modifica dello standard di qualità (che verrà interamente monetizzato) è comunque congruente (per importi economici e destinazioni di utilizzo) con quanto disposto per l'ambito di trasformazione n. 1 del medesimo documento, in quanto le somme monetizzate verranno destinate alla realizzazione di opere di riqualificazione di un lotto del teatro comunale e/o area pertinenziale dello stesso a scelta dell'Amministrazione comunale e/o altra opera indicata dall'Amministrazione Comunale su aree e immobili di proprietà comunale, alle condizioni di cui alla convenzione urbanistica (Elaborato 10);

*CONSIDERATO* che il P.I.I. è presentato, nel periodo transitorio, ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R.12/2005, come atto di programmazione negoziata in variante al P.R.G.C. e che seguirà la procedura di approvazione di cui all'art.92 della L.R.12/2005, ovvero con la procedura di cui all'art. 14 della medesima Legge Regionale;

*CONSIDERATA* la necessità di promuovere la formazione del P.I.I. per la riqualificazione dell'ambiente urbano mediante la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni quali edilizia residenziale libera ed edilizia convenzionata, nonché compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate per il sostegno della domanda insediativa, per la riorganizzazione urbana e la riqualificazione paesaggistica dell'ambito d'intervento e del contesto limitrofo legata alla demolizione del fabbricato ad uno artigianale in disuso esistente e versante in elevato stato di degrado, alla riorganizzazione territoriale dell'area legata alla riqualificazione del margine urbano lungo via Marconi, nonché per la riqualificazione di un'area di proprietà pubblica corrispondente al teatro comunale e/o pertinenza dello stesso e/o altra opera indicata dall'Amministrazione comunale (standard di qualità) a seguito della destinazione anche delle somme monetizzate nell'ambito della presente Programmazione Integrata d'Intervento;

*CONSIDERATA* la presenza di rilevanti vantaggi per l'interesse collettivo, costituiti dalla monetizzazione dello standard di qualità con valore economico pari ad € 300.000,00, di gran lunga superiore al prezzo di monetizzazione delle aree standard che avrebbero dovute essere cedute, così come menzionato nel documento d'inquadramento (parte terza – sostenibilità economica degli interventi – ambito di trasformazione n. 1);

*RILEVATO* inoltre che a garanzia degli obblighi assunti dall'operatore con la Convenzione urbanistica è prevista la presentazione di fideiussione dell'importo di 421.468,61 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dall'operatore all'interno del comparto oggetto di P.I.I. così come indicato nell'art. 8 della convenzione urbanistica (ELABORATO 10);



*RILEVATO che la specifica convenzione relativa all'edilizia convenzionata verrà sottoscritta tra promotore e comune di Marmirolo con le modalità di cui alle vigenti norme in materia a seguito della Convenzione urbanistica di P.I.I., così come indicato all'art. 11 Bis della convenzione urbanistica (ELABORATO 10);*

*Preso atto che il P.I.I. "AREA EX CORTELLAZZI - FINTEC" è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta n. 6/2007 del 12/07/2007 e nella seduta n. 3 del 27/03/2008 e che la stessa commissione ha espresso parere favorevole in quanto ha verificato il recepimento delle prescrizioni espresse dalla medesima nella seduta n. 6/2007 sopra menzionata;*

*PRESO atto che il P.I.I. "AREA EX CORTELLAZZI - FINTEC" è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica e Territorio nella seduta del 25/03/2008 e che la stessa ha espresso parere favorevole con la richiesta di valutare in fase di convenzione dell'edilizia convenzionata i costi manutentivi a carico della medesima in quanto vi sono perplessità dovute alla commistione tra edilizia residenziale libera ed edilizia convenzionata;*

*DATO atto che sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti, di seguito allegati in copia quale parte integrante e sostanziale, ovvero:*

- Provincia di Mantova: parere favorevole con indicazioni in merito alla compatibilità con il P.T.C.P., redatto in data 26/09/2007 prot.61178, pervenuto al comune di Marmirolo in data 26/09/2007 prot.14653;*
- TEA (ente gestore fognatura ed acqua potabile): parere in data 15/10/2007 prot.3230 pervenuto al comune di Marmirolo in data 24/10/2007 prot.16288;*
- Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo: parere in data 07/12/2007 prot.3698, pervenuto al comune di Marmirolo in data 10/12/2007 prot.18680;*
- ARPA della Provincia di Mantova: parere in data 01/02/2008 prot.14856/07, pervenuto al comune di Marmirolo in data 02/02/2008 prot.1859;*
- ASL della Provincia di Mantova: parere in data 20/02/2008 Prot 18411 pervenuto al comune di Marmirolo in data 20/02/2008 prot.2964;*

## **DELIBERA**

*1) di adottare il P.I.I. "AREA EX CORTELLAZZI - FINTEC" ubicato nell'area identificata catastalmente al Fg.33 mappali n. 40-71-55 ubicata in Marmirolo lungo via Marconi, presentato in variante al P.R.G.C., nel regime transitorio ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 12/2005, presentato dal Domenico Olivieri in qualità di legale rappresentante della ditta "SACMI IMOLA S.C.", e redatto dall'arch. Ugo Terziari, avente superficie pari a mq. 15.191 costituito dagli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:*

- TAV 01 – Inquadramento dell'intervento;*
- TAV 02 – Planimetria stato di fatto;*
- TAV 03 – Documentazione fotografica;*
- TAV 04A – Planimetria di progetto;*
- TAV 04B – Tipologie edilizie indicative;*



- TAV 04C – *Profili complessivi indicativi;*
- TAV 05A – *Planivolumetria di progetto;*
- TAV 05B – *Simulazioni tridimensionali e inserimento ambientale;*
- TAV 06 – *Schema reti impianti;*
- ELABORATO 07 – *Relazione tecnica e norme di attuazione;*
- ELABORATO 08 – *Relazione Paesaggistica e fattibilità ambientale;*
- ELABORATO 09 - *Quadro economico degli interventi e cronoprogramma di attuazione*
- ELABORATO 10 - *Schema di convenzione urbanistica;*
- ELABORATO 11 – *Indagine geologica;*
- ELABORATO 12 - *Indagine previsionale di clima acustico;*
- ELABORATO 13 – *Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria.*

2) di dare atto il P.I.I. è presentato in variante al P.R.G.C., redatto, nel periodo transitorio, ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R.12/2005 ed approvato con la procedura di cui all'art. 92 della L.R.12/2005, ovvero la procedura di cui all'art.14 commi 2-3 e 4 della medesima Legge Regionale;

VISTA la suddetta proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica, con il rilievo che prima dell'approvazione definitiva del P.I.I. dovranno essere recepite le precisazioni di cui al medesimo parere e inoltre dovranno essere recepite le prescrizioni della Commissione Edilizia Comunale, e visto il parere favorevole 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 voti favorevoli unanimi e palesi;

## **DELIBERA**

1) di approvare la suindicata deliberazione;

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**  
ROMANO DOTT.SSA PATRIZIA

---

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  
ROMANO DOTT.SSA PATRIZIA

---

**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  
ROMANO DOTT.SSA PATRIZIA