



COMUNE di MARMIROLO
Provincia di MANTOVA

Codice Ente N. 10851

Protocollo n. _____

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 DEL 06 Maggio 2013

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO A VOCAZIONE COMMERCIALE
DENOMINATO "AREA DE ISEPPI" IN MARMIROLO IN VARIANTE PUNTUALE
AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

Il giorno 06/05/2013 alle ore 19:00 presso questa Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

1)	RASORI PAOLO - SINDACO	Presidente
2)	LUCCHINI LORENZO	Consigliere
3)	STANGHELLINI PAOLO ASSESSORE	Consigliere
4)	MISCHI RENATO	Consigliere
5)	SIGNORINI MAURIZIO	Consigliere
6)	GHINGO FABIO FRANCESCO	Consigliere
7)	MORTARA CLAUDIO	Consigliere
8)	MILANI MATTEO	Consigliere
9)	CARAMASCHI FEDERICA	Consigliere
10)	ROSSI TIBERIO	Consigliere
11)	BORNOFFI CINZIA BEATRICE	Consigliere
12)	LOMBARDI LUISA	Consigliere
13)	LANFREDI FRANCESCO	Consigliere
14)	LOVATTI BRUNA	Consigliere
15)	BARALDI GILBERTO	Consigliere
16)	CAROLLO ALBERTO	Consigliere
17)	ROSSI PAOLO	Consigliere

Partecipa alla riunione l'Assessore Esterno GHINGO GLORIA

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

CARAMASCHI FEDERICA CAROLLO ALBERTO

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art.97 comma 4, D. Lgs. 267/2000, **AVANZINI DR. GABRIELE**, Segretario Comunale.

Presiede **RASORI PAOLO - SINDACO**

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



Il Sindaco illustra il punto sostenendo che trattasi di un Piano Urbanistico di cui è stata richiesta l'approvazione che riguarda una zona in fondo a Via Di Vittorio a confine con il Comune di Porto Mantovano e che fa parte di un progetto più ampio e complessivo che interessa una piccola porzione del Comune di Marmirolo e una grande porzione del Comune di Porto Mantovano, dove pure sono state richieste strutture commerciali e recettive. La proposta presentata è in regola con quanto previsto dal nostro Piano di Governo del Territorio. C'erano delle difficoltà obiettive relative alla viabilità in quanto la richiesta riguarda una struttura di grande vendita, una media struttura di vendita e una struttura di vendita cosiddetta di vicinato, problemi che peraltro sono ben noti all'Amministrazione in quanto anche nell'Amministrazione precedente si era cercato di risolvere il problema della viabilità di quella zona con un accordo tra una società immobiliare che ha i terreni in quella zona e l'Amministrazione Provinciale per fare una rotonda insieme sulla strada statale. Quindi la posizione dell'Amministrazione è stata di chiedere alle società immobiliari interessate di portare avanti quel progetto, cosa che è stata fatta. Le società immobiliari, insieme alla Provincia, hanno trovato un accordo con una convenzione precisa dove si impegnano a realizzare il rondò a spese divise, in quanto la Provincia non ha fondi da mettere in questa iniziativa.

Quindi, divise le spese al 50%, si consentirebbe la viabilità in quella zona e, avendo previsto a monte nel Piano di Governo del Territorio come zona produttiva e commerciale, avere la possibilità di poter aprire le strutture sopraccitate; tenuto conto che nel Comune limitrofo di Porto Mantovano esistono agli atti due richieste per due strutture commerciali di 2.500 mq ciascuno, quindi di medie capacità, mentre quella del Comune di Marmirolo riguarderebbe una grossa struttura di vendita di 5.000 mq e dunque con un'equa suddivisione di metratura occupata. La posizione delle strutture è ubicata a circa 3 chilometri dal centro del Paese e come è già stato detto confinante con il Comune di Porto Mantovano.

Il Sindaco ritiene inoltre che per quanto si è potuto esaminare la regolarità della situazione è garantita, c'è l'impegno scritto anche delle società immobiliari con tempi precisi per realizzare la rotonda che è "*conditio si ne qua non*" per l'autorizzazione successiva di carattere commerciale.

Il Consigliere **Lombardi Luisa** sottolinea che il lavoro fatto da questa Amministrazione è sulla traccia della precedente che aveva lavorato con "La Fontana Immobiliare" per la realizzazione di parte di un'opera pubblica che era in capo come titolarità alla Provincia e che ancora è in carico alla Provincia, anche se risulta stralciata dal Piano delle Opere Pubbliche. Quindi adesso, come allora, risulta esserci una fragilità nella disciplina che regola gli impegni di ciascuna parte. Ritiene inoltre di non aver visto agli atti una convenzione, ma solo una lettera di intenti da parte dei privati rispetto alla realizzazione di quest'opera. C'è una presa di posizione da parte della Provincia che sembra molto fragile e che lascia la possibilità di fare questo percorso ma non entra nel merito. Ritiene quindi che prima di arrivare a questo piano attuativo, poteva esserci una convenzione che regolamentasse gli impegni fra le parti. In questo contesto, probabilmente, il piano attuativo andava inserito e non successivamente. Per cui la risposta della Provincia che si è trovata agli atti ritiene che non sia sufficientemente tutelante rispetto all'Amministrazione Comunale, posto che attorno a questa partita ci stanno più enti pubblici e più privati.

Il Sindaco afferma che in effetti questa è la prosecuzione di quella trattativa. Tuttavia sostiene che esiste una convenzione che non è agli atti in quanto non è stata indirizzata al Comune, ma la si è avuta dalla Provincia e che ha prodotto quel parere che si trova agli atti. Nella relazione del Piano Attuativo si è preteso inoltre, a carico delle società, una fidejussione, per cui qualora ciò non andasse a buon fine, cioè l'iniziativa non dovesse trovare, per vari motivi, un esito favorevole, ci sarà una fidejussione a garanzia. I lavori saranno eseguiti in armonia con quanto previsto dalle disposizioni della Provincia, che non perde la titolarità della viabilità, in quanto non se ne può distogliere per legge, ma perde solo la vigilanza nell'espletamento delle opere che viene attribuita al Comune di Marmirolo.



Il Consigliere **Lanfredi Francesco** ritorna sull'intervento del Consigliere Lombardi sostenendo che l'unico scritto che si trova agli atti è un documento della Provincia di Mantova che parla di un parere non contrastante. Ritiene quindi che nel momento in cui si parla di titolarità dell'opera si intende che la Provincia, dopo essere riuscita con grande difficoltà e con una certa abilità a sottrarre la titolarità dell'opera in capo all'ANAS anni fa, si prenda prendendosi oneri e onori. In questo momento, essendo ancora una Pubblica Amministrazione e avendo obblighi di trasparenza e legati alla progettualità e alla vigilanza, dovrebbe disciplinare questa porzione d'opera pubblica attraverso un documento che non sia leggerino come questo, ma che spieghi meglio le funzioni che rimangono in capo a sé, quali funzioni mette in capo alle tre società private, quale evidenza pubblica dovranno eventualmente seguire queste ditte nella realizzazione di questa parte dell'opera e quali funzioni di vigilanza il Comune dovrà svolgere, in quanto altrimenti ci si trova di fronte ad un parere nel quale, a voler fare ancor più le pulci, si parla di uno stralcio di opera quando purtroppo non è riuscita la Provincia a terminare tutta l'opera con tutte le pressioni e le attenzioni che Marmirolo Comune, Marmirolo Comitato Civico, avevano esercitato per il buon esito della realizzazione di quell'opera. Quindi, se non si è riusciti realizzare l'opera per tutta una serie di motivi, come si può pensare che con questo documento si riesca farla fare e con quali strumenti a soggetti privati? Inoltre ritiene che il problema non è sulla finalità che era chiara cinque anni fa come lo rimane oggi, ma sul come e sugli strumenti con cui questa finalità verrà perseguita. Dopo di che, dall'adozione del Piano Attuativo all'approvazione definitiva possono intercorrere sessanta giorni di legge come passare dieci / dodici mesi, ed è per questo che ritiene inopportuna la presentazione questa sera del Piano Attuativo; forse conveniva prima spiegare il percorso a cui si arrivava, prima al Piano Attuativo e poi all'approvazione definitiva.

Il Sindaco risponde al Consigliere Lanfredi sostenendo che bisogna tener conto che il parere della Provincia è stato dato a seguito di una delibera di Giunta Provinciale. Certamente la Provincia si è dimostrata un po' latitante e, tenuto conto che la stessa Provincia non avendo fondi, non vuole prendersi impegni di questo genere, non si può fermare un Piano attuativo di questa portata. Sicuramente si chiederà alla Provincia e alle parti in causa il rispetto delle condizioni che sono già state espresse nei pareri che sono in una convenzione che non è agli atti in quanto è in Provincia.

Il Consigliere **Lanfredi Francesco** precisa che la fragilità del documento redatto dalla Provincia sta nel fatto che cita un atto di Giunta Provinciale con cui non manifesta osservazioni o indicazioni contrastanti da parte dell'opera, che non è presente agli atti.

Il Sindaco ritiene che, a suo modo di vedere, la burocrazia è positiva quando non è ostativa, quando consente a chi ha necessità, di lavorare secondo le normative di legge e in questo caso c'è il rispetto della normativa di legge. Tuttavia poi sarà opportuno approfondire certi aspetti, se ne può parlare e la porta è sempre aperta in quanto anche l'Amministrazione ritiene opportuno farlo.

Il Sindaco ritiene inoltre di confidare nella serietà di chi ha presentato il Piano, come anche l'Amministrazione precedente confidava quando era in essere l'altra convenzione. La precedente convenzione prevedeva che intervenisse la Provincia al 50%, ora la Provincia non interviene in quanto sostiene di non avere fondi, ma tuttavia consente che ci sia un iter attuativo. E' chiaro quindi che durante la procedura si cercherà tutti di fare la propria parte, anche perché le competenze sulla viabilità della Statale 236 non è del Comune di Marmirolo.



Il Consigliere **Lovatti Bruna** interviene sostenendo che nella presentazione del punto il Sindaco ha detto che l'argomento ha coinvolto l'Amministrazione in modo impegnativo; chiede quindi se questi impegni hanno visto un confronto ad un tavolo comune, magari in Provincia, tra le tre società, il Comune e la Provincia stessa e nel caso in cui fossero stati fatti questi incontri se vi sono dei verbali da consultare in merito, in quanto agli atti non si è visto nulla e quindi se vi è qualcosa di scritto da poter consultare, si può prendere il Piano in dovuta considerazione. Tuttavia se questa sera l'Amministrazione ha la pretesa che si voti un punto del quale ci sono molti lati oscuri, per quanto riguarda il Gruppo "Progetto Marmirolo" certamente non si vota.

Il Sindaco precisa che ci sono state due riunioni in Provincia, una riunione tecnica e una politica con la presenza degli Assessori competenti, con la presenza delle tre società immobiliari e degli Uffici Tecnici durante le quali sono state poste tutte le condizioni e le prescrizioni per andare avanti su questa strada. Tuttavia le verbalizzazioni le dovrebbe aver redatte l'Arch. Biroli della Provincia in quanto sono state organizzate dallo stesso Architetto per conto della Provincia e quindi, in Provincia dovrebbero esserci anche i documenti.

Il Consigliere **Lovatti Bruna** a nome del proprio Gruppo Consiliare "Progetto Marmirolo" espone la dichiarazione voto che di seguito si riporta:

"... il punto all'Ordine del Giorno è perfettamente in linea con gli obiettivi di questa Giunta, confermati dall'approvazione del Piano di Governo del Territorio per il quale il Gruppo "Progetto Marmirolo" ha espresso parere contrario. Abbiamo esaminato gli atti, chiarito con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico quel che ritenevamo di dover chiarire e siamo giunti alle seguenti conclusioni:

a) Sotto l'aspetto tecnico il Piano Attuativo è privo di viabilità all'accesso e di allacci ai servizi, per quanto concerne la viabilità è agli atti un accordo sottoscritto fra tre società che si impegnano a realizzare il rondò di fronte al Bosco della Fontana in luogo della Provincia. In proposito non è chiaro chi materialmente realizza l'opera, non è chiaro dato che nessuna delibera che impegna la Provincia sull'argomento, è stata esibita, quale sarà il ruolo della medesima. L'accordo tra l'altro non richiede certificato della Provincia ne tantomeno sono stati messi a disposizione dei Consiglieri verbali di possibili incontri tenutisi tra le parti, le tre società immobiliari coinvolte la Provincia e il Comune.

b) Sotto l'aspetto urbanistico e di collegamento con le attività economiche esistenti il Piano Attuativo è completamente slegato, distante dal confine dell'edificato produttivo. Ricordiamo in proposito che sono liberi pronti per l'edificazione subordinata alla semplice autorizzazione comunale 5.835 mq nel Piano di Lottizzazione denominato 23/A per i quali potrebbe essere presentata istanza di autorizzazione per grande struttura. Per non parlare di quanto previsto negli altri Piani di lottizzazione 23/B e 23/C che sono prospicienti la Strada Goitese. Si è quindi in presenza di un Piano che vedrà un'edificazione a macchia di leopardo deturpando sempre più il nostro territorio in barba anche ai principi sostenuti dalla maggioranza dei tecnici urbanistici che suggeriscono di razionalizzare meglio l'edificazione prevedendo in alcuni casi di costruire solo là dove prima si è demolito.

c) Abbiamo verificato l'impatto sul tessuto economico delle attività produttive e sul fronte dell'occupazione. Nella relazione allegata al Piano di Governo del Territorio del 2010, approvato da questa Maggioranza si evidenzia che sul territorio comunale erano diminuite sette autorizzazioni di attività commerciali e quattro medie strutture di vendita fino a 1.500 mq ancorché autorizzate non risultavano attivate.

Dalla Relazione Previsionale e Programmatica presentata in questo Consiglio Comunale, questa sera, a pag. 25 si apprende: "sono attive undici medie strutture di vendita, due sono sospese e quattro ancorché autorizzate non sono attivate. Quindi a Piano approvato saranno attivate nuove autorizzazioni quando alla data odierna sei già autorizzate non sono attive. L'unica luce possibile, in quanto sino ad ora abbiamo visto solo ombre, è dato dal possibile futuro incremento dell'occupazione, tema molto sentito da tutti.



Ma non può essere questa lusinga ad imporci di sorvolare su tutte le osservazioni precedenti, non può essere questa unica ragione che muove un'Amministrazione Comunale a favore di un Piano Attuativo come questo. Ciò che è accaduto nei Comuni limitrofi, ma non solo, pensiamo all'esperimento CIMA a Marmirolo una trentina di anni fa e l'Aquilone di Goito ci deve insegnare. Quindi il nostro parere sarà contrario.....”

Il Sindaco, prima di passare alla votazione ritiene opportuno chiarire alcuni aspetti in merito all'intervento del Consigliere Lovatti in quanto, se intende le autorizzazioni di circa 5.000 mq presenti sulla Strada Statale, della ditta NUMERA, fa presente che quelle autorizzazioni sono ormai scadute e quindi non più autorizzabili.

Il Consigliere **Stanghellini Paolo** interviene sul punto sostenendo che il proprio voto sarà consequenziale all'attività svolta come Assessore in relazione ai Distretti del Commercio, in quanto era stato uno dei promotori dei Distretti sui quali credeva e crede tutt'ora, ritiene quindi che il proprio voto sarà un voto di coscienza.

Il Consigliere **Ghingo Fabio Francesco** interviene per esprimere la propria contrarietà a nuove costruzioni di ipermercati o similari, tuttavia ritiene che dire no a priori e fare sì che quindi non venga costruito sul territorio di Marmirolo ma che sorga a pochi metri sul territorio di Porto Mantovano, a suo modo di vedere, non sembra una cosa razionale e tantomeno intelligente, nel caso ritiene si possa avere qualcosa in cambio. Sostiene inoltre che è giunta notizia che la regione Lombardia ha già bloccato l'autorizzazione per un ipermercato e che la stessa cosa potrà toccare a Virgilio e Marmirolo.

Esaurito il dibattito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la seguente proposta di deliberazione:

PREMESSO:

- *Che il Comune di Marmirolo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 15/04/2009, pubblicato sul BURL n. 22 del 03/06/2009;*
- *Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 01/6/2011 è stata approvata la variante al Piano di Governo del Territorio, pubblicata sul BURL n. 41 del 12/10/2011;*

DATO atto di quanto segue:

- *Che il Sig. Luigi Frati nato a Dosolo (Mn) il 12/06/1935 in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società Immobiliare “Quattro Strade s.r.l.” con sede in Mantova, via Cesare Battisti n.9, P.I.01931330201, ha presentato il piano attuativo a vocazione commerciale denominato “Area De Iseppi” in Marmirolo in variante puntuale al piano delle regole del P.G.T., a firma dei tecnici Arch. Marco Maggia con studio in Biella, via Pietro Micca n.12, e Arch. Marco Engel con studio in Milano, via Candiani n.125, il tutto come da atti depositati presso la sede comunale, ovvero:*
- *istanza in bollo (prot.8801 del 14/06/2011);*
- *titolo di proprietà della aree (prot.12169 del 21/09/2012);*
- *visure catastali (prot.12169 del 21/09/2012);*
- *relazione illustrativa (prot.4056 del 25/03/2013);*
- *allegato A – stima del valore delle opere di urbanizzazione da cedere al comune (prot.2781 del 23/02/2013);*



- allegato B – stima del valore delle opere di urbanizzazione da asservire ad uso pubblico (prot.2781 del 23/02/2013);
- norme speciali di attuazione (prot.2781 del 23/02/2013);
- bozza di convenzione (prot.5667 del 30/04/2013);
- Contenuto della variante al piano delle regole (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.01 – pianificazione sovracomunale (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.02 – Estratti della strumentazione urbanistica comunale (prot.4056 del 25/03/2013);
- T.03 – vincoli e salvaguardie (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.04 – Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate (prot.4056 del 25/03/2013);
- T.05.a – rilievo planoaltimetrico (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.05.b – stato di fatto: sezioni e profili del terreno (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.06 – stato di fatto: rilievo fotografico (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.07 – urbanizzazioni esistenti (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.08 – azionamento dell’ambito e verifica dei dati urbanistici (prot.4056 del 25/03/2013);
- T.09 – planimetria generale e sistemazioni paesaggistiche (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.10 – profili e sezioni (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.11 – vedute prospettiche (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.12 – reti infrastrutturali di progetto (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.13 – dettagli esecutivi delle urbanizzazioni (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.14 – particolare tombamento roggia Gambarara (prot.11831 del 14/09/2012);
- T.14 – sezioni stradali (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.15 – sezioni sulla roggia Gambarara (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.16 – particolare attraversamenti roggia Gambarara (prot.2781 del 23/02/2013);
- relazione idraulica (prot.8801 del 14/06/2011);
- relazione viabilistica (prot.8801 del 14/06/2011);
- valutazione di impatto acustico (prot.12169 del 21/09/2012);
- relazione geologica e sismica (prot.10873 del 27/07/2011);
- Che il piano attuativo denominato “Area De Iseppi” in Marmirolo riguardante le aree individuate catastalmente al Fg.49 mappali 70-104-111 è in variante puntuale al piano delle regole del P.G.T. del comune di Marmirolo in quanto propone la riperimetrazione dell’ambito al fine di dare piena ed univoca corrispondenza alle risultanze catastali/proprietà, il tutto come risultante dagli elaborati tecnici sopra citati;
- Che trattandosi di piano attuativo in variante puntuale al piano delle regole del PGT, lo stesso piano attuativo è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art.4 comma 2bis della L.R.12/2005 e s.m.i.;

VISTI:

- il D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 “Norme in materia ambientale”;
- l’art.4 comma 2bis della L.R. 12/2005 e s.m.i che prevede che “Le varianti al piano dei servizi, di cui all’[articolo 9](#), e al piano delle regole, di cui all’[articolo 10](#), sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l’applicazione della VAS di cui all’[articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale)”;
- la D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/351 “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi”;
- la D.G.R. n.IX/791 del 10/11/2010 “determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S.”;
- la D.G.R. n.IX/3836 del 25/07/2012 “determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S.”



RICHIAMATO il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui agli atti dell'ente che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati, elencati sommariamente:

- *avvio del procedimento per l'approvazione del piano attuativo di cui trattasi, con contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS dello stesso di cui alla deliberazione di giunta comunale n.76 del 22/09/2012 e successivo avviso prot.12343 del 26/09/2012, pubblicizzato nelle forme di legge;*
- *rapporto preliminare della proposta di variante redatto dall'autorità proponente per la VAS, depositato presso la segreteria comunale ed inviato ai soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente competenti ai fini dell'espressione di competenza;*
- *"decreto di non assoggettabilità a VAS" prot.15315 del 03/12/2012 a firma dell'autorità procedente per la VAS d'intesa con l'autorità competente, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;*

RICHIAMATA la L.R. 11/03/2005 n.12 e s.m.i.;

VISTI gli elaborati di piano attuativo sopra elencati che recepiscono le prescrizioni di cui al decreto di non assoggettabilità a VAS prot.15315 del 03/12/2013;

PRESA in esame la bozza di Convenzione e rilevato quanto segue:

- *il piano attuativo prevede aree in cessione ed aree da asservire all'uso pubblico;*
- *il piano attuativo prevede la cessione/asservimento della totalità delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico in relazione alla destinazione d'uso delle aree proposta in sede di piano attuativo, nonché il totale reperimento di aree a parcheggi privati. Pertanto non è prevista monetizzazione;*
- *con la realizzazione del piano attuativo il lottizzante, o i subentranti, si obbligano ad assumere a proprio carico, unitamente alla società Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l., la progettazione e realizzazione del rondò di accesso al comparto commerciale produttivo, ubicato lungo la ex s.s. 236 e stralciato dal primo lotto della tangenziale di Marmirolo, il tutto come da lettera di intenti assunta agli atti dell'ente al prot.4220 del 28/03/2013, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.*
- *il rondò di accesso al comparto produttivo dovrà essere progettato e realizzato in sinergia con l'ente provinciale nonché autorizzato dallo stesso, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni/pareri necessari; le modalità di progettazione e realizzazione di detto rondò verranno chiaramente definite tra le immobiliari di cui sopra, comune di Marmirolo, comune di Porto Mantovano e Provincia di Mantova con atto successivo alla presente deliberazione e costituiranno condizione indispensabile per procedere con l'approvazione definitiva del piano attuativo;*

RITENUTO pertanto che l'approvazione definitiva del presente piano debba essere subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *stipula di apposita convenzione tra lottizzante, Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l. ed ente Provinciale e/o convenzione o atto equipollente tra amministrazioni comunali coinvolte e ditte lottizzanti (Immobiliare Quattro Strade s.r.l. Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l.) che disciplinino modalità e tempistiche di realizzazione di detto rondò;*
- *in caso di mancata stipula di apposita convenzione o atto equipollente di cui al punto sopra, l'approvazione definitiva sarà subordinata alla presentazione da parte del lottizzante di idonea polizza fideiussoria a favore del comune o altro ente superiore a garanzia della realizzazione del rondò il cui importo dovrà essere pari al costo di progettazione, acquisizione delle aree private interessate, realizzazione, oneri accessori ed IVA di legge, determinati sulla scorta di redazione di elaborato grafico e dettagliato computo metrico estimativo condivisi ed accettati da parte dell'ente Provinciale; detta polizza dovrà avere validità di anni 5, tacitamente rinnovati fino alla esplicita autorizzazione alla svincolo da parte dell'ente comunale o altro ente;*



RILEVATO altresì che il PL 23/c di Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l. è attualmente in fase di istruttoria ed alla data odierna non sono stati concertati con detti lottizzanti gli aspetti tecnici circa la realizzazione del rondò di cui trattasi, ivi comprese le strade di arroccamento interne, nonché gli aspetti relativi alle autorizzazioni commerciali;

VISTA la nota dell'ente Provinciale prot.112 del 16/04/2013 assunta agli atti del comune di Marmirolo al prot. N.5621 del 29/04/2013 con la quale l'ente provinciale esprime un "preliminare parere di assenso alla realizzazione della rotatoria in argomento dando atto che il parere definitivo verrà rilasciato a seguito dell'avanzamento dell'iter progettuale e conseguente alla formale richiesta di autorizzazione alla costruzione dell'infrastruttura";

RILEVATO altresì che:

- il piano attuativo è tangente alla pianificazione con medesima destinazione urbanistica del limitrofo comune di Porto Mantovano;*
- l'originario assetto viabilistico di piano attuativo prevedeva una rotatoria a confine tra i due comuni, il tutto come da elaborato grafico denominato "coerenza P.A. e mosaico P.A." (prot.10216 del 01/08/2012), allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, nonché come indicato nella relazione illustrativa di piano attuativo (pagg.5-6-7-8). Tuttavia la necessità di adottare/approvare l'infrastruttura congiuntamente/parallelamente al comune di Porto Mantovano, nonché le difficoltà legate a tempistiche di approvazione non perfettamente allineate (il tutto come testimoniato dalla nota prot.2731 del 05/02/2013 inoltrata dal comune di Porto Mantovano ed assunta agli atti del comune di Marmirolo al n.2317 del 14/02/2013, allegata), hanno comportato una risoluzione di disegno della viabilità alternativa (come da elaborati oggetto di adozione) che dimostri la compiutezza della maglia viaria in pendenza della realizzazione della rotatoria;*
- qualora l'iter approvativo dei due comuni riuscisse ad intersecarsi, l'opera infrastrutturale verrà realizzata tramite rondò in conformità alla tavola "coerenza P.A. e mosaico P.A." (prot.10216 del 01/08/2012), allegata e sopra menzionata. Comportando detta modifica un mero riassetto della segnaletica orizzontale e verticale senza alterazioni delle superfici (fondiarie / per viabilità / per servizi pubblici e di uso pubblico) di piano attuativo, si dà atto sin d'ora che l'eventuale realizzazione del rondò alternativamente alla viabilità oggetto di adozione, non comporterà variante urbanistica al piano attuativo e potrà essere recepita in sede di rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, il tutto in conformità all'art.14 comma 12 della L.R.12/2005 e smi;*

DATO atto che il piano è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 06/03/2013 e che la stessa ha espresso "parere favorevole";

VISTI i pareri degli enti competenti di seguito allegati quale parte integrante e sostanziale, quali:

- parere TEAACQUE S.r.l. prot. 1629 del 24/08/2012 assunto al prot. comunale n. 11381 del 03/09/2012;*
- parere ARPA di Mantova prot. 131791/2012 assunto al prot. comunale n. 12592 del 01/10/2012;*
- parere ASL di Mantova prot. 62340 del 11/10/2012 assunto al prot. comunale n. 2970 del 28/02/2013;*
- parere Polizia locale Comune di Marmirolo prot.13164 del 12/10/2012;*
- nulla osta Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo, prot.906 del 22/04/2013 assunto al prot. comunale n. 5566 del 27/04/2013;*

e rilevato che antecedentemente l'approvazione definitiva del piano attuativo il lottizzante ne dovrà dare completo riscontro per quanto di competenza in riferimento al livello di progettazione alla scala urbanistica;



PRESO atto che il piano attuativo a vocazione commerciale denominato “Area de Iseppi” in Marmirolo è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica e Territorio nella seduta del 16/04/2013 e che la stessa commissione ha preso atto dei contenuti del piano attuativo ed ha richiesto una serie di informazioni sulle aree artigianali- commerciali interessate dalla lottizzazione e confinanti, nonché chiarimenti sull'iter autorizzativo commerciale, il tutto come da verbale agli atti dell'ente comunale;

PRESO atto che, successivamente all'adozione del piano, il lottizzante dovrà presentare domanda di autorizzazione commerciale, corredata da tutti gli allegati previsti dalla normativa regionale, a seguito della quale il comune provvederà a convocare la conferenza dei servizi di cui all'art.9 del D.Lgs.114/98. A norma dell'art.6, comma 17, della L.R.6/2010 il termine per la conclusione del procedimento di approvazione del piano resterà sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale;

PRESO atto che il piano attuativo seguirà la procedura di approvazione di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RITENUTO di procedere con l'adozione del piano attuativo di cui trattasi e della relativa variante puntuale;

DELIBERA

1) di prendere atto di quanto citato in premessa che si intende qui integralmente richiamato;

2) di dare atto che il piano attuativo di cui trattasi è stato escluso dal procedimento di assoggettabilità a VAS come da “decreto di non assoggettabilità a VAS” prot.15315 del 03/12/2012 a firma dell'autorità procedente per la VAS d'intesa con l'autorità competente, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale le cui prescrizioni sono state recepite negli elaborati di piano attuativo;

3) di adottare il piano attuativo a vocazione commerciale denominato “Area De Iseppi” in Marmirolo in variante puntuale al piano delle regole del P.G.T. presentato dal Sig. Luigi Frati nato a Dosolo (Mn) il 12/06/1935 in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società Immobiliare “Quattro Strade s.r.l.” con sede in Mantova, via Cesare Battisti n.9, P.I.01931330201, a firma dei tecnici Arch. Marco Maggia con studio in Biella, via Pietro Micca n.12, e Arch. Marco Engel con studio in Milano, via Candiani n.125, il tutto come dai seguenti elaborati:

- istanza in bollo (prot.8801 del 14/06/2011);*
- titolo di proprietà delle aree (prot.12169 del 21/09/2012);*
- visure catastali (prot.12169 del 21/09/2012);*
- relazione illustrativa (prot.4056 del 25/03/2013);*
- allegato A – stima del valore delle opere di urbanizzazione da cedere al comune (prot.2781 del 23/02/2013);*
- allegato B – stima del valore delle opere di urbanizzazione da asservire ad uso pubblico (prot.2781 del 23/02/2013);*
- norme speciali di attuazione (prot.2781 del 23/02/2013);*
- bozza di convenzione (prot.5667 del 30/04/2013);*
- contenuto della variante al piano delle regole (prot.2781 del 23/02/2013);*
- T.01 – pianificazione sovracomunale (prot.8801 del 14/06/2011);*
- T.02 – Estratti della strumentazione urbanistica comunale (prot.4056 del 25/03/2013);*
- T.03 – vincoli e salvaguardie (prot.2781 del 23/02/2013);*
- T.04 – Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate (prot.4056 del 25/03/2013);*



- T.05.a – rilievo planoaltimetrico (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.05.b – stato di fatto: sezioni e profili del terreno (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.06 – stato di fatto: rilievo fotografico (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.07 – urbanizzazioni esistenti (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.08 – azionamento dell'ambito e verifica dei dati urbanistici (prot.4056 del 25/03/2013);
- T.09 – planimetria generale e sistemazioni paesaggistiche (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.10 – profili e sezioni (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.11 – vedute prospettiche (prot.8801 del 14/06/2011);
- T.12 – reti infrastrutturali di progetto (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.13 – dettagli esecutivi delle urbanizzazioni (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.14 – particolare tombamento roggia Gambarara (prot.11831 del 14/09/2012);
- T.14 – sezioni stradali (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.15 – sezioni sulla roggia Gambarara (prot.2781 del 23/02/2013);
- T.16 – particolare attraversamenti roggia Gambarara (prot.2781 del 23/02/2013);
- relazione idraulica (prot.8801 del 14/06/2011);
- relazione viabilistica (prot.8801 del 14/06/2011);
- valutazione di impatto acustico (prot.12169 del 21/09/2012);
- relazione geologica e sismica (prot.10873 del 27/07/2011);

4) di adottare la variante puntuale al piano delle regole del PGT in conformità all'elaborato "Contenuto della variante al piano delle regole prot.2781 del 23/02/2013";

5) di recepire integralmente i pareri degli enti competenti citati in premessa e allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale, dando atto che antecedentemente l'approvazione definitiva del piano attuativo il lottizzante ne dovrà dare completo riscontro per quanto di competenza in riferimento al livello di progettazione alla scala urbanistica;

6) di dare atto che la bozza di Convenzione rileva quanto segue:

- il piano attuativo prevede aree in cessione ed aree da asservire all'uso pubblico;
- il piano attuativo prevede la cessione/asservimento della totalità delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico in relazione alla destinazione d'uso delle aree proposta in sede di piano attuativo, nonché il totale reperimento di aree a parcheggi privati. Pertanto non è prevista monetizzazione;
- con la realizzazione del piano attuativo il lottizzante, o i subentranti, si obbligano ad assumere a proprio carico, unitamente alla società Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l., la progettazione e realizzazione del rondò di accesso al comparto commerciale produttivo, ubicato lungo la ex s.s. 236 e stralciato dal primo lotto della tangenziale di Marmirolo, il tutto come da lettera di intenti assunta agli atti dell'ente al prot.4220 del 28/03/2013, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.
- il rondò di accesso al comparto produttivo dovrà essere progettato e realizzato in sinergia con l'ente provinciale nonché autorizzato dallo stesso, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni/pareri necessari; le modalità di progettazione e realizzazione di detto rondò verranno chiaramente definite tra le immobiliari di cui sopra, comune di Marmirolo, comune di Porto Mantovano e Provincia di Mantova con atto successivo alla presente deliberazione e costituiranno condizione indispensabile per procedere con l'approvazione definitiva del piano attuativo;

7) di dare atto che l'approvazione definitiva del presente piano è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:



- stipula di apposita convenzione tra lottizzante, Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l. ed ente Provinciale e/o convenzione o atto equipollente tra amministrazioni comunali coinvolte e ditte lottizzanti (Immobiliare Quattro Strade s.r.l. Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l.) che disciplinino modalità e tempistiche di realizzazione di detto rondò;

- in caso di mancata stipula di apposita convenzione o atto equipollente di cui al punto sopra, l'approvazione definitiva sarà subordinata alla presentazione da parte del lottizzante di idonea polizza fidejussoria a favore del comune o altro ente superiore a garanzia della realizzazione del rondò il cui importo dovrà essere pari al costo di progettazione, acquisizione delle aree private interessate, realizzazione, oneri accessori ed IVA di legge, determinati sulla scorta di redazione di elaborato grafico e dettagliato computo metrico estimativo condivisi ed accettati da parte dell'ente Provinciale; detta polizza dovrà avere validità di anni 5, tacitamente rinnovati fino alla esplicita autorizzazione alla svincolo da parte dell'ente comunale o altro ente;

8) di dare atto che il PL 23/c di Fontana Immobiliare s.r.l. e Corte Fontana s.r.l. è attualmente in fase di istruttoria ed alla data odierna non sono stati concertati con detti lottizzanti gli aspetti tecnici circa la realizzazione del rondò di cui trattasi, ivi comprese le strade di arroccamento interne, nonché gli aspetti relativi alle autorizzazioni commerciali;

9) di prendere atto che l'ente Provinciale con nota prot.112 del 16/04/2013, assunta agli atti del comune di Marmirolo al prot. N.5621 del 29/04/2013, ha espresso un "preliminare parere di assenso alla realizzazione della rotatoria in argomento dando atto che il parere definitivo verrà rilasciato a seguito dell'avanzamento dell'iter progettuale e conseguente alla formale richiesta di autorizzazione alla costruzione dell'infrastruttura";

10) di dare atto che:

- il piano attuativo è tangente alla pianificazione con medesima destinazione urbanistica del limitrofo comune di Porto Mantovano;

- l'originario assetto viabilistico di piano attuativo prevedeva una rotatoria a confine tra i due comuni, il tutto come da elaborato grafico denominato "coerenza P.A. e mosaico P.A." (prot.10216 del 01/08/2012), allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, nonché come indicato nella relazione illustrativa di piano attuativo (pagg.5-6-7-8). Tuttavia la necessità di adottare/approvare l'infrastruttura congiuntamente/parallelamente al comune di Porto Mantovano, nonché le difficoltà legate a tempistiche di approvazione non perfettamente allineate (il tutto come testimoniato dalla nota prot.2731 del 05/02/2013 inoltrata dal comune di Porto Mantovano ed assunta agli atti del comune di Marmirolo al n.2317 del 14/02/2013, allegata), hanno comportato una risoluzione di disegno della viabilità alternativa (come da elaborati oggetto di adozione) che dimostri la compiutezza della maglia viaria in pendenza della realizzazione della rotatoria;

- qualora l'iter approvativo dei due comuni riuscisse ad intersecarsi, l'opera infrastrutturale verrà realizzata tramite rondò in conformità alla tavola "coerenza P.A. e mosaico P.A." (prot.10216 del 01/08/2012), allegata e sopra menzionata. Comportando detta modifica una mero riassetto della segnaletica orizzontale e verticale senza alterazioni delle superfici (fondiarie / per viabilità / per servizi pubblici e di uso pubblico) di piano attuativo, si dà atto sin d'ora che l'eventuale realizzazione del rondò alternativamente alla viabilità oggetto di adozione, non comporterà variante urbanistica al piano attuativo e potrà essere recepita in sede di rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, il tutto in conformità all'art.14 comma 12 della L.R.12/2005 e s.m.i.;

11) di dare atto che il piano attuativo seguirà la procedura di approvazione di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;



12) di atto che successivamente all'adozione del piano il lottizzante dovrà presentare domanda di autorizzazione commerciale, corredata da tutti gli allegati previsti dalla normativa regionale, a seguito della quale il comune provvederà a convocare la conferenza dei servizi di cui all'art.9 del D.Lgs.114/98. A norma dell'art.6, comma 17, della L.R.6/2010 il termine per la conclusione del procedimento di approvazione del piano resterà sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale;

13) di dare mandato al responsabile dell'ufficio tecnico ed al responsabile dello sportello unico attività produttive dell'ente per i successivi adempimenti di competenza;

14) di dare atto che il lottizzante dovrà provvedere al rimborso delle spese amministrative inerenti l'iter di approvazione del piano (spese per pubblicazioni, etc..)

VISTA la suddetta proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del D.Lgs. 267/2000;

CON voti Favorevoli n. 10, Contrari n. 4 (Lombardi Luisa, Lanfredi Francesco, Baraldi Gilberto e Lovatti Bruna), Astenuti n. 1 (Stanghellini Paolo), espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare la suindicata deliberazione;

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



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente
F.TO RASORI PAOLO - SINDACO

Il Segretario Comunale
F.TO AVANZINI DR. GABRIELE

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
F.TO 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, _____

F.TO Il Messo Notificatore

Il Segretario Comunale
F.TO AVANZINI DR. GABRIELE

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì, _____

Il Segretario Comunale
AVANZINI DR. GABRIELE

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
F.TO AVANZINI DR. GABRIELE