



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

Codice Ente N. 10851

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

**COPIA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 39 DEL 20 Giugno 2011**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO "VILLA TAZZOLI" IN LOCALITA' MARENGO DI MARMIROLO**

Il giorno 20/06/2011 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)  | PACCHIONI ANTONIO              | Consigliere |
| 8)  | MORTARA CLAUDIO                | Consigliere |
| 9)  | MILANI MATTEO                  | Consigliere |
| 10) | CARAMASCHI FEDERICA            | Consigliere |
| 11) | ROSSI TIBERIO                  | Consigliere |
| 12) | BORNOFFI CINZIA BEATRICE       | Consigliere |
| 13) | LOMBARDI LUISA                 | Consigliere |
| 14) | LANFREDI FRANCESCO             | Consigliere |
| 15) | LOVATTI BRUNA                  | Consigliere |
| 16) | BARALDI GILBERTO               | Consigliere |
| 17) | CAROLLO ALBERTO                | Consigliere |

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

BORNOFFI CINZIA BEATRICE LANFREDI FRANCESCO

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 Piano di Recupero sottolineando che ritorna in Consiglio dopo che se ne è già ampiamente discusso in sede di adozione. Precisa che trattasi di immobili di proprietà dell'Avv. Rigo passati in parte al Comune di Marmirolo, siti in Marengo, che verranno demoliti per lasciare spazio ad un parcheggio e ad una piazzetta.

Il Sindaco precisa inoltre che, per quanto riguarda l'immobile che rimane in proprietà all'Avv. Rigo di cui, in sede di adozione, era stato fissato un termine di dieci anni per poter procedere alla riqualificazione e che in quella stessa sede i gruppi di minoranza avevano chiesto di poter accorciare tale periodo, è stato fatto un incontro in merito a tale richiesta e che la proprietà si è riservata di dare una risposta. In data 15 giugno è arrivata la risposta con la quale si dice che è intenzione ad eseguire i lavori in tempi possibilmente brevi, tuttavia non si ritiene di modificare i termini temporali della convenzione presentata nel Piano di Recupero che sono a scopo cautelativo in considerazione dei problemi che attualmente presenta lo sviluppo urbano di Marengo e la contingenza del mercato immobiliare.

Il Sindaco ritiene accettabile questo tipo di risposta in considerazione del fatto che l'immobile è già stato messo in sicurezza e che Marengo necessita, in tempi brevi, di avere un aspetto più decoroso.

Il Consigliere **Lombardi Luisa** preannuncia il voto contrario come in sede di adozione, in quanto il documento presentato dall'Avv. Rigo è un atto formale ma non vi è nessuna volontà di adempire;

Il Consigliere **Lovatti Bruna** esprime voto contrario ribadendo il parere espresso durante l'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 31 Marzo 2011;

## 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 serie inserzioni e concorsi n. 22 del 03/06/2009 e che con D.C.C. n. 32 del 01/06/2011 si è approvata la variante parziale al piano medesimo;
- in data 07/01/2011, con prot. 187 il sig. Rigo Gianfrancesco, C.F.RGIGFR50E21G535Y, residente a Verona (VR), via delle Argonne n. 2, in qualità di proprietario degli immobili catastalmente identificati al Fg. 14 mappali 82-83-86-91 e Fg. 14 mappali 84-96, ha presentato a firma dell'Arch. Lara Gandolfi, residente a Marcaria (MN) in strada Marone n. 4, ed a firma del Geom. Ramon Treccani, residente a Mantova, via I. Nievo n. 22, istanza di approvazione di piano di recupero denominato "Villa Tazzoli" in località Marengo di Marmirolo;
- l'intervento proposto si configura come un intervento di ristrutturazione urbanistica con operazioni di perequazione per trasferimento di diritti edificatori;
- gli immobili oggetto di intervento, ubicati in località Marengo di Marmirolo lungo la S.P.17, attualmente inagibili, in condizioni di precarietà strutturale, dimessi, sono identificati nello strumento urbanistico vigente in "ambito 1";
- all'interno dell'"ambito 1" gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili unicamente tramite l'approvazione di un piano attuativo e nello specifico di un piano di recupero ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457;



*CONSIDERATO che la proposta ha per oggetto un intervento di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di diritti edificatori dagli immobili identificati catastalmente al Fg.14 mappali 82-83-84-86-91 all'immobile identificato catastalmente al Fg.14 mappale 96, nonché cessione all'ente comunale dell'immobile (e relativa area di sedime) di cui al Fg.14 mappali 86-91 ai fini della demolizione dello stesso da parte dell'ente comunale medesimo per la realizzazione di aree per servizi ad uso pubblico;*

*CONSIDERATO che l'intervento di progetto si pone l'obiettivo di promuovere operazioni finalizzate alla riqualificazione dell'aggregato di Marengo lungo la S.P.17 mediante la risoluzione delle problematiche di sicurezza degli immobili oggetto di intervento, di implementazione delle aree a servizi in tessuti caratterizzati da elevata densità edilizia, recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento al trasferimento volumetrico con le modalità illustrate nel piano di recupero nonché recupero del patrimonio edilizio esistente senza consumo di suolo, con particolare riferimento al fabbricato rurale in ambito urbano;*

*ATTESO che gli immobili di cui sopra, per la loro ubicazione e caratteristiche possono essere assoggettati a piano attuativo e nello specifico a Piano di Recupero;*

*VISTO che con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 31/03/2011 è stata accolta l'istanza di perimetrazione del Piano di Recupero denominato "Villa Tazzoli", ai sensi di quanto disposto dagli artt. 27 - 28 della Legge 05/08/1978 n. 457;*

*VISTI gli elaborati che costituiscono il progetto di piano presentati in data 07/01/2011 e assunti al protocollo del comune di Marmirolo al n. 187 così come modificati e integrati con atti assunti al protocollo comunale al n. 4095 del 22/03/2011 di seguito elencati:*

- Istanza di autorizzazione approvazione piano di recupero;
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- Elab.A: Relazione tecnica e NTA di piano;
- Elab.B: Planimetrie catastali;
- Elab.C: Relazione paesistica;
- Tav.1: Estratto di mappa – estratto di P.G.T. – estratto CTR – presa aerofotogrammetria;
- Tav.2: Stato esistente;
- Tav.3: Stato esistente;
- Tav.4: Stato di recupero;
- Bozza di convenzione urbanistica;
- Documentazione acustica;

*RILEVATO che in relazione alle operazioni previste dal piano e delle relative destinazioni d'uso previste, il proprietario delle aree propone una parziale cessione delle area da destinare ad aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale, mentre per la restante quota viene proposta la monetizzazione;*

*RICHIAMATA la determinazione del Responsabile dell'area tecnica n. 80 del 24/03/2011 che quantifica il valore unitario di monetizzazione di area da destinare ad aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale in € 32/mq;*



*PRESO atto che il piano è stato esaminato dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 17/02/2011 e che la stessa ha espresso “parere positivo in quanto migliora il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto creando nuovi valori paesistici”;*

*PRESO atto che il piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta n.1 del 03/03/2011 e che la stessa ha espresso “parere favorevole”;*

*PREMESSO che il piano attuativo è stato illustrato alla Commissione Urbanistica e Territorio nella seduta in data 26/03/2011 ai fini dell’acquisizione del parere consultivo della medesima commissione, e che la stessa commissione, all’unanimità dei presenti, ha espresso il seguente parere “si ritiene di richiedere alla proprietà di ridurre i tempi di ristrutturazione esterna su strada dell’immobile “A” in due anni per i seguenti motivi: messa in sicurezza tempi brevi, degrado, randagismo, riqualificazione”;*

*RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 31/03/2011, esecutiva, di adozione del piano di recupero denominato “Villa Tazzoli” e rilevato che in sede di adozione del piano di recupero l’amministrazione comunale si è impegnata a recepire a titolo di raccomandazione il parere consultivo espresso dalla Commissione Urbanistica e Territorio sopra menzionato, demandando alla Giunta Comunale le opportune iniziative finalizzate a concordare con la proprietà proponente il Piano la possibile riduzione dei tempi di ristrutturazione esterna (lato fronte strada) dell’immobile “A”, fermo restando che l’eventuale mancato raggiungimento di accordo per la riduzione dei tempi di intervento non avrebbe costituito condizione prescrittiva ai fini dell’approvazione del Piano in oggetto;*

*RILEVATO che la giunta Comunale ha interpellato il proponente del piano attuativo al fine di verificare la possibilità di concertare tempi per la ristrutturazione esterna (lato fronte strada) dell’immobile “A” più ridotti rispetto a quelli previsti nella bozza di convenzione allegata alla delibera di approvazione, in ottemperanza al parere della Commissione Urbanistica e Territorio e nel rispetto degli impegni presi in sede di adozione del Piano di Recupero in oggetto;*

*RILEVATO che il proponente del Piano attuativo, Avv. Gian Francesco Rigo, con nota assunta agli atti del protocollo comunale in data 15/06/2011, di seguito allegata quale parte integrante e sostanziale, ha dichiarato “che è intenzione della proprietà eseguire i lavori in tempi possibilmente brevi, ma che non si ritiene di modificare i termini temporali della convenzione presentata nel piano di recupero, che sono a scopo cautelativo, in considerazione dei problemi che attualmente presenta lo sviluppo urbano di Marengo e la contingenza del mercato immobiliare”;*

*RILEVATO che il mancato raggiungimento dell’accordo con la proprietà inerente la riduzione dei tempi convenzionali per la ristrutturazione esterna (lato fronte strada) dell’immobile “A” non erano prescrittivi ai fini dell’approvazione del piano di recupero;*

*DATO atto che la suddetta deliberazione di adozione, esecutiva nelle forme di legge, è stata depositata per 15 giorni consecutivi presso la segreteria comunale unitamente a tutti gli elaborati;*

*VISTO che del suddetto deposito è stata data comunicazione mediante avviso prot. 6761 del 07/05/2011, affisso all’Albo Pretorio Comunale per 30 giorni consecutivi, dal 07/05/2011 al 06/06/2011;*

*DATO atto che nei successivi 15 giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;*



*RILEVATO che tra l'adozione e l'approvazione del piano di recupero sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti, quali ASL di Mantova (parere prot. 34836 del 28/04/2011, assunto agli atti dell'ente al prot. 6301 del 29/04/2011) allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale e*

*ARPA di Mantova (parere prot. 57745 del 14/04/2011, assunto agli atti dell'ente al prot. 6672 del 05/05/2011) allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;*

*RITENUTO di procedere con l'approvazione definitiva del piano;*

## **DELIBERA**

*1) di richiamare quanto citato in premessa che si intende qui integralmente richiamato;*

*2) di dare atto che il mancato raggiungimento dell'accordo con la proprietà inerente la riduzione dei tempi convenzionali per la ristrutturazione esterna (lato fronte strada) dell'immobile "A", non era prescrittivo ai fini dell'approvazione del piano di recupero;*

*3) di approvare il piano di recupero denominato "Villa Tazzoli" presentato dal Sig. Rigo Gianfrancesco, C.F.RGIGFR50E21G535Y, residente a Verona (VR) via delle Argonne n.2, in qualità di proprietario degli immobili catastalmente identificati al Fg.14 mappali 82-83-86-91 e Fg.14 mappali 84-96, a firma dell'Arch. Lara Gandolfi, residente a Marcaria (Mn) in strada Marone n.4, ed a firma del Geom. Ramon Treccani, residente a Mantova (Mn) via I. Nievo n.22, costituito dagli elaborati di seguito elencati e allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 31/03/2011 che si intendono qui integralmente richiamati, ma non materialmente allegati, presentati in data 07/01/2011 e assunti al protocollo del comune di Marmirolo al n. 187 così come modificati e integrati con nota assunta al protocollo comunale al n. 4095 del 22/03/2011 di seguito elencati:*

- Istanza di autorizzazione approvazione piano di recupero;*
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;*
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione;*
- Elab.A: Relazione tecnica e NTA di piano;*
- Elab.B: Planimetrie catastali;*
- Elab.C: Relazione paesistica;*
- Tav.1: Estratto di mappa – estratto di P.G.T. – estratto CTR – presa aerofotogrammetria;*
- Tav.2: Stato esistente;*
- Tav.3: Stato esistente;*
- Tav.4: Stato di recupero;*
- Bozza di convenzione urbanistica;*
- Documentazione acustica;*

*4) di recepire integralmente il parere dell'ente A.S.L. di Mantova citato in premessa;*

*5) di dare atto che il piano ha per oggetto un intervento di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di diritti edificatori dagli immobili identificati catastalmente al Fg14 mappali 82-83-84-86-91 all'immobile identificato catastalmente al Fg.14 mappale 96, nonché cessione all'ente comunale dell'immobile (e relativa area di sedime) di cui al Fg.14 mappali 86-91 ai fini della demolizione dello stesso da parte dell'ente comunale medesimo per la realizzazione di aree per servizi ad uso pubblico;*



6) di accettare la proposta di monetizzazione parziale delle aree da destinare ad aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale ritenendo congruo il valore di monetizzazione di € 32/mq, per complessivi Euro 22.849,28;

7) di dare atto che la monetizzazione di Euro 22.849,28 avverrà contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica e che tale somma verrà introitata alla risorsa 4.05.1060 cap.1340 del bilancio 2011;

8) di dare mandato al Responsabile dell'area tecnica per gli atti di competenza;

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 – del D.Lgs. 267/2000;

CON voti Favorevoli n. 10, Contrari n. 4 (Lombardi Luisa, Baraldi Gilberto, Lovatti Bruna e Carollo Alberto), Astenuti n. 1 (Pacchioni Antonio), espressi in forma palese;

## **DELIBERA**

1) di approvare la suindicata deliberazione;



**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