

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 2 DEL 19/01/2026

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO:	ESAME DELLE OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI CON ADESIONE DI MODIFICHE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I., DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CANOVA" PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ LEVATA
-----------------	---

L'anno duemilaventisei addì diciannove del mese di Gennaio alle ore 19:30 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	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

* Presente mediante videocollegamento

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo 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, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio comunale n°37 del 25 luglio 2011 e divenuto efficace il 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;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°30 del 04/05/2018 è stata disposta la *"Proroga, ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di Piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio"*;
- il vigente P.G.T. individua in località Levata un comparto identificato come "ZTR 653" quale "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTE5)", relativo al Piano di Lottizzazione denominato "Canova" già da tempo approvato e convenzionato;

Visti e richiamati gli atti e la documentazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato "Canova" (ex P.L. 203) di area residenziale in località Levata ed in particolare:

- le deliberazioni di Consiglio comunale n°99 del 28/12/2001 e n°28 del 08/04/2002 con le quali è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Canova" (P.L. 203) di area residenziale in località Levata, con contestuale Variante n°3 al P.R.G.C., ai sensi della L.R. del 23/06/1997 n°23 e s.m.i., proposto dalla Società Canova S.r.l.;
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 27/05/2002, n°43.083 di Rep. e n°12.484 di Racc., con cui è stata stipulata la Convenzione urbanistica con le Società Canova S.r.l. e Tosca S.r.l., per l'attuazione del P.L. "Canova";
- la Concessione edilizia n°41/02 rilasciata in data 28/06/2002 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto di lottizzazione "Canova";
- la determinazione del Servizio Urbanistica n°3 del 15/01/2003 con cui è stato incaricato l'Ing. Enzo Dalbeni di Mantova del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative al medesimo P.L.;
- il Permesso di Costruire n°94/03 rilasciato in data 06/11/2003 per la realizzazione di opere in variante alla suddetta Concessione edilizia;
- la Variante parziale al P.R.G.C. di adeguamento, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n°81 del 08/10/2004 e divenuta efficace in data 27/10/2004, che ha modificato la perimetrazione del P.L. "Canova", ampliando il comparto fino a via Levata, ha recepito sulle tavole di azionamento l'impostazione planimetrica del P.L. già approvato, ha rinumerato il Piano come P.L. 602 ed ha adeguato ai nuovi parametri urbanistici la scheda per l'attuazione del P.L.;
- le deliberazioni di Consiglio comunale n°137 del 14/07/2006 e n°172 del 30/08/2006 con le quali è stata rispettivamente adottata e approvata la variante al Piano di Lottizzazione denominato "Canova" - P.L. 602 di area residenziale in località Levata, ai sensi della Legge Regionale 11/03/2005, n°12, proposta dalla Società Canova S.r.l., al fine di apportare le modifiche alla pianificazione attuativa originaria in adeguamento alle previsioni di P.R.G.C. di adeguamento;
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 19/03/2007, n°58.866 di Rep. e n°20.313 di Racc., con cui è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al P.L. "Canova";
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 17/04/2007, n°59.119 di Rep. e n°20.483 di Racc., con cui, in esecuzione degli obblighi della Convenzione urbanistica, sono state cedute gratuitamente al patrimonio comunale aree standard a verde aventi una superficie catastale complessiva di mq. 8.873;

- il Permesso di Costruire n°32/08 rilasciato in data 16/10/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla variante del comparto di lottizzazione;
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 18/06/2009, n°64.138 di Rep. e n°23.523 di Racc., con cui, a seguito di collaudo parziale n°3 redatto in data 11/07/2008, sono state cedute gratuitamente al patrimonio comunale parti funzionali e autonome delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità) aventi una superficie catastale complessiva di mq. 20.813;
- la deliberazione di Consiglio comunale n°13 del 09/02/2010 con cui è stata concessa alla Soc. Canova S.r.l. una prima proroga dei termini indicati dalla Convenzione di lottizzazione del 19/03/2007, n°58.866 di Rep. e n°20.313 di Racc., Notaio Dott. Massimo Bertolucci, nel limite di due anni e pertanto fino al 23/03/2012;
- l'atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 07/02/2012, n°69.580 di Rep. e n°26.436 di Racc. con cui è stato stipulato l'atto di proroga sopra citata;
- la deliberazione di Consiglio comunale n°13 del 09/02/2010 con cui è stata assentita alla Soc. Canova S.r.l. una ulteriore proroga di due anni dei termini per la completa ultimazione delle opere di urbanizzazione a servizio del P.L. e per l'assolvimento degli obblighi assunti con la stipula della relativa Convenzione urbanistica; proroga mai recepita con la stipula un nuovo atto notarile di modifica dei termini precedentemente indicati;
- la deliberazione di Giunta comunale n°129 del 14/07/2014 con cui sono state approvate modifiche planimetriche relative alla diversa collocazione di parte delle aree verdi previste nel Piano;

Considerato che

- una parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto del P.L. "Canova" non sono state ultimate, né definitivamente collaudate e conseguentemente cedute gratuitamente al patrimonio comunale, così come disposto dalla relativa Convenzione urbanistica;
- il lottizzante si è reso, pertanto, gravemente inadempiente nei confronti dell'Amministrazione comunale, oltre ad aver creato evidenti e continui problemi ai diversi proprietari e fruitori del comparto, a causa dello stato di incuria e delle condizioni igieniche inadeguate sulle aree non ultimate, né oggetto di adeguata e necessaria manutenzione;
- con la sottoscrizione delle Convenzioni urbanistiche la Società lottizzante Canova S.r.l. si era obbligata a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, il cui termine risulta ampiamente scaduto;
- le Società lottizzanti che si sono succedute sono state più volte sollecitate ad adempiere agli impegni assunti e a realizzare i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle opere già realizzate, nonché a portare a termine le opere mancanti, al fine di mettere in sicurezza il comparto e consentire l'effettuazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e l'acquisizione gratuita delle stesse al patrimonio comunale;
- la società Sviluppo Immobiliare Mantova S.r.l. (già denominata Axent S.r.l.) era conferitaria del ramo d'azienda già appartenuto a Canova S.r.l. (originario lottizzante) comprendente le aree non cedute nel corso degli anni, facenti parte del P.L. "Canova";
- a seguito del fallimento della Soc. Sviluppo Immobiliare Mantova S.r.l. in Liquidazione, tutte le aree del comparto "Canova", ancora intestate alla stessa Società, sono state trasferite, a seguito di asta pubblica, alle società Futuredil Mantova S.r.l. e Edil.Lama Costruzioni S.r.l.;

Vista la richiesta di approvazione di un nuovo Piano attuativo per il completamento del Piano di Lottizzazione denominato "Canova" di area residenziale in località Levata, presentata in data 09/08/2025, Prot. n°22108, integrata e parzialmente modificata il 16/09/2025, Prot. n°25352 e il

14/10/2025, Prot. nn. 28082, 28085, 28094, 28096, dalle Società attualmente proprietarie delle aree: FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. con sede a Porto Mantovano (MN), p.zza Virgilio n°15, P.IVA 01991090208, nella persona del legale rappresentante Sig. Nobis Francesco e EDIL.LAMA COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Borgo Virgilio (MN), via di Mezzo n°26L, P.IVA 0224833207, nella persona del legale rappresentante Sig. Lamanna Giuseppe;

Considerato che la suddetta istanza presentata in conformità al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., presenta come principali obiettivi:

- pianificare l'edificazione dei lotti tuttora liberi nell'ambito del comparto;
- fare manutenzione e ultimare le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi);
- mantenere invariati i parametri urbanistici dell'originario Piano di Lottizzazione;
- prevedere l'asservimento ad uso pubblico delle aree standard, prevalentemente a parcheggio, individuate sui lotti dei due comparti, in luogo della cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale, con incremento dell'originaria previsione di spazi pubblici in relazione alle attività insediabili;

Esaminato il progetto del nuovo Piano attuativo, così come descritto e rappresentato dai seguenti elaborati, a firma dell'Ing. Gianluca Ferrari e del Geom. Francesco Rosa di Mantova, allegati come parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione n°183 del 20/10/2025:

- Doc. A - Relazione tecnica illustrativa - Dichiarazione di proprietà (Prot. 28082/2025);
- Doc. B - Documentazione fotografica (Prot. 28082/2025);
- Doc. C - Convenzione urbanistica previgente (Prot. 25352/2025);
- Doc. D - Convenzione urbanistica del nuovo P.L. (Prot. 28082/2025);
- Doc. E - Computo metrico estimativo - Quadro economico (Prot. 28082/2025);
- Doc. F - Relazione di invarianza idraulica ed idrologica della viabilità in progetto (Prot. 28082/2025);
- Doc. G - Valutazione previsionale di clima acustico (Prot. 25352/2025);
- Tav. 1 - Estratto catastale - Estratto P.G.T. - P.d.R. - Indicazioni di piano (Prot. 28085/2025);
- Tav. 2a - Planivolumetrico e dati dimensionali previgente (Prot. 28085/2025);
- Tav. 2b - Planivolumetrico del nuovo P.A. (Prot. 28085/2025);
- Tav. 2c - Verifica capacità insediativa al 03/06/2015 (Prot. 28085/2025);
- Tav. 3 - Planimetria stato di attuazione opere di urbanizzazione (Prot. 28085/2025);
- Tav. 4a - Progetto reti fognatura acque meteoriche e acque nere - Completamento via Vittime delle Foibe (Prot. 28085/2025);
- Tav. 4b - Profili longitudinali acque meteoriche e acque nere - Completamento via Vittime delle Foibe (Prot. 28085/2025);
- Tav. 5 - Planimetria sottoservizi ... - Completamento via Vittime delle Foibe (Prot. 28094/2025);
- Tav. 6 (01) - Impianto di illuminazione pubblica - Completamento via Vittime delle Foibe (Prot. 28094/2025);
- Tav. 7 - Planimetria segnaletica stradale (Prot. 28094/2025);

- Tav. 8 - Sezioni stradali tipo (Prot. 28094/2025);
- Tav. 9 - Planimetria e particolari sistemazione area a verde (Prot. 28094/2025);
- Tav. 10a - Rilievo piantumazione esistente nei marciapiedi - Progetto sistemazione (Prot. 28094/2025);
- Tav. 10b - Piantumazione definitiva aiuole marciapiedi (Prot. 28094/2025);

Progetto sottopasso alla ferrovia Mantova-Modena al km 54+103

- Tav.11a - Carta Tecnica Regionale - Estratto catastale - Vista ortofotogrammetrica - Piano Particolare delle Espropriazioni (Prot. 28096/2025);
- Tav.11b - Planimetria stato attuale di rilievo (Prot. 28096/2025);
- Tav.11c - Documentazione fotografica (Prot. 28096/2025);
- Tav.11d - Planimetria di progetto (Prot. 28096/2025);

Considerato che il progetto del nuovo Piano attuativo per il completamento del P.L. "Canova", così come proposto, risulta conforme alle disposizioni del vigente P.G.T. e corrisponde agli obiettivi di questa Amministrazione per il completamento del comparto;

Preso atto, quindi, che il Piano attuativo non si configura come Variante al vigente P.G.T.;

Richiamata la Comunicazione di Avvio del procedimento di approvazione del nuovo Piano attuativo "Canova" inviata in data 15/10/2025, Prot. n°28262, alle Società proponenti e pubblicata all'Albo pretorio comunale;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio comunale, assunto al protocollo comunale col n°28493 del 17/10/2025;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n°183 del 20/10/2025 con cui è stato adottato, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il nuovo Piano attuativo per il completamento del Piano di Lottizzazione denominato "Canova" di area residenziale in località Levata, così come descritto e rappresentato dalla documentazione e dagli elaborati di progetto sopra elencati ed allegati alla stessa deliberazione di adozione;

Considerato che, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., si è provveduto dal 22/10/2025 al deposito per quindici giorni consecutivi della deliberazione di adozione unitamente a tutti gli elaborati relativi al nuovo Piano attuativo "Canova", dandone contestuale comunicazione pubblica mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul sito web del Comune, affinché chiunque potesse prendere visione degli atti depositati e presentare osservazioni nei quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito e pertanto dal 07/11/2025 al 21/11/2025;

Considerato che nei quindici giorni successivi al periodo di deposito e pubblicazione degli atti sono pervenute n°3 osservazioni;

Preso atto che nel periodo di pubblicazione sono stati richiesti sul progetto proposto i pareri di competenza a: Corpo Intercomunale di Polizia Locale, Ufficio Patrimonio/Lavori Pubblici comunale, ARPA (valutazione impatto acustico), TEA S.p.A.;

Visti i pareri pervenuti a seguito delle suddette richieste:

- parere favorevole pre-convenzione con prescrizione obbligatoria di SEI - Servizi Energetici Integrati S.r.l., relativamente alla rete gas metano, assunto al protocollo comunale col n°26804 del 02/10/2025;
- parere favorevole pre-convenzione con prescrizione obbligatoria di TEA S.p.A. ed in particolare AqA S.r.l. relativamente alla rete fognaria e TEA Reteluce S.r.l. relativamente all'impianto di illuminazione pubblica, assunto al protocollo comunale col n°27900 del 11/10/2025;
- parere positivo di ARPA Lombardia sulla valutazione previsionale di clima acustico (Doc. G), assunto al protocollo comunale col n°29002 del 23/10/2025;
- parere favorevole pre-convenzione con prescrizione obbligatoria di TEA S.p.A. ed in particolare AqA S.r.l. relativamente alla rete acqua potabile, assunto al protocollo comunale col n°29054 del 23/10/2025;
- parere favorevole della Corpo Intercomunale di Polizia Locale, assunto al protocollo comunale col n°32155 del 26/11/2025;
- parere favorevole con condizioni obbligatorie del Servizio comunale Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente e Territorio, assunto al protocollo comunale col n°645 del 10/01/2026;

Visto il nulla-osta con condizioni e prescrizioni obbligatorie del Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, relativamente alla sistemazione superficiale di un tratto di canale Angeli Cerese tominato, assunto al protocollo comunale col n°30134 del 04/11/2025;

Considerato che i suddetti pareri, tutti favorevoli, sono stati valutati e considerati in funzione dei contributi contenuti, ritenendo indispensabile recepire tutte le prescrizioni ivi riportate e demandando, pertanto, ai soggetti attuatori il rispetto degli aspetti prescrittivi da considerare in sede esecutiva di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché nella redazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere stesse da presentare con l'istanza di rilascio del relativo permesso di costruire;

Visto il fascicolo "*Controdeduzioni alle osservazioni*", allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i contenuti sintetici delle singole osservazioni, con le relative considerazioni e/o controdeduzioni e la proposta finale con cui sono state: accolte, accolte parzialmente, non accolte o giudicate non pertinenti;

Dato atto che le osservazioni nn. 2 e 3 sono state presentate in forma unitaria anche se articolate in più punti di rilievo che trattano diverse argomentazioni e per tale motivo sono state trattate e controdedotte separatamente ogni singolo punto;

Ritenuto, pertanto, di procedere all'esame ed alla votazione di ogni singola osservazione pervenuta, precisando che verrà seguito l'ordine di esposizione riportato nel fascicolo "*Controdeduzioni alle osservazioni*" a cui demanda per ogni singola osservazione: il nominativo del firmatario, la sintesi dell'osservazione, le considerazioni e la proposta della Giunta comunale con la relativa votazione;

Viste le osservazioni riportate in calce all'allegato fascicolo, udita la lettura di ognuna, per sintesi, delle relative considerazioni e delle proposte motivate dell'Amministrazione comunale;

con le votazioni unanimi favorevoli, espresse nei modi e forme di legge, e riportate per ogni singola osservazione nel fascicolo allegato fascicolo *"Controdeduzioni alle osservazioni"*,

DELIBERA

1. Di approvare, relativamente alle osservazioni pervenute in merito al Piano attuativo denominato "Canova" per il completamento del comparto residenziale relativo all'originario Piano di Lottizzazione in località Levata, le proposte in ordine all'accoglimento o al parziale accoglimento o al non accoglimento delle osservazioni stesse, così come puntualmente esplicitato nel fascicolo *"Controdeduzioni alle osservazioni"* che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dando atto che per ogni singola osservazione è stata svolta la relativa votazione, come previsto dalla vigente normativa in materia e come riportato nello stesso fascicolo allegato;

2. Di dare atto che, a seguito del recepimento di un'osservazione, si è proceduto alla parziale modifica dell'elaborato DOC. D - CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L., per inserire all'art. 6 - Aree a verde la seguente disposizione:

"I Lottizzanti devono garantire l'attecchimento del prato e delle piante, quindi irrigazione e cure colturali, sia alle piante di nuova infissione nei marciapiedi, che alle piante e al prato previsti nell'area a verde sopra il Canale Angeli-Cerese.

Tale garanzia di attecchimento, costituita da irrigazione e cure colturali, avrà una durata di due anni e rimarrà a carico dei Lottizzanti anche nel caso la viabilità ove sono state infisse le nuove piante venisse ceduta prima dei due anni al Comune."

Di seguito la **Giunta Comunale**,

Considerato che le modifiche apportate all'art. 6 della bozza di Convenzione urbanistica del nuovo P.L. "Canova" (DOC. D) sono da ritenersi, a tutti gli effetti, non sostanziali rispetto alla proposta di Piano già adottata;

Dato atto che per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno comunque acquisiti tutti i pareri favorevoli degli Enti e degli uffici comunali competenti, preventivamente al rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, al fine di valutare il recepimento di tutte le prescrizioni riportate nei pareri sopra elencati espressi sulle previsioni progettuali del nuovo P.L. "Canova";

Visto l'elaborato DOC. D - CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L. (Prot. 740 del 12/01/2026) modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione, condiviso dai lottizzanti e allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di procedere, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 s.m.i., all'approvazione definitiva del nuovo Piano attuativo denominato "Canova" per il completamento del comparto relativo all'originario Piano di Lottizzazione in località Levata, in conformità al vigente P.G.T., così come proposto e parzialmente modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione;

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 degli conseguenti atti ed in particolare con la stipula della relativa Convenzione urbanistica;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale Lombardia 11/03/2005, n°12 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio";
- il Decreto Legislativo 31/03/2023, n°36 "Codice dei contratti pubblici" ed in particolare l'art. 13, comma 7;
- il vigente Piano di Governo del Territorio 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 unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di approvare definitivamente, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il nuovo Piano attuativo denominato "Canova" per il completamento del comparto residenziale relativo all'originario Piano di Lottizzazione in località Levata, così come proposto dalle Società FUTUREDIL MANTOVA S.R.L., EDIL.LAMA COSTRUZIONI S.R.L. e rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, a firma dell'Ing. Gianluca Ferrari e del Geom. Francesco Rosa di Mantova, che formano parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione n°183 del 20/10/2025;
2. Di approvare l'elaborato DOC. D - CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L. (Prot. 740 del 12/01/2026) modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione, condiviso dai lottizzanti e allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, in sostituzione del medesimo elaborato allegato alla deliberazione di adozione;
3. Di dare atto che il nuovo P.L. "Canova" è stato proposto dalle Società aventi titolo sulle aree ancora da ultimare nel comparto, in conformità al vigente P.G.T., per cui l'iter di approvazione seguirà i disposti dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
4. Di recepire tutte le prescrizioni riportate nei pareri citati in premessa, espressi sulle previsioni

progettuali del nuovo P.L. "Curtatone" demandando, pertanto, ai soggetti attuatori il rispetto degli aspetti prescrittivi da considerare in sede esecutiva di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché nella redazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere stesse da presentare con l'istanza di rilascio del relativo permesso di costruire;

5. 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;
6. Data l'urgenza, con separata ed unanime votazione favorevole, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato 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 Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Russo

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

PROPOSTA DI GIUNTA N. 8

OGGETTO: ESAME DELLE OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI CON ADESIONE DI MODIFICHE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I., DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CANOVA" PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ LEVATA

PARERI ESPRESSI

Si certifica **PARERE FAVOREVOLE** sulla regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

NOTE/MOTIVAZIONI:

Curtatone, 16/01/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Trippini Graziella / InfoCamere S.C.p.A.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

PROPOSTA DI GIUNTA N. 8

OGGETTO: ESAME DELLE OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI CON ADESIONE DI MODIFICHE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I., DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CANOVA" PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ LEVATA

PARERI ESPRESSI

Si certifica **PARERE FAVOREVOLE** sulla regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

NOTE/MOTIVAZIONI:

Curtatone, 19/01/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA
Doda Elena / InfoCamere S.C.p.A.

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

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 2 DEL 19/01/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	ESAME DELLE OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI CON ADESIONE DI MODIFICHE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I., DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CANOVA" PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ LEVATA
-----------------	---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata all'Albo Pretorio Online e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è stata contestualmente inclusa nell'elenco inviato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'articolo 125 – del T.U. dell'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

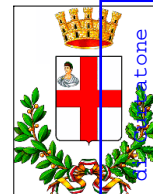
Curtatone, 21/01/2026

Il Segretario Generale
Russo Rossella / InfoCamere S.C.p.A.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



CITTA' DI CURTATONE

Provincia di Mantova



COMUNE DI CURTATONE
Protocollo Generale Comune di Curtatone

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0000740/2026 del 12/01/2026
Firmatario: Gian-Luca Ferrari, Francesco Rosa

MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONI

Committente :

FUTUREDIL MANTOVA s.r.l.
EDIL. LAMA COSTRUZIONI s.r.l.

**NUOVO PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO
DELL' AT ZTR 653 denominato "CANOVA" (ex P.L. 602)**

GENNAIO 2026

GB022482Prj

Elaborato :

CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L.

Scala :

Prat. n° :

Tav. n° :

Comune :

Curtatone

Provincia :

Mantova

Doc. D

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail: sferrari@gianluca.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062



Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari, ai sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07'41 n. 166

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CURTATONE E
DITTE FUTUREDIL MANTOVA S.r.l. - EDIL. LAMA COSTRUZIONI S.r.l. PER
L'ATTUAZIONE DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DI
P.L. DI AREA RESIDENZIALE AT ZTR 653 DENOMINATO "CANOVA" (ex P.L. 602)
UBICATO IN LOCALITA' LEVATA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque in questo giorno di _____ del mese _____ di _____

In _____, nel mio studio in _____.

Davanti a me Dott. _____ notaio residente in _____ ed iscritto nel ruolo
di questo Collegio Notarile, sono comparsi i Signori:

- **Sig.ra Trippini Graziella**, nata a Mantova (MN) il 30 marzo 1966 domiciliata per la carica presso la casa
comunale la quale dichiara di intervenire a quest'atto esclusivamente nella legale rappresentanza del
"Comune di Curtatone" con sede in Curtatone (MN), Piazza Corte Spagnola n. 3, C.F. _80001910209, tale
nominata con Decreto Sindacale in data _____ ed in esecuzione delle delibere della Giunta
Comunale n. _____ del _____, n. _____ del _____, n.
_____ del 18 gennaio 2007 e n. 31 del 16 febbraio 2007, esecutive ai sensi di legge, che in copia
conforme si allegano a quest'atto sotto le lettere _____ perché ne formino parte integrante e
sostanziale;

- **Sig. Francesco Nobis** nato a Mantova (Mn) il 18/05/1992 residente a Roverbella in Via J. Coka n°2-1/c,
C.F. _NBSFNC92E18E897F in qualità di legale rappresentante della Soc. FUTUREDIL MANTOVA S.r.l.,
Piazza Virgilio 15 - 46047 Porto Mantovano (MN), C.F. e P. Iva _01991090208.

- **Sig. Giuseppe La Manna** nato a Cutro (Kr) il 18/12/1968 residente a Curtatone in Via Europa n° 26,
C.F. _LMNGPP68T18D236N in qualità di legale rappresentante della Soc. EDIL LAMA COSTRUZIONI
S.r.l., Via di Mezzo n°26/L - Borgo Virgilio (Mn) Cap 46034 - P.I. e C.F. 0224833207.

PREMESSO CHE:

1. a seguito del DECRETO di TRASFERIMENTO del Tribunale Ordinario di Mantova-Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 28 febbraio 2024 (ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 222/2023) tutto il compendio Immobiliare interno al P.L. Canova di proprietà della Soc. Sviluppo Immobiliare Mantova S.r.l (ex Soc. CANOVA S.r.l - Lottizzante) è stato trasferito alle Ditte FUTUREDIL MANTOVA S.r.l., C.F 01991090208, con sede in Piazza Virgilio 15, Porto Mantovano (MN) e EDIL.LAMA COSTRUZIONI S.r.l., C.F. 02248330207, con sede in via Di Mezzo 26/L a Borgo Virgilio (MN), ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, la piena proprietà, dei diritti immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia con tutte le pertinenze, frutti, accessori, oneri, ragioni ed azioni, quota proporzionale delle parti comuni, eventuali servitù attive e passive.
Pertanto i Lottizzanti del presente Nuovo Piano Attuativo per il Completamento dell' AT ZTR 653 denominato " CANOVA " (ex PL 602) sono le società:

FUTUREDIL MANTOVA S.r.l. e EDIL.LAMA COSTRUZIONI S.r.l.

2. con D.C.C. 99 del 28/12/2001 e D.C.C. n.° 28 dell'08/04/2002 sono stati adottati e approvati il P.L. 203 (nel vigente PGT -ZTR 653) denominato "CANOVA " , e contestuale Variante n. 3 al P.R.G.C. , a seguito di istanza della Società Canova S.r.l. con sede a Mantova , via G. Romano n.° 14, per la realizzazione di un comparto residenziale a Levata sull'area individuata nel Foglio 28, ex mappali 978, 979 e 39;
3. con atto del notaio Massimo Bertolucci di Mantova n.° 43.083 di Rep. del 27/05/2002 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione di detto piano di lottizzazione;
4. per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stati rilasciati la Concessione Edilizia n.° 41/02 del 28/06/2002 ed il Permesso di Costruire in variante n.° 94/03 del 06/11/2003;
5. con determinazione del Servizio Urbanistica n.° 3 del 15/01/2003 è stato incaricato l' ing. Enzo Dalbeni di Mantova del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione in oggetto;
6. con D.C.C. n. 81 del 08/10/2004, è stata approvata la Variante Parziale al P.R.G.C., che ha modificato la perimetrazione di detto Piano di Lottizzazione, recependo l'impostazione planimetrica del Piano di Lottizzazione "Canova" già approvato, lo ha rinumerato come P.L. 602 ed ha adeguato, ai nuovi parametri urbanistici, la scheda relativa al Piano stesso, allegata alle Norme Tecniche di Attuazione;
7. con D.C.C. N. 172 del 30/08/2006 è stata approvata la variante al Piano di Lottizzazione denominato "Canova" - P.L 602 di area residenziale in località Levata , ai sensi della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, proposta dalla Soc. Canova S.r.l. al fine di apportare alcune modifiche alla pianificazione attuativa originaria in adeguamento alle previsioni di P.R.G.C.;

8. con atto del 19/03/2007, n. 58.866 di Rep. e n. 20.313 di Racc., Notaio Dott. Massimo Bertolucci, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa alla variante al P.L. CANOVA di cui al punto 6 precedente;
9. con atto di cessione gratuita, notaio Massimo Bertolucci in data 17 aprile 2007 rep. 59119, in esecuzione degli obblighi della convenzione urbanistica, sono state cedute al Demanio Comunale le seguenti aree verdi aventi una superficie catastale di mq. 8783 così suddivise:

➤	Foglio 28,	mapp. 1003*	per mq.	2.253
➤	Foglio 28,	mapp. 1002*	per mq.	4.785
➤	Foglio 28,	mapp. 1526	per mq.	1.729
➤	Foglio 28,	mapp. 1528	per mq.	16
Sommano				mq. 8.783

- * I mappali 1003 e 1002 a seguito di successivi frazionamenti, sono stati soppressi e hanno generato i seguenti mappali:

➤	Foglio 28,	mapp. 1092	Ha	0.00.16
➤	Foglio 28,	mapp. 1614	Ha	0.09.04
➤	Foglio 28,	mapp. 1611	Ha	0.05.42
➤	Foglio 28,	mapp. 1758	Ha	0.40.00
➤	Foglio 28,	mapp. 1616	Ha	0.04.67
➤	Foglio 28,	mapp. 1613	Ha	0.11.25
Ha				0.87.99

10. Il Responsabile Area Tecnica del Comune di Curtatone in data 11/07/2008 ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 247/07 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria relative alla Variante al P.L. di cui al parag. n.° 7 precedente;
11. a seguito di collaudo parziale n.° 3 redatto in data 11/07/2008 parti funzionali e autonome delle opere di urbanizzazione primaria (VIABILITA') con atto notaio dott. Massimo Bertolucci in data 18/06/2009 n. rep. 64138, sono state cedute gratuitamente al Demanio Comunale.

Le aree cedute risultano catastalmente così identificate:

- Foglio 28, mapp. 1004 per Ha 00.12.40 (Via Caduti del Lavoro)
- Foglio 28, mapp. 1246 per Ha 01.31.20 (Via Caduti del Lavoro)
- Foglio 28, mapp. 1523 per Ha 00.51.23 (tratto di Via Einaudi e
comprensiva di parcheggio
lateral) lateral) lateral)
- Foglio 28, mapp. 1668 per Ha 00.13.30 (tratto di Via Einaudi e
comprensiva di parcheggio
lateral) lateral) lateral)

Sommano

Ha 02.08.13

12. Alla data odierna gran parte delle opere di urbanizzazione sono state realizzate.

Nell' elaborato grafico allegato "Tav. 3 - Planimetria Stato di Attuazione Opere di Urbanizzazione" la viabilità del comparto a seconda del grado di finitura, è stata suddivisa in vari tronchi, campiti con vari colori come di seguito descritto:

12.1 Aree stradali campite con colore azzurro

Via Caduti del Lavoro, parte di Via Einaudi e parte di Via Saragat:
viabilità realizzata completamente e ceduta al Comune (vedi paragrafo 11 precedente).

12.2 Aree stradali campite con colore rosso

Via Sandro Pertini e Via Antonio Segni completamente ultimate:
rimangono da verificare, da parte del collaudatore, le prescrizioni del collaudo redatto dal tecnico all'uopo incaricato in data 09/11/2012, successivamente integrate con nota dei Direttori dei Lavori in data 07/07/2014.

12.3 Aree stradali campite con colore viola

Parte di Via Einaudi, Via Saragat, Via De Nicola, Via Falcone e Borsellino, Via Vittime delle Foibe:
sono funzionanti tutti i sottoservizi, acquedotto, gasdotto, energia elettrica, rete telefonica, fognature nere e meteoriche è stato steso completamente lo strato di base della pavimentazione stradale, tipo binder in conglomerato bituminoso cm. 7, sono realizzati completamente i marciapiedi con aiuole piantumate.

Rimangono da realizzare:

il manto d'usura in conglomerato bituminoso spessore cm. 3 previa messa in quota dei chiusini, la sistemazione delle aiuole nei marciapiedi, con sostituzione degli alberi che con le loro radici hanno manomesso la pavimentazione in autobloccante del marciapiede circostante, la segnaletica stradale orizzontale e verticale, gli allacciamenti ai vari sottoservizi (acquedotto, gasdotto, ecc.) dei lotti ancora da edificare.

Tutti i tratti di marciapiedi manomessi dalle radici delle piante o da cedimenti del sottoground dovranno essere ricostruiti previo rifacimento di idoneo sottofondo in conglomerato cementizio dotato di rete elettrosaldata.

12.4 Aree stradali e cabine di trasformazione energia elettrica con colore giallo

Tratto mancante di Via Vittime delle Foibe da realizzare completamente:

- mq.2.200 circa di viabilità, mediante la posa di massicciata in materiale riciclato (spessore cm. 40), muretti di contenimento della massicciata stradale, fognatura acque meteoriche e nere, impianto di illuminazione, pavimentazioni stradali (binder e tappeto d'usura) i marciapiedi;
- cabine di trasformazione energia elettrica che l'ENEL, in qualità di Gestore dei servizi elettrici, in sede di verifica del progetto esecutivo riterrà opportuno che siano da realizzare.

12.5 Aree a verde

Le aree a verde identificate nella tavola 2b, con le lettere A₁-A₂- A₃, sono già state seminate a prato e dotate di cespugli e piante di alto fusto. Prima della loro cessione dovrà essere eseguita idonea sistemazione.

Per l'irrigazione di tali aree sono già state predisposte prima dell'asfaltatura di Via caduti del Lavoro apposite bocchette.

Per qualificare la fascia a verde con funzione/ interazione ambientale con l'area agricola posta sul limite del comparto in confine con il Comune di Virgilio sarà realizzata, integrandola con quella esistente, una piantumazione "a filare", con piante di alto fusto e/o a ceppaia tutte di essenze autoctone da definire in sede di progetto esecutivo.

La parte soprastante il tombamento del canale "Angeli-Cerese", identificata nella "Tav. 9" con la lettera "E", verrà sistemata a verde mediante la semina a prato, con irrigazione automatica, la posa di cespugli di essenze autoctone, la formazione di vialetti dotati di illuminazione. Sul tombamento in fregio a Via Vittime delle Foibe, verranno realizzati dei parcheggi (identificati con la lettera "D" nella tav. 2b con pavimentazione drenante.

Il tutto come raffigurato nella "Tav. 9" in conformità al Nulla/Osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica Sud/Ovest prima dell'approvazione definitiva della Variante in Adeguamento al P.R.G. ex P.L. 602. Prima dell'approvazione definitiva del presente P.L. dovrà essere prodotto nuovo nulla osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio.

12.6 **Sottopasso alla ferrovia Mantova - Modena**

Rimangono inoltre da realizzare alcune opere esterne al Comparto costituite:

- dal decespugliamento e dalla risagomatura del Canale Esperimento
- dalla realizzazione del sottopasso alla Ferrovia Mantova-Modena funzionale a migliorare il deflusso delle acque meteoriche convogliate nel canale dell'Esperimento (art. 2 paragrafo 1 della Convenzione Urbanistica previgente stipulata in data 19/03/2007 (Doc. "C" allegato al

13. ad oggi le opere di urbanizzazione ancora da realizzare all'interno del presente nuovo Piano Attuativo come descritte al paragr. 12 precedente e quantificate nel Computo Metrico Estimativo Documento allegato pari ad un importo di Euro 1.323.800,00 che corrispondono ad una percentuale pari al 33,32% circa delle opere previste nel previgente P.L. 203, (Lire 5.390.000 = Euro 2.783.702,68, Convenzione Urbanistica Notaio Massimo Bertolucci in data 27/05/2002 n° 43083/12484) e P.L. 602 (euro 685.000,00 + Euro 503.366,17 = 1.188.366,17, Convenzione urbanistica Notaio Massimo Bertolucci in data 19/03/2007 rep. n° 58866), pari ad un importo complessivo di Euro (2.783.702,68 + 1.188.366,17) = Euro 3.972.068,85.
14. **la Convenzione Urbanistica del P.L. "CANOVA" è stata stipulata in data 19/03/2007 e nonostante le varie proroghe è scaduta. Pertanto, considerata la consistenza delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare (vedi paragr. 12 precedente) si rende necessario approvare un nuovo Piano Attuativo avente ad oggetto il completamento dell'urbanizzazione ed alcune modificazioni che di seguito vengono argomentate.**

15. IL NUOVO PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL P.L. “CANOVA”

PROPONE DI:

A) Completare le opere di urbanizzazione primaria già previste dal P.A. previgente: P.L. 602

Le opere che rimangono da eseguire, come risulta dall’elaborato “Doc. E - Computo Metrico Estimativo e Quadro Tecnico Economico (D.lgs 50/2016)” allegato, sono pari ad un importo di Euro 1.323.880,00 che come indicato al punto 13 prevedente in cronistoria corrisponde ad una percentuale del 33,33% rapportato alle intere opere previste nei previgenti P.L. 203 e P.L. 602.

Come risulta nell’elaborato allegato “Tav. 3 - Planimetria Stato di Attuazione Opere di Urbanizzazione” le opere che rimangono da eseguire sono:

A.1 Aree stradali campite con colore azzurro

Via Caduti del Lavoro, parte di Via Einaudi e parte di Via Saragat:
viabilità realizzata completamente e ceduta al Comune (vedi paragrafo 11 precedente).

A.2 Aree stradali campite con colore viola

Parte di Via Einaudi, Via Saragat, Via De Nicola, Via Falcone e Borsellino, Via Vittime delle Foibe:

sono funzionanti tutti i sottoservizi, acquedotto, gasdotto, energia elettrica, rete telefonica, fognature nere e meteoriche è stato steso completamente lo strato di base della pavimentazione stradale, tipo binder in conglomerato bituminoso cm. 7, sono realizzati completamente i marciapiedi con aiuole piantumate.

Rimangono da realizzare:

il manto d’usura in conglomerato bituminoso spessore cm. 3 previa messa in quota dei chiusini, la sistemazione delle aiuole laterali, con sostituzione degli alberi che con le loro radici hanno manomesso la pavimentazione in autobloccante del marciapiede circostante, la segnaletica stradale orizzontale e verticale; gli allacciamenti ai vari sottoservizi (acquedotto, gasdotto, ecc...) dei lotti ancora da edificare.

Tutti i tratti di marciapiedi manomessi dalle radici delle piante o da cedimenti del sottofondo dovranno essere ricostruiti previo rifacimento di idoneo sottofondo in conglomerato cementizio dotato di rete elettrosaldata.

A.3 Aree stradali con colore giallo

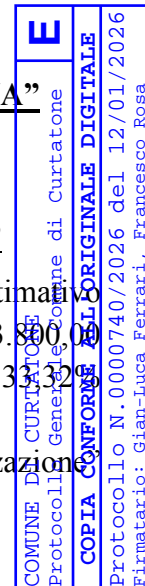
Da realizzare completamente:

- tratto mancante di Via Vittime delle Foibe

mq. 2200 circa di viabilità mediante la posa di massicciata in materiale riciclato (spessore cm. 40), muretti di contenimento della massicciata stradale, fognatura acque meteoriche e nere, impianto di illuminazione, pavimentazioni stradali (binder e tappeto d’usura) i marciapiedi;

- Cabine di trasformazione energia elettrica.

Cabine di trasformazione energia elettrica che l’ENEL, in qualità di Gestore dei servizi elettrici, in sede di verifica del progetto esecutivo riterrà opportuno che siano da realizzare.



A.4 Aree a verde

Le aree a verde identificate nella tavola 2b, con le lettere A₁-A₂- A₃, sono già state seminate a prato e dotate di cespugli e piante di alto fusto. Prima della loro cessione dovrà essere eseguita idonea sistemazione.

Per l'irrigazione di tali aree sono già state predisposte, prima dell'asfaltatura di Via caduti del Lavoro, apposite bocchette.

Per qualificare la fascia a verde con funzione/ interazione ambientale con l'area agricola posta al limite del comparto in confine con il Comune di Virgilio sarà realizzata, integrandola con quella esistente, una piantumazione "a filare", con piante di alto fusto e/o a ceppaia tutte di essenze autoctone da definire in sede di progetto esecutivo.

La parte soprastante il tombamento del canale "Angeli-Cerese", identificata nella "Tav. 9" con la lettera "E", verrà sistemata a verde mediante la semina a prato, con irrigazione automatica, la posa di cespugli di essenze autoctone, la formazione di vialetti dotati di illuminazione.

Sul tombamento in fregio a Via Vittime delle Foibe, verranno realizzati dei parcheggi (identificati con la lettera "D" nella tav. 2b con pavimentazione drenante.

Il tutto come raffigurato anche nella "Tav. 9" in conformità al Nulla/Osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica Sud/Ovest prima dell'approvazione definitiva della Variante in Adeguamento al P.R.G. ex P.L. 602.

Prima dell'approvazione definitiva del presente P.L. dovrà essere prodotto nuovo nulla osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio.

A.5 Sottopasso alla Sottopasso alla ferrovia Mantova - Modena

Rimangono inoltre da realizzare alcune opere esterne al Comparto costituite:

- dal decespugliamento e dalla risagomatura del Canale Esperimento
- dalla realizzazione del sottopasso alla Ferrovia Mantova-Modena funzionale a migliorare il deflusso delle acque meteoriche convogliate nel canale dell'Esperimento (art. 2 paragrafo 2/f della Convenzione Urbanistica previgente stipulata in data 19/03/2007 (Doc. "C" allegato).

B) Adeguamento dei sistemi di mitigazione dei livelli di rumore e protezione del comparto in esame a seguito del nuovo studio di valutazione previsionale redatto in data 24/07/2025 da GEA AMBIENTE Technology.

Come risulta dalle note tecniche inerenti la Valutazione Previsionale di Clima Acustico ai sensi della legge 447/95 (Doc. G allegato), da un confronto con la precedente valutazione previsionale, allegata al P.L. "CANOVA" previgente, viene confermato non necessario la realizzazione del terrapieno previsto nel primo P.L. "ex 203" in fregio alla viabilità del progetto denominata Via Caduti del Lavoro.

Nel caso i flussi di traffico di via Caduti del Lavoro dovessero aumentare a tal punto da richiedere opere di mitigazione del rumore, gli interventi necessari per rientrare nei valori acustici di Legge dovranno essere realizzati dagli acquirenti dei singoli lotti.

Tale obbligo dovrà essere inserito dai Lottizzanti negli atti di compravendita ed esibito in sede richiesta degli atti abilitativi alla edificazione.

Nel caso in sede di collaudo della lottizzazione, per i lotti di cui non fosse dimostrato trasferimento dell'onere di cui sopra agli acquirenti, i Lottizzanti dovranno versare l'onere di eventuale apposizione delle barriere acustiche che viene quantificato e dovrà essere monetizzato al Comune, prima del collaudo finale/cessione standards/viabilità per un importo di Euro 500,00 (Euro 200,00 per altezza barriera 2,50 ml.) moltiplicata per la lunghezza del lotto confinante con Via Caduti del Lavoro.

In ogni caso il Comune deve intendersi sollevato da ogni responsabilità, danno o qualsivoglia richiesta oltreché da ogni onere ed obbligo di realizzazione di qualsivoglia opera difesa acustica.

- C) Verificare le superfici delle aree per attrezzature rispetto a quanto previsto nel Piano Attuativo previgente. Come risulta dalla tabella dei dati dimensionali di cui alla seguente pag. 10 la capacità insediativa del Comparto viene ridotta infatti da una S.L.P. di mq. 53.366,00 del P.A. previgente a una S.L.P. pari a mq. 51.178,00 nel nuovo P.A., mentre le aree per attrezzature pubbliche del nuovo P.A. sono pari a mq. 17.813,00, superiori a quelle del P.L. previgente pari a mq. 17.775,00.

Come risulta dai dati dimensionali sopracitati il nuovo P.A. per il completamento del P.L. di area residenziale denominato “CANOVA”, viene redatto in conformità al P.d.R. del P.G.T. con procedura prevista dell’ art. 14 - comma 1 della L.R. 12/2005.

16. Che dagli elaborati illustrati del Piano attuativo le aree interessate risultano così quantificate:

DESTINAZIONI	P.A. PREVIGENTE mq.	NUOVO P.A. mq.
1) Tessuto urbano consolidato a forte specificità ZTR5 di cui lotti liberi ancora da edificare mq. 39.442,00	116.835,00	116.658,00
2) Viabilità *	36.500,00 *	36.022,00 *
3) Aree a verde (ceduta e da cedere al Comune)	13.365,00	14.158,00
4) Piazzuole ecologiche **	90,00	**
5) Parcheggi (nella viabilità) ***	3.580,00 ***	3.655,00 ***
6) Parcheggi (in fregio Via Caduti del lavoro previsti nel previgente P.A. e non confermati nel nuovo P.A. in quanto in posizione non facilmente usufruibile)	740,00 3.196,00	----- 3.196,00
7) Canale “Angeli - Ceresè”	3.580,00	2.950,00
8) Viabilità di proprietà Comune di Curtatone: Via Levata inserita nel Comparto		
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	<u>177.886,00</u>	<u>176.639,00</u>
Standards già monetizzati 14.065,00 + 14.160,00	28.225,00	28.225,00
Superficie pavimentata Lorda max	53.366,00	51.178,00

- * Viabilità comprensiva di Via S. Pertini e Via A. Segni di mq. 1.472.
- ** Nel nuovo P.A. “le piazzuole ecologiche” con il sistema di raccolta rifiuti porta a porta non sono più necessarie e la loro superficie viene inserita nella Viabilità.
- *** Parcheggi comprensivi di Via S. Pertini e Via A. Segni per mq. 440.

Nel caso via Pertini e via Segni non venissero cedute gratuitamente al comune, i Lottizzanti prima della cessione definitiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno monetizzare i parcheggi per mq. 440 al valore/mq. stabilito dall’Amministrazione Comunale con propri atti deliberativi.

Nel caso, in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici da realizzare nei lotti liberi, si rendesse necessaria l’eliminazione di alcuni parcheggi antistanti, tali parcheggi dovranno essere ricollocati o in alternativa monetizzati.

La monetizzazione dovrà essere versata dal titolare del titolo abilitativo congiuntamente al versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. L’importo unitario dovrà essere pari al valore di monetizzazione stabilito dall’Amministrazione Comunale con propri atti deliberativi.

17. Che con l'adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione si è stabilito quanto segue:

- non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della Convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), la variazione dei valori dimensionali riportati negli elaborati progettuali (in quanto derivati da misurazione grafica della superficie fondiaria e della viabilità), accertata al seguito di frazionamento già approvato dall'Agenzia del Territorio di Mantova, purché siano contenute entro il 2% di quanto originariamente previsto;

18. che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico/architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ad esclusione della Soprintendenza Archeologica in quanto il comparto è interessato da Beni Archeologici in parte già bonificati come da autorizzazioni della Soprintendenza Archeologica in data 08/02/2007 prot. n. 25 - in data 04/03/2010 prot. n. 2661 - in data 29/04/2015 Prot. n. 5229;

19. che l'area del comparto è individuata nel P.G.T. vigente come zona "Z.T.R. 5" (Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità) e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dai Lottizzanti senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione di esecuzione diretta di opere d'urbanizzazione esterne al piano attuativo, per cui l'approvazione del P.A. assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano alla collettività dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica.

V I S T I

- la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ di Prot. _____;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione, con la quale sono/ non sono state esaminate le osservazioni, sono/non sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di Lottizzazione;
- l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 14-comma 1 e 46 della legge Regionale 31 marzo 2005, n. 12.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1-OBBLIGO GENERALE

1. Le Società FUTUREDIL MANTOVA S.r.l. e EDIL. LAMA COSTRUZIONI S.r.l., come rappresentate nel seguito indicati “Lottizzanti” dichiarano di essere proprietari ciascuno per la quota di 1/2 indivisa delle aree nude di fabbricati siti in Curtatone, censiti nel catasto terreni al Fg. 28 mappali 1493 - 1525 - 1527 - 1538 - 1547 - 1646 - 1716/a - 1718 - 1816 - 1524 - 1530 - 1532 - 1536 - 1540 - 1546 - 1669 - 1716/b - 1005 - 1584 - 1767 - 1012 (FUTUREDIL MANTOVA S.r.l. e EDIL. LAMA COSTRUZIONI S.r.l. Inserita nel comparto anche l’area edificabile individuata al catasto terreni del comune di Curtatone al Fg. 28 mappale 1491 ragioni LG INIZIATIVE S.r.l. e mappale 1492 ragioni MANTOVA COSTRUZIONI S.r.l.
2. Il Piano di Lottizzazione delle aree sopra indicate avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e di tutti gli elaborati costituenti il progetto del Nuovo Piano di Lottizzazione che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. In particolare i Lottizzanti, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, anche per le aree identificate catastalmente al Fg. 28 Mapp. 1491 ragioni LG INIZIATIVE S.r.l. e Fg. 28, Mapp. 1492, ragioni Mantova Costruzioni S.r.l., come da atti di compravendita Notaio Loredana Bocchini, stipulati in data 30/07/2024 Rep. n° 11190 e Rep. n° 11191, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile secondo le attribuzioni di cui in premessa, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. I Lottizzanti sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora i Lottizzanti procedano ad alienazione di aree interne al perimetro del presente Piano di Lottizzazione, potranno eventualmente trasmettere agli acquirenti di singoli comparti (ma non di singoli lotti), gli obblighi di cui alla presente Convenzione, salvo ovviamente la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria artt. 16-17 del DPR 380/2004 e artt. 43-44-47 della Legge Regionale n. 12/05. I comparti non potranno avere comunque superficie inferiore al 20% della superficie fondiaria e dovranno essere funzionali ed autosufficienti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed in nessun caso ostacolare la regolarità e continuità dell’esecuzione delle stesse. E’ fatta salva la possibilità di alienazione di intere quote della stessa.
3. In caso di trasferimento, fatto salvo quanto riportato al comma precedente, le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

E
COMUNE DI CURTATONE Protocollo Generale del Comune di Curtatone
PROTEZIONE ALTERNATIVA
Protocollo N.000740/2026 del 12/01/2026 Firmatario: Gian-Luca Ferrari, Francesco Rosa

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

E
COMUNE DI CURTATONE Protocollo Generale Comune di Curtatone
COPIA CONFERITA ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.000740/2026 del 12/01/2026 Firmatario: Gian-Luca Ferrari, Francesco Rosa

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della Convenzione e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive, protrarsi dei tempi per acquisizione di pareri di Enti diversi o comunque per cause indipendenti dalla volontà o incuria dei Lottizzanti.
I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro **quattro mesi**, per le precise approvazioni.
2. Le opere di urbanizzazione di competenza del Piano Attuativo, devono essere ultimate entro il termine:
 - *un anno per il completamento di parte delle seguenti vie:*
Via Einaudi, Via Saragat, Via De Nicola, Via Falcone e Borsellino, Via Vittime delle Foibe.
Tale completamento è costituito dalla realizzazione del manto d'usura in conglomerato bituminoso, spessore cm. 3, previa messa in quota dei chiusini della sistemazione delle aiuole nei marciapiedi, con sostituzione degli alberi che con le loro radici hanno manomesso la pavimentazione in autobloccante del marciapiedi circostante, della segnaletica stradale orizzontale e verticale;
 - *tre anni per la realizzazione della parte mancante di Via Vittime delle Foibe;*
 - *dieci anni per la realizzazione del sottopasso alla ferrovia Mantova - Modena per migliorare il deflusso delle acque meteoriche convogliate nel Canale dell'Esperimento, art. 2, paragr. 2/f della Convenzione Urbanistica previgente stipulata in data 17/04/2007, "Doc. C" allegato.*
Poiché tale sottopasso deve essere realizzato in aree non in proprietà dei Lottizzanti, l'Amministrazione Comunale e/o il Consorzio di Bonifica Territori del Mincio dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni o procedere agli eventuali espropri e/o servitù di passaggio indicati nel Piano Particellare delle Espropriazioni (Tav 11a). Gli eventuali oneri di esproprio, occupazione, servitù e/o amministrativi, saranno comunque tutti assunti o rimborsati dai Lottizzanti, a richiesta del Comune. Per tali opere, la tempistica di esecuzione partirà dalla data di messa a disposizione delle aree da parte del Comune o Consorzio di Bonifica e/o comunque dalla effettiva possibilità di realizzazione.
Resta convenuta la possibilità dei Lottizzanti di realizzare, in alternativa al sottopasso di cui sopra, un intervento diversamente strutturato, ancorché di costo inferiore, che consenta il perseguimento della medesima finalità, subordinatamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
3. Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o private, come successivamente descritto, devono essere eseguite complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e perfetta ripresa della situazione preesistente all'intervento.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come di massima indicato negli elaborati allegati alla presente che consistono:

A. Nel completamento di Via Vittime delle Foibe, che dipartendo dal tratto esistente, con tracciato ad anello, si reimmetterà in Via De Nicola.

Le caratteristiche tecniche del tratto di strada di completamente saranno simili al tratto esistente:

- carreggiata stradale della larghezza ml. 10.00, costituita da zona carrabile, della larghezza di ml. 10.00 e marciapiede della larghezza di ml. 1.50 da ambo i lati.

Caratteristiche, le strade dovranno:

garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposite condutture interrate;

essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4, comma 1 e con le caratteristiche tecniche descritte di massima nella Relazione Tecnica illustrativa allegata "Doc A" e "Doc E" (Computo metrico estimativo e Quadro economico- DLgs 36/2023).

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi.

Il requisito dell'agibilità e sicurezza dovrà essere soddisfatto e mantenuto anche nel caso di apertura al pubblico transito delle strade, prima della completa ultimazione delle opere.

B. Fognature, comprendono:

B.1 - fognature per acque nere con allaccio alla rete esistente in Via De Nicola recapito terminale nel depuratore intercomunale di Mantova;

B.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali.

Caratteristiche: le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4, comma 1, con le caratteristiche tecniche di massima descritte nell' allegato "Doc A" (Relazione tecnica illustrativa).

Le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate nei progetti esecutivi da presentare nei termini di cui al precedente art. 3 comma 1.

Dovranno garantire un rapido deflusso delle acque reflue e piovane, stacchi per i lotti e per i pozzetti laterali derivati da pozzetti ispezionabili posti sulle condutture, la laminazione come prevista dal Regolamento Regionale.

Prima di attivare o lasciar attivare qualsiasi scarico di acque reflue nella fognatura, i lottizzanti si obbligano ad eseguire e produrre il collaudo parziale dell'opera.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dell'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III

E
COMUNE DI CURTATONE Protocollo Generale Comune di Curtatone
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0000740/2026 del 12/01/2026 Firmatario: Gian-Luca Ferrari, Francesco Rosa

e IV e all' allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e Leggi Regionali, in particolare la L.R. n. 62/85 sino alla L.R. del 24 marzo 2006 e di cui compiutamente ci si dovrà attenere a quanto indicato nei contenuti del R.R. n. 7 del 23/11/2017, e del R.R. n. 3 del 28/03/2025 che impongono il rispetto d' invarianza idraulica.

C. - Reti acquedotto e gasdotto; comprendono:

C.1 - rete idrica per l'acqua potabile sulle strade del Piano Attuativo con allaccio alla rete esistente;

C.2 - rete di distribuzione del gas metano con allaccio alla rete esistente;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4, comma 1, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione realizzandi edifici e con le caratteristiche costruttive concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il benessere della Società T.E.A. S.p.A., ente gestore dei servizi del Comune di Curtatone (MN).

D. - Reti energia elettrica e telefonica; comprendono:

D.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica con allaccio alla rete esistente;

D.2 - cabine di trasformazione da media a bassa tensione;

D.3 - rete di pubblica illuminazione con oneri e predisposizione di opere per l'alimentazione elettrica;

D.4 - rete telefonica fissa con allaccio alla rete esistente;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione degli edifici in fase realizzativa.

Le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi che dovranno conseguire il benessere degli enti interessati all'alimentazione.

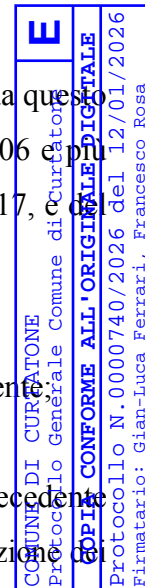
L'impianto di illuminazione pubblica, in particolare, dovrà prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio energetico ed al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel pieno rispetto delle L.R. n.17 del 27/03/2000, n.38 del 2004 e delle specifiche tecniche dell'Ente gestore Teareteluce S.r.l.

Dovranno comunque essere correttamente dimensionate per soddisfare le esigenze del Comparto e comprensive di ogni onere ed opera per rendere possibile le relative alimentazioni e il regolare funzionamento.

I Lottizzanti sono tenuti ad attivare la rete di pubblica d'illuminazione almeno per il tratto fino ad ogni lotto edificato e reso agibile, assicurare e mantenere in stato di sicurezza tutto il percorso che si intende aprire al transito.

Le opere dovranno essere conformi alle direttive o alle prescrizioni degli Enti interessati ed in particolare dalle società erogatrici dei servizi di TEA S.p.A.

Ad opera ultimata e previa presentazione da parte dei Lottizzanti di Certificato di collaudo redatto dalla società erogatrice dei servizio Teareteluce S.r.l., l'impianto di illuminazione pubblica potrà essere preso in



carico dal Comune qualora già collaudato e alimentato dall'energia elettrica tramite idonei contatori forniti a spese dei Lottizzanti).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organipreposti alla sorveglianza sanitaria.

2. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico, con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiede esterno, tale muretto, che resta di proprietà del lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico.
3. I Lottizzanti assumono, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, cui ogni erigendo fabbricato dovrà allacciarsi, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b) segnaletica stradale, verticale ed orizzontale sulla base delle Tav. 7 e delle indicazioni che fornirà l'Amministrazione Comunale mediante parere del Comando della Polizia Locale;
 - c) piantumazione delle strade di progetto, ove indicato negli elaborati allegati;
 - d) i Lottizzanti si impegnano ad adempiere alle prescrizioni riportate nei pareri di competenza rilasciati, in merito al P.L., dagli Enti Gestori delle reti di distribuzione, indipendentemente da quanto già previsto sugli elaborati di progetto del Piano.

ART. 6 - AREE A VERDE

Le aree a verde identificate nella tavola 2b, con le lettere A₁-A₂- A₃, sono già state seminate a prato e dotate di cespugli e piante di alto fusto. Prima della loro cessione dovrà essere eseguita idonea sistemazione Per l'irrigazione di tali aree sono già state predisposte prima dell'asfaltatura di Via Caduti del Lavoro apposite bocchette.

Per qualificare la fascia a verde con funzione/ interazione ambientale con l'area agricola posta sul limite del comparto in confine con il Comune di Virgilio sarà realizzata, integrandola con quella esistente, una piantumazione "a filare", con piante di alto fusto e/o a ceppaia tutte di essenze autoctone da definire in sede di progetto esecutivo.

La parte soprastante il tombamento del canale “Angeli-Cerese”, identificata nella “Tav. 9” con la lettera “E”, verrà sistemata a verde mediante la semina a prato, con irrigazione automatica, la posa di cespugli essenze autoctone, la formazione di vialetti dotati di illuminazione.

Sul tombamento in fregio a Via Vittime delle Foibe, verranno realizzati dei parcheggi (identificati con lettera “D” nella tav. 2b) con pavimentazione drenante.

Il tutto come raffigurato nella “Tav. 9” in conformità al Nulla/Osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica Sud/Ovest prima dell’approvazione definitiva della Variante in Adeguamento al P.R.G. ex P.L. 600, e del nuovo Nulla /Osta che dovrà essere rilasciato dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio prima dell’approvazione definitiva del presente P.A.

I lottizzanti devono garantire l’attecchimento del prato e delle piante, quindi irrigazione e cure colturali, sia alle piante di nuova infissione nei marciapiedi, che alle piante e al prato previsti nell’ area a verde sopra il Canale Angeli - Cerese.

Tale garanzia di attecchimento costituita da irrigazione e colture, avrà una durata di due anni e rimarrà a carico dei Lottizzanti anche nel caso la viabilità, ove sono state infisse le nuove piante, venisse ceduta prima di due anni al Comune.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante (o figure fisiche o giuridiche da loro delegate) a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a. eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell’immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b. passaggi ciclabili e pedonali afferenti private utilizzazioni;
 - c. posti macchina interni ai lotti nella misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
 - d. verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
 - e. illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f. allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all’edificio principale e comunque prima dell’ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 - CESSIONE VIABILITA' E STANDARDS

1. I lottizzanti in relazione al disposto del paragrafo I, V comma dell'art. 26 della Legge n. 1150/42 successive modifiche, si obbligano per loro per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per viabilità comprensiva dei parcheggi della superficie complessiva di circa mq. 39.677 (di cui mq. 20.813 già cedute al Comune) e per le aree a verde della superficie complessiva di mq. 14.158 (di cui mq. 8.799 già cedute al Comune), per un totale complessivo di aree ancora da cedere di mq. 24.223,00 così desunti:

VIABILITA' PARCHEGGI	(mq. 39.677 – mq. 20.813)	= mq. 18.864 *
<u>AREA VERDE</u>	(mq. 14.158- mq. 8.799)	= mq. 5.359
<u>SOMMANO</u>		= mq. 24.233

* Superficie comprensiva della viabilità (mq 1472) e dei parcheggi (mq 440) di via S. Pertini e via Segni la cui completa cessione potrà essere validata successivamente.

Le strade private denominate (Via Sandro Pertini e Via Antonio Segni) sono state adibite a strade pubbliche con la Variante al PL Canova n. 602 per completare e migliorare la viabilità del comparto. Con il permesso di costruire n. 3/04, è stata autorizzata la realizzazione della sopracitata viabilità, avente una larghezza complessiva di ml 8,00 che è a unico senso di marcia da Via Einaudi a Via De Nicola, costituita da carreggiata della larghezza di ml 4,00, parcheggi da ml 2,50 sul lato sinistro e marciapiede sul lato destra da ml 1,50.

Tali strade sono già state realizzate completamente e collaudate in data 09/10/2012. Restano da verificare da parte del collaudatore le prescrizioni previste in detto collaudo e successivamente integrata con nota dei Direttori dei Lavori in data 07/07/2014.

Poiché in gran parte, Via Sandro Pertini e Via Antonio Segni, sono state cedute ai proprietari degli edifici e dei lotti fronteggianti, con atti separati successivi, questi proprietari a spese dei Lottizzanti potranno alienare al comune la parte di Via Antonio Segni e Via Sandro Pertini di loro proprietà.

Con gli stessi atti si provvederà a trasferire la capacità edificatoria dei mappali in cessione a favore dei rispettivi lotti. I proprietari di lotti che hanno vodagione su Via Pertini e Via Segni, si impegnano prima degli atti di cessione a rendere gli accessi carrai conformi agli Art. 10-11 del vigente Regolamento Edilizio. Tale cessione al comune potrà avvenire solo nel caso in cui tutti i mappali facenti parte le due strade vengano ceduti contestualmente e complessivamente.

Nel caso via Pertini e via Segni non venissero cedute gratuitamente al Comune, i Lottizzanti prima della cessione definitiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno monetizzare i parcheggi per mq. 440 al valore/mq. stabilito dall'Amministrazione Comunale con propri atti deliberativi.

Nel caso, in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici da realizzare nei lotti liberi, si rendesse necessaria l'eliminazione di alcuni parcheggi antistanti, tali parcheggi dovranno essere ricollocati o in alternativa monetizzati.

La monetizzazione dovrà essere versata dal titolare del titolo abilitativo congiuntamente al versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. L'importo unitario dovrà essere pari al valore di monetizzazione stabilito dall'Amministrazione Comunale con propri atti deliberativi.

2. Si precisa che la quantificazione delle aree standards è derivata dall'ipotesi di insediamenti residenziali con indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq. da verificare sull'intero comparto. Poiché ogni singolo lotto potrà avere un u.f. minimo di 0,25 mq/mq. e un u.f. massimo di 1,00 mq/mq., i Lottizzanti dovranno indicare sia nella richiesta degli atti abilitativi ad edificare che nella richiesta del Certificato di Agibilità, l'indice di utilizzazione fondiaria a cui verrà assoggettato il lotto).

Ad ogni richiesta di progetto per l'edificazione, i Lottizzanti dovranno dimostrare per le aree di proprietà, il rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq./mq. complessivo di competenza ed il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiario medio delle aree ancora da edificare pari a mq/mq. 0,4836 che della S.L.P. massima consentita pari a mq. 19.078.

3. Nel caso, in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici ancora da realizzare nei lotti liberi, si rendesse necessaria l'eliminazione di alcuni parcheggi antistanti il lotto, tali parcheggi dovranno essere monetizzati. La monetizzazione dovrà essere versata dal titolare dell'atto abilitativo congiuntamente al versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. L'importo unitario dovrà essere pari al valore di monetizzazione stabilito dal Comune con propri atti deliberativi.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. I Lottizzanti in relazione al disposto del paragrafo IV, V comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150, e successive modifiche, hanno costituito prima della stipula della presente convenzione la polizza fidejussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per un importo di 1.323.800,00 (Euro unmilionetrecentoventitremilaottocento,00) a garanzia del rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, nonché dell'esatta e piena esecuzione di tutti i lavori.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la

regolare esecuzione. Ad opere ultimate, il 10% (dieci per cento) della garanzia come sopra prestata, sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri residui attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ed ogni altro obbligo conseguente.

Alla cessione definitiva delle opere al Comune la fidejussione dovrà essere estinta completamente.

3. I lottizzanti sono obbligati, secondo quanto attribuito in premessa, con i suoi fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, previa messa in mora da parte del Comune, con preavviso dell'inadempimento non inferiore a due mesi.

Le clausole di cui al presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono ottenere i permessi di costruire. La domanda di P.d.C. dovrà essere corredata dagli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al presente Piano di lottizzazione, con particolare riguardo e alle clausole della presente.
2. L'acquisizione degli atti abilitativi l'edificazione dei singoli lotti, è comunque subordinato all'impegno scritto dei Lottizzanti di esecuzione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costruzione degli edifici, prima dell'ultimazione degli edifici, in modo che gli stessi possano fruire di tutti i servizi previsti in totale regolarità e sicurezza, come previsto all'articolo 5 e assunzione di ogni responsabilità in relazione al fatto che in mancanza di tutte le opere di urbanizzazione e delle certificazioni sul verificato stato di regolarità e sicurezza delle stesse, non sarà possibile il rilascio del certificato di agibilità. Tale impegno e assunzione di responsabilità dovranno essere inseriti nei rogiti di vendita di tutte le aree edificabili ed esibiti in sede di richiesta degli atti abilitativi alla edificazione.
3. L'acquisizione degli atti abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/1 e agli artt. 43 e 48 della L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore rispettivamente al momento del rilascio stesso.

Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per il permesso di costruire con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria pari a (Euro 1.107.764 - Euro 107.613) Euro 1.000.151 (Euro un milione centocinquanta mila, 00) come da elaborato "Doc. E" (Computo metrico estimativo e Quadro Economico), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote vigenti pari a:

$$\text{Volume max € 4,80/mc.} \times (\text{mq. 19.078} \times 3,00 \text{ mc.}) = \text{mc. 57.234} \times \text{E/mc 4,80} = \text{€ 274.723,00}$$

Dovranno, invece, essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire ed il contributo sul costo di costruzione di cui agli articoli 43 - 48 della L.R. 12/05.

4. I lottizzanti si rendono disponibili ad effettuare sulle porzioni di Via Saragat e Via Einaudi, già proprietà del Comune, le opere di sistemazione dei marciapiedi e delle aiuole laterali analogamente a quanto previsto nella restante viabilità del presente nuovo P.A.
- I lavori consisteranno nella potatura e/o nella sostituzione degli alberi che con loro radici hanno manomesso la pavimentazione in autobloccante del marciapiede.
- Tutti i tratti di pavimentazione manomessi dalle radici delle piante o da cedimenti del sottofondo dovranno essere ricostruiti previo rifacimento di idoneo sottofondo in conglomerato cementizio e di rete elettrosaldata.
- Il costo complessivo di tale lavoro potrà essere detratto dai Lottizzanti, o dai loro aventi causa, dai oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire richiesti per l'edificazione del Comparto.
5. All'interno di tutte le fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione di piscine pertinenziali completamente interrate e la costruzione di elementi pertinenziali di arredo giardino in conformità a quanto previsto dallo Strumento Urbanistico (P.G.T.).

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 31 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di lottizzazione, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - d) lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'articolo 13 successivo, le varianti non rientranti tra le ipotesi cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per i nuovi Piani Attuativi che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga di termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o da dimostrate difficoltà oggettive intervenute ed estranee alla volontà del comparente e loro aventi causa.

ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (residenziale), in sede di rilascio del relativo atto abilitativo dovranno essere reperite le aree a standards, nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.
2. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale nel comparto sono ammesse solamente gli Esercizi di Vicinato (ESV)
3. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 Legge Regionale 31 marzo 2005, n. 12, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto abilitativo.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione o minor utilizzo planimetrico, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai Lottizzanti diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.

ART. 13 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati.

Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a tecnico abilitato indicato dal Comune ed a spese dei Lottizzanti.

I Lottizzanti ed i Direttori Lavori sono tenuti a fornire, al tecnico collaudatore, tutti gli elaborati grafici di dettaglio esecutivi, prove, verifiche dei materiali, documentazione fotografica e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori.

Dagli elaborati si dovrà evincere rispetto ai punti fissi, l'esatta localizzazione di tutti i sottoservizi, in rispetto della L.R. 26/04 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del tecnico Direttore dei Lavori; la collaudazione progressiva delle opere confluisce nel collaudo generale tecnico/amministrativo sui lavori ed opera nel complesso, con verifica della rispondenza alle norme tecniche, urbanistiche, contabili e funzionali che la normativa vigente richiede, da parte del tecnico incaricato di cui al comma 1.
3. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro trenta giorni dal ricevimento della lettera attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro tre mesi dal completamento della documentazione e dall'esito favorevole delle prove e verifiche eseguite.
Fino all'avvenuta trascrizione dell'atto pubblico di acquisizione delle opere restano in carico ai Lottizzanti ogni responsabilità ed obbligo di cura e manutenzione delle opere.
4. Può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta del Lottizzante o del Comune.
In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, 2 e 3.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del Lottizzante sino al passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria.
2. Le aree devono essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 15 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti.

ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

E
COMUNE DI CURTATONE Protocollo Generale Comune di Curtatone
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0000740/2026 del 12/01/2026 Firmatario: Gian-Luca Ferrari, Francesco Rosa

DOCUMENTI

Doc. A	Relazione tecnica illustrativa - Dichiarazione di proprietà
Doc. B	Documentazione fotografica
Doc. C	Convenzione urbanistica previgente
Doc. D	Convenzione urbanistica del nuovo P.L.
Doc. E	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione al comparto e Quadro tecnico/economico
Doc. F	Relazione di invarianza idraulica della viabilità in progetto
Doc. G	Valutazione previsionale di clima acustico

TAVOLE GRAFICHE

Tav. 1	Estratti: Catastale, P.G.T. - P.d.R. - Indicazioni di piano: Zonizzazione centro abitato di Levata
Tav. 2a	Planivolumetrico previgente
Tav. 2b	Planivolumetrico nuovo P.A.
Tav. 2c	Verifica capacità insediativa al 03/06/2015
Tav. 3	Planimetria stato di attuazione opere di urbanizzazione
Tav. 4a	Progetto fognature reti acque meteoriche e acque nere: completamento Via Vittime delle Foibe
Tav. 4b	Profili fognature acque meteoriche e acque nere: completamento Via Vittime delle Foibe
Tav. 5	Progetto sottoservizi: Gasdotto - Acquedotto - Enel - Telefonia. N° 2 cabine ENEL (pianta, sezione, prospetti) - Completamento Via Vittime delle Foibe
Tav. 6	Progetto impianto di illuminazione pubblica
Tav. 7	Planimetria segnaletica stradale
Tav. 8	Sezioni stradali tipo
Tav. 9	Planimetria e particolari sistemazione area a verde
Tav. 10a	Rilievo piantumazione esistente nei marciapiedi - Progetto Sistemazione
Tav. 10b	Piantumazione definitiva aiuole marciapiedi

PROGETTO SOTTOPASSO ALLA FERROVIA MANTOVA - MODENA AL Km 54+103

Tav.11a	Carta Tecnica Regionale - Estratto catastale - Piano Particellare delle Espropriazioni
Tav.11b	Planimetria Rilievo Stato Attuale
Tav.11c	Documentazione Fotografica
Tav.11d	Planimetria Stato di Progetto

1. Il progetto del nuovo Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica e i Lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, Docc. A, B, C, D, E, F, G, e Tavv. 1, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 10a, 10b, 11c, 11b, 11c, 11d, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Lottizzanti si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
2. I Lottizzanti autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano del governo del Territorio.
4. Per quanto non previsto e specificato nella presente Convenzione, ci si rimette alle norme vigenti in materia.



I LOTTIZZANTI

IL COMUNE

FUTUREDIL MANTOVA S.r.l

EDIL.LAMA COSTRUZIONI S.r.l



COMUNE DI CURTATONE
Provincia di Mantova

**NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “CANOVA”
PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO
RESIDENZIALE RELATIVO ALL’ORIGINARIO PIANO
DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ LEVATA**

ai sensi dell’articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 183 DEL 20/10//2025**

FASCICOLO DI

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

IL SINDACO
Carlo Bottani

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Rossella Russo

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Graziella Trippini

I TECNICI PROGETTISTI
Ing. Gianluca Ferrari
Geom. Francesco Rosa

**OSSERVAZIONI PERVENUTE
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

OSSERVAZIONE N. 1 Prot. n. 31492 del 17/11/2025

Presentata da: Sig. **PARENTE SALVATORE**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

in qualità di proprietario dell'immobile sito in via Falcone e Borsellino n. 1, angolo via Enrico de Nicola n. 2, confinante con il lotto identificato con il n. 19 nella Tav. 2b, chiede che, in fase di approvazione del Piano attuativo e nella successiva progettazione, vengano stabiliti limiti di altezza e volumi che non compromettano le condizioni di soleggiamento, ariosità e privacy del suo immobile, in ossequio alla normativa vigente in materia. Si oppone a qualsiasi progetto edilizio che preveda la realizzazione di un fabbricato di altezza superiore alla propria abitazione costituita dal solo piano terra.

CONSIDERAZIONI:

Il nuovo Piano attuativo, analogamente ai Piano di Lottizzazione originari, prevede che i fabbricati di nuova realizzazione debbano distare almeno m 5,00 dai confini di proprietà e almeno m 10,00 da fabbricati fronteggianti esistenti, conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 che prescrive, in tutti i casi, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Considerato, inoltre, che in tutta l'area edificabile, compresa tra via De Nicola e via Levata, è prescritta dal nuovo P.L. un'altezza massima di m 8,10 per i futuri fabbricati, risulta dimostrato il rispetto della legislazione vigente in materia.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE N. 1.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

OSSERVAZIONE N. 2 Prot. n. 31778 del 20/11/2025

Presentata da: **Sigg. VINCENTI FERDINANDO e CATALDO GIORGIO**
 in qualità di cittadini residenti nella lottizzazione “Canova” ed in
 rappresentanza di un nutrito gruppo di residenti nella citata
 lottizzazione

Nota di lettura:

l’osservazione è stata presentata in forma unitaria, tuttavia, si articola in n. 21 punti di rilievo che trattano diverse argomentazioni e, pertanto, è stato trattato e controdedotto separatamente ogni singolo punto.

Nota relativa alla correzione degli elaborati modificati a seguito dell’accoglimento dei rilievi effettuati con un’osservazione:

Le modifiche sono apportate ai seguenti documenti testuali:

- DOC. D CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L.

CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERVAZIONE N. 2

SINTESI DEL PUNTO 1

Chiedono di chiarire il numero massimo di piani fuori terra consentiti dal Piano di Lottizzazione, osservando che, al massimo, venga mantenuto lo stesso numero di piani e altezza degli edifici esistenti.

CONSIDERAZIONI:

Il nuovo Piano attuativo per il completamento dell'ex P.L. 602 "Canova" conferma per tutti i lotti ineditati le altezze previste dal P.L. originario. L'unica modifica riguarda i lotti identificati nella Tav. 2b con i numeri 2-3-4-5-6-7-8 ove, pur confermando l'altezza massima di m 9,50, viene consentita la realizzazione di tre piani abitabili fuori terra, anziché i due piani abitabili precedentemente previsti.

Tale variazione, tuttavia, non penalizza gli edifici esistenti, tenuto anche conto che, nei lotti ineditati nn. 1 e 9, adiacenti agli edifici esistenti, il nuovo P.L. conferma la disposizione di realizzare solo due piani abitabili fuori terra analogamente agli edifici esistenti confinanti.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 1.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 2

Chiedono di spostare la cabina di trasformazione dell'energia elettrica, rappresentata nella Tav 2b in adiacenza a via Falcone e Borsellino, in una zona distante dalle abitazioni per evitare il facile accesso, attraverso la stessa, alle proprietà private limitrofe da parte di malviventi.

CONSIDERAZIONI:

La realizzazione della cabina di trasformazione dell'energia elettrica indicata, è prevista a una distanza di almeno m 3,17 dall'unico confine privato, pertanto, non può essere causa di facile accesso all'area del vicino.

Va comunque tenuto conto che l'ubicazione delle cabine viene stabilita insindacabilmente dall'Enel in sede di richiesta di elettrificazione dei lotti inedificati. Tale richiesta di elettrificazione potrà essere effettuata, dai lottizzanti, solo dopo la stipula della Convenzione urbanistica, in sede di presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

L'Enel potrebbe ritenere opportuno, in base alle proprie disponibilità di fornitura di energia nel comparto e nei quartieri limitrofi, di modificare sia l'ubicazione, che il numero delle cabine previste nel nuovo Piano attuativo.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 2.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 3

Chiedono, al fine di prevenire eventuali sforamenti dei limiti acustici (per le classi IV e III con relativi differenziali) ai ricettori individuati dal tecnico estensore della Valutazione Previsionale di Clima Acustico, che la prescrizione relativa alla realizzazione della barriera antirumore in capo agli acquirenti dei singoli lotti, lungo via Caduti del Lavoro, venga stralciata e che la realizzazione di tale opera venga realizzata e inserita nelle opere a completamento del comparto a carico dei lottizzanti o monetizzata per essere poi realizzata dal Comune stesso.

Pertanto, suggeriscono la realizzazione di una barriera verde di tipo arbustivo o arboreo-arbustivo di altezza non inferiore a 2,50-3,00 metri.

CONSIDERAZIONI:

Come risulta dalla Valutazione Previsionale di Clima Acustico - Doc. G, allegata al nuovo P.L., viene ampiamente confermato lo studio di Valutazione di Clima Acustico redatto nell' anno 2006 e approvato dal Consiglio comunale; in quest'ultimo studio si riteneva non necessaria la realizzazione di opere di mitigazione del rumore.

Nel caso, in futuro, i flussi di traffico di via Caduti del Lavoro dovessero aumentare a tal punto da richiedere opere di mitigazione del rumore, le garanzie affinché tali opere vengano eseguite, sono contenute sia nella Relazione Tecnica illustrativa (Doc. A), che nella Convenzione urbanistica (Doc. D) del nuovo P.L. "Canova".

Buone mitigazioni del rumore derivano dalla corretta progettazione acustica degli edifici, stabilita dal D.P.C.M. 05/12/1997 e necessaria per l'ottenimento degli atti abilitativi alla edificazione e dell'agibilità degli edifici.

Relativamente al suggerimento della barriera arbustiva, si evidenzia che questa non costituisce barriera antirumore e che sarà a carico dei futuri proprietari la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 3.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 4

Chiedono di realizzare un'area sgambatoio per cani nell'area B4 a verde indicata nella Tavola 2b, attualmente inquadrata come fascia di rispetto della previsione di una rotatoria su via Caduti del Lavoro e, contestualmente, di ampliare tale area fino a via Einaudi, redistribuendo altrove la S.L.P. presente, allo scopo di creare un'area giardino/parco come nuova dotazione di comparto. In alternativa, chiedono comunque di garantire un accesso diretto all'area B4 da via Einaudi.

CONSIDERAZIONI:

L'area a verde identificata come B4, catastalmente identificata al Foglio n. 28 coi mappali 1526 e 1528, con atto del notaio Massimo Bertolucci in data 17 aprile 2007, rep. n. 59.119, è stata ceduta gratuitamente al patrimonio comunale, in esecuzione di una parte degli obblighi della Convenzione urbanistica ed è, quindi, esclusa dagli obblighi e dalla pianificazione attuativa del nuovo P.L. "Canova". Tale area, inoltre, è vincolata dal vigente P.G.T. e dal P.I.I. "Edera" alla realizzazione di una rotatoria stradale e non può essere utilizzata per la realizzazione un'area sgambatoio per cani.

Ampliare la zona B4 a verde, fino a via Einaudi, non risulta fattibile, in quanto non c'è spazio all'interno del P.L. per recuperare altrove la S.L.P., anche tenendo conto dei limiti di altezza degli edifici ancora da realizzare.

Considerato, inoltre, che la zona B4 è attualmente adibita alla realizzazione di una rotatoria stradale, risulta pericoloso collegarla a via Einaudi con un accesso diretto.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 4.

L'Amministrazione comunale valuterà, comunque in altro contesto, la proposta con riferimento agli studi effettuati sul tema degli sgambatoi sull'intero territorio comunale.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 5

Chiedono che venga deframmentato il fronte su via Caduti del Lavoro (da via Einaudi), prevedendo l'inserimento di uno o due passaggi pedonali che consentano un collegamento diretto tra il nuovo Piano attuativo "Canova" con i servizi presenti oltre via Caduti del Lavoro (area cosiddetta "Aquilone").

CONSIDERAZIONI:

Il mappale 1491 del Foglio n. 28 non è di proprietà dei lottizzanti, quindi, non potrà essere utilizzato per continuare le abitudini di passaggio pedonale consolidate nel tempo dai residenti.

I collegamenti con l'area produttiva denominata "Tosca", posta oltre via Caduti del Lavoro, sono previsti in sicurezza dalle intersezioni di via Saragat e via Ortigara con via Caduti del Lavoro che è costituita da una carreggiata veicolare e da uno spazio della larghezza di m 3,50 da adibire a pista ciclopeditone.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 5.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 6

Per favorire una maggiore fruibilità del comparto “Canova” da parte dell’utenza debole (pedoni e biciclette), considerano opportuno che la viabilità interna venga classificata e riprogettata come “Zona 30”, migliorando al contempo i collegamenti con la viabilità ciclabile esistente (via Caduti del Lavoro e via Levata).

CONSIDERAZIONI:

Quasi tutta la viabilità del P.L. Canova è stata già realizzata ad esclusione:

- a. del manto d’usura in conglomerato bituminoso (spessore cm 3);
- b. della sistemazione delle aiuole e dei marciapiedi;
- c. dalla porzione di via Vittime delle Foibe che dal tratto già realizzato, ad anello, si ricollegherà a via De Nicola.

Riprogettare e ricostruire la viabilità, allo stato attuale, risulta di difficile attuazione.

Si precisa, comunque, che la viabilità del P.L. “Canova”, pur trattandosi di strade di quartiere di sola distribuzione ai lotti, è stata progettata e realizzata della larghezza complessiva di m 15,00, tenendo conto degli utenti più deboli (pedoni), in quanto i marciapiedi in ambo i lati, della larghezza di m 2,00, sono a “raso” con la carreggiata e i parcheggi (in ambo i lati di m 2,25) adiacenti e quindi facilmente utilizzabili da tutti i pedoni.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 6.

L'Amministrazione comunale, a seguito della completa acquisizione delle strade interne al comparto, terrà conto di quanto richiesto, al fine di valutare eventuali modifiche ai limiti di velocità per le auto.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 7

Chiedono che vengano realizzati gli attraversamenti pedonali in corrispondenza del giardino/parco lineare (sopra al canale consortile “Angeli-Cerese”) per facilitarne la continuità e l’attraversamento sicuro, sia per la viabilità esistente, sia per la viabilità futura interna non ancora realizzata.

CONSIDERAZIONI:

Gli attraversamenti richiesti sono già stati previsti, così come raffigurato nella Tav. 2b e nella “Tav. 7 – Planimetria segnaletica stradale”.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 7.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 8

Chiedono che venga ripristinata la segnaletica orizzontale dell'attuale ciclopedonale in fregio a via Caduti del Lavoro, sebbene facente parte delle strade già cedute al Comune.

CONSIDERAZIONI:

Con atto notaio Massimo Bertolucci in data 18 giugno 2009, rep. n. 64.138, via Caduti del Lavoro è stata ceduta gratuitamente al Comune a seguito di positivo collaudo della stessa ed è, quindi, esclusa dagli obblighi e dalla pianificazione attuativa del nuovo P.L. "Canova".

L'art. 14, comma1, della Convenzione urbanistica del nuovo P.L. (Doc. D) stabilisce che:

"La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del Lottizzante sino al passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria". Anche l'originaria Convenzione urbanistica, prevedeva quanto indicato dall'art. 14 sopracitato.

SI RITIENE NON PERTINENTE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 8 - NON ACCOLTA.

L'Amministrazione comunale, comunque, terrà conto dell'osservazione/segnalazione nell'ambito dei futuri interventi di manutenzione della viabilità.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 9

Chiedono di chiarire se la voce “Segnaletica stradale - Zebrature e simboli” del Computo metrico estimativo faccia riferimento al rifacimento delle strisce pedonali esistenti oppure se riguarda nuove opere oggi non presenti. A tale proposito chiedono l’aggiunta di nuovi passaggi pedonali in aggiunta a quelli già previsti lungo il giardino/parco lineare.

CONSIDERAZIONI:

Nelle vie Einaudi, Saragat, De Nicola, Falcone e Borsellino deve essere posato un strato di conglomerato bituminoso (manto d’usura) dello spessore di cm 3 compattato, attualmente mancante.

Il nuovo strato d’asfalto andrà a coprire la segnaletica orizzontale esistente, pertanto, nel Computo metrico è previsto il costo integrale del rifacimento della segnaletica orizzontale sulle strade.

Nelle strade interne al comparto gli attraversamenti pedonali sono previsti in prossimità degli incroci come raffigurato nelle Tav. 2b e nella Tav. 7.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L’OSSERVAZIONE DEL PUNTO 9.

Si demandano, comunque, alla fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ulteriori valutazioni sull’argomento.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 10

Chiedono di indicare negli elaborati grafici, in particolare in Tavola 2b, dove verranno collocate le fermate dell'autobus e se le medesime andranno a ridurre il numero dei posti auto. A tale scopo Chiedono se vi sia stata una corretta ed attuale valutazione del numero dei parcheggi, anche in considerazione del futuro incremento del numero degli abitanti.

CONSIDERAZIONI:

Le fermate/sosta dell'autobus sono collocate in ambo i lati di Via Falcone e Borsellino in fregio all'area a verde sovrastante il tombamento del canale Angeli-Cerese, come raffigurato nella Tav. 2b dalla quale si evince che in prossimità delle fermate/sosta dell'autobus non sono indicati parcheggi e quindi non sono conteggiati. Nella rimanente viabilità sono dislocate altre fermate dell'autobus, ma senza previsione di sosta, pertanto, sono confermati i parcheggi per autoveicoli.

Come raffigurato nella Tav. 2b, sul lato di Via Einaudi ove sorgeranno i nuovi edifici, nel rappresentare e quindi conteggiare i parcheggi, sono stati valutati ed esclusi gli spazi per gli accessi carrai ipotizzati per l'accesso agli erigendi fabbricati.

Nell'ambito del comparto è stata, comunque, garantita la quantità di parcheggi prevista dalla legislazione vigente, pari ad almeno mq 3,00 per ogni abitante teorico insediabile.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 10.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 11

In relazione all'ingresso dei mezzi agricoli nei campi situati lungo via Caduti del Lavoro, nei pressi della stazione di rifornimento AGIP, chiedono che venga attuata una specifica regolamentazione, poiché il transito degli stessi, soprattutto in condizioni meteorologiche di pioggia, crea uno strato di fango lungo il tratto stradale, causando deterioramento dello stesso e problemi alla circolazione. Nel caso il fondo lo permetta si chiede di valutare accessi alternativi.

CONSIDERAZIONI:

Con atto del notaio Massimo Bertolucci in data 18 giugno 2009, rep. n. 64.138, via Caduti del Lavoro è stata ceduta gratuitamente al Comune a seguito di positivo collaudo della stessa ed è, quindi, esclusa dagli obblighi e dalla pianificazione attuativa del nuovo P.L. "Canova".

SI RITIENE NON PERTINENTE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 11 - NON ACCOLTA. L'Amministrazione comunale, comunque, terrà conto dell'osservazione/segnalazione e farà le opportune verifiche e valutazioni nelle sedi opportune e competenti alla risoluzione della problematica.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 12

Vogliono conoscere se:

- la piantumazione delle aiuole nei marciapiedi, saranno oggetto di irrigazione e cure colturali;
- vi sia uno studio di pianificazione in tal senso e a chi sarà demandato siffatto onere e la durata dello stesso.

Qualora tutto ciò non sia previsto, auspicano una soluzione alternativa allo scopo di salvaguardare il decoro urbano, garantendo comunque un adeguato equilibrio ambientale.

CONSIDERAZIONI:

I Lottizzanti devono garantire l'attecchimento del prato e delle piante, quindi, l'irrigazione e le cure colturali, sia alle piante di nuova infissione nei marciapiedi, che alle piante e al prato previsti nell'area a verde sovrastante il canale Angeli-Cerese. Trattandosi di manutenzione ordinaria delle opere, tale obbligo rimarrà in carico ai lottizzanti fino al collaudo e alla cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale (art. 14, comma1, della Convenzione urbanistica del nuovo P.L.).

Per rafforzare il vincolo di attecchimento a carico dei lottizzanti, all'art. 6 - Aree a verde della Convenzione urbanistica del nuovo P.L., viene inserito il seguente comma:

“I Lottizzanti devono garantire l'attecchimento del prato e delle piante, quindi irrigazione e cure colturali, sia alle piante di nuova infissione nei marciapiedi, che alle piante e al prato previsti nell'area a verde sopra il Canale Angeli-Cerese.

Tale garanzia di attecchimento, costituita da irrigazione e cure colturali, avrà una durata di due anni e rimarrà a carico dei Lottizzanti anche nel caso la viabilità ove sono state infisse le nuove piante venisse ceduta prima dei due anni al Comune.”

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 12.

Con l'accoglimento dell'osservazione si procede alla modifica dell'elaborato progettuale Doc. D - Convenzione urbanistica del nuovo P.L..

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 13

Riguardo all'impatto ambientale chiedono di conoscere se vi sia stato uno studio specifico sulla capacità di assorbimento di CO₂, relativa agli alberi abbattuti e se la piantumazione delle nuove colture sia adeguata a compensare gli alberi abbattuti, nei termini di assorbimento di CO₂.

CONSIDERAZIONI:

Le piante delle aiuole nei marciapiedi, non possono essere essenze di alto fusto, in quanto non rispetterebbero la distanza sancita dal Codice Civile di m 3,00 dai confini di proprietà, inoltre creerebbero (come di fatto hanno creato) gravi danni con le loro radici, sia alle reti di servizio limitrofe (acqua, gas, fognature, ecc.), che ai marciapiedi.

Per tale motivo le piante precedentemente messe a dimora, che col passare degli anni si sono rilevate di alto fusto o simili, sono state tagliate in quanto inappropriate e incompatibili al contesto e verranno sostituite, per le suddette motivazioni, con piante non di alto fusto (*Lagerstroemia Indica*).

Le piante nelle aiuole dei marciapiedi sono state previste con la funzione di arredo urbano e ombreggiamento. Lo studio in merito alla capacità di assorbimento di CO₂ delle essenze arboree non rientra tra le attività e la documentazione richieste per un Piano attuativo di completamento.

SI RITIENE DI RISPONDERE NEGATIVAMENTE ALLA RICHIESTA DEL PUNTO 13.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 14

In ragione dei precedenti punti 12 e 13, chiedono di prevedere un impianto di fasce boscate (con sesti di impianto di 1300 piante/ha e cure colturali per 5 anni) nelle aree a verde di interazione da cedere al Comune: A1, A2, B1 e B3.

CONSIDERAZIONI:

Le aree a verde, identificate con le lettere B1 e B3, sono già state cedute gratuitamente al Comune con atto del notaio Bertolucci in data 17/04/2007, rep. n. 59.119, e sono, quindi, esclusa dagli obblighi e dalla pianificazione attuativa del nuovo P.L. "Canova".

Le aree a verde A1 e A2, considerata la loro ridotta superficie, la configurazione e l'ubicazione in fregio a via Caduti del Lavoro, non sono idonee alla realizzazione delle fasce boscate indicate.

SI RITIENE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 14.

L'Amministrazione comunale terrà conto della richiesta e specifica che nell'area posta sul fianco del distributore (B1) è già stata effettuata una significativa piantumazione di varie essenze arboree.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 15

Chiedono che in questa fase venga inserita anche la predisposizione dei servizi tecnologici relativi all'infrastruttura in fibra ottica, allo scopo di prevenire nuove opere di scavo della sede stradale e successivi rifacimenti, rendendo irregolare la superficie delle strade della lottizzazione.

CONSIDERAZIONI:

Sia sotto la viabilità esistente, che in quella di progetto sono state posate e previste le condotte con diametro Ø 125 per la rete di telefonia e per la fibra ottica. Il comparto, pertanto, risulta già adeguato per l'infrastrutturazione indicata.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 15.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 16

Chiedono la sistemazione dei cordoli delimitanti i marciapiedi, in quanto in vari punti delle vie afferenti al Piano risultano ormai logori ed in alcuni tratti totalmente consumati.

CONSIDERAZIONI:

Prima di effettuare le asfaltature, i cordoli in cattivo stato di manutenzione verranno sostituiti e rimessi in quota se necessario.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 16.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 17

Chiedono una valutazione sulla necessità di pulire le caditoie delle acque meteoriche, la maggior parte delle quali ad oggi risulta ostruita da fogliame e sedimenti, non essendo stata effettuata una puntuale e costante pulizia delle stesse nel corso degli anni.

Chiedono di considerare se la loro portata sia ad oggi e soprattutto per i tempi futuri sottodimensionata, poiché molto spesso ci sono degli allagamenti per strada.

Auspicano che, a seguito del rifacimento del manto stradale, la pendenza sia adatta, utile a tal scopo e che venga verificata.

CONSIDERAZIONI:

La pulizia delle caditoie è certamente tra le opere prioritarie che i lottizzanti dovranno effettuare, per un regolare deflusso delle acque meteoriche sulla viabilità.

Il dimensionamento delle fognature delle acque meteoriche esistenti è stato effettuato in applicazione della normativa vigente al momento della stesura del progetto originario (anno 2002).

I vari allagamenti stradali sono dovuti alla pulizia delle caditoie non effettuata negli anni e alla mancata esecuzione dell'ultimo strato di asfalto (spessore cm 3 compattato) che conseguentemente comporta, in diverse zone, che le caditoie siano più alte rispetto alla pavimentazione stradale incompleta.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 17.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 18

Viste le vicissitudini del previgente Piano di Lottizzazione, che ha portato alla mancata o parziale realizzazione di molte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a causa del fallimento dei precedenti lottizzanti, chiedono di verificare, prima della sottoscrizione della nuova convenzione, se le opere già realizzate inerenti alla rete del gas siano a norma o se sia necessario prevedere un loro ammodernamento o totale sostituzione.

CONSIDERAZIONI:

Tutte le reti adduttrici i servizi di rete (acquedotto, gasdotto, telefonia, energia elettrica, illuminazione pubblica, ecc..) sono in funzione e sono già state verificate e prese in carico dai vari Enti gestori (TEA, ENEL, TIM, ecc..). Tali Enti, prima di prendere in carico le rispettive reti adduttrici, hanno effettuato i necessari collaudi e successivamente hanno iniziato ad erogare i servizi. Nel caso si verificassero dei guasti agli impianti, le spese di sistemazione sarebbero a carico dei rispettivi Enti gestori.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 18.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 19

Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione, auspicano che la documentazione relativa al collaudo delle stesse sia resa pubblica ed accessibile nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune, qualora la normativa di riferimento lo permetta, oppure, in alternativa, chiedono di essere avvisati, al fine di valutare un accesso agli atti, sempre qualora la normativa lo preveda.

CONCLUSIONI:

La documentazione relativa al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà resa pubblica e accessibile nella sezione Amministrazione Trasparente (“Pianificazione e governo del territorio”) del sito Internet del Comune.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 19.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 20

Gli abitanti di via Pertini e via Segni manifestano il proprio consenso ad alienare al Comune la parte di strada di rispettiva proprietà. Chiedono, pertanto, di poter avviare l'iter per la stipula degli atti successivi, come previsto a pag. 14 della Relazione tecnica.

CONSIDERAZIONI:

Prima di avviare l'iter della cessione gratuita al patrimonio comunale di via A. Segni e via S. Pertini, è necessario completare oppure redigere un nuovo collaudo di dette strade e, se necessario, completare le opere mancanti considerato che l'ultima visita di collaudo risale all'anno 2012, nonché formalizzare la disponibilità alla cessione gratuita, sottoscritta da tutti i proprietari.

Comunque, come prescritto nella Relazione tecnica a pag. 14 e nella Convenzione Urbanistica all'art. 8 - Cessione viabilità e standard, *“la cessione al Comune potrà avvenire solo nel caso in cui, tutti i mappali facenti parte le due strade vengano ceduti contestualmente e complessivamente”*. Inoltre: *“Con gli stessi atti (di cessione) si provvederà a trasferire la capacità edificatoria dei mappali in cessione a favore dei rispettivi lotti. I proprietari di lotti che hanno vodagione su Via Pertini e Via Segni, si impegnano prima degli atti di cessione a rendere gli accessi carrai conformi agli Art. 10-11 del vigente Regolamento Edilizio”*.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 20.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 21

Chiedono il rifacimento degli attraversamenti sugli incroci tra via Pertini con via De Nicola e via Pertini con via Einaudi, sostituendo l'attuale marciapiede con attraversamenti pedonali, per evitare situazioni di rischio, talvolta verificatesi, nell'attraversamento da parte di pedoni della citata viabilità.

CONSIDERAZIONI:

Il rifacimento degli attraversamenti sopracitati era già previsto nell'originario P.L. "Canova", a seguito di parere prescrittivo dell'Servizio Lavori Pubblici comunale, allegato al Permesso di Costruire n°3/2004 rilasciato in data 16/01/2004 per la costruzione delle strade private.

Le opere per la messa in sicurezza dei due incroci saranno valutate e progettate nell'ambito della nuova richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione a completamento del P.L. Canova.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 21.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

OSSERVAZIONE N. 3 Prot. n. 31778 del 20/11/2025

Presentata da: **Sig CATALDO GIORGIO**

Nota di lettura:

l'osservazione è stata presentata in forma unitaria, tuttavia, si articola in n. 4 punti di rilievo che trattano diverse argomentazioni e, pertanto, è stato trattato e controdedotto separatamente ogni singolo punto.

L'accoglimento delle osservazioni non comporta alcuna modifiche agli elaborati del nuovo Piano di Lottizzazione "Canova".

CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERVAZIONE N. 3

SINTESI DEL PUNTO 1

Dalla Tavola n. 7 del progetto, denominata “Planimetria segnaletica stradale”, si evince che in prossimità del civico n. 25 di via Saragat sarà realizzato un unico parcheggio. Chiede di valutare la realizzazione di un triplo parcheggio in verticale rispetto al cordolo del marciapiede, anziché un solo parcheggio in orizzontale; ciò in considerazione dell'alto tasso di popolazione residente nel quartiere, che sarà destinato ad aumentare a seguito delle future costruzioni ed anche in considerazione dell'impossibilità di parcheggiare lungo la curva, situata di fronte agli stalli in argomento, come legittimamente disciplinato dal Codice della Strada.

Precisa che ad oggi le automobili vengono parcheggiate utilizzando tre stalli, così come richiesto, secondo un'abitudine consolidata negli anni dai residenti della zona.

Qualora la presenza del passo carraio adiacente non consenta la collocazione dei 3 stalli, chiede la riduzione almeno a 2.

CONSIDERAZIONI:

La zona residenziale adiacente via Saragat è, da tempo, completamente edificata, le future edificazioni avranno vocazione solo su via Einaudi, quindi, sarà difficile che i nuovi residenti vadano a parcheggiare al civico 25 di via Saragat.

Tuttavia, prima dell'effettiva realizzazione della segnaletica stradale, che verrà eseguita dopo la posa del manto d'usura in asfalto, sarà valutata la fattibilità di individuare, come richiesto, i 3 o 2 stalli di sosta, nel rispetto del Codice della Strada.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 1.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 2

Nell'ottica di una ottimizzazione degli spazi destinati al parcheggio delle automobili, chiede di verificare l'attualità dei parcheggi riservati ai disabili, presenti uno in via Saragat ed un altro in via Einaudi, nei pressi della rotatoria.

Qualora l'autorizzazione sia scaduta e non più valida, chiede la commutazione degli stessi a parcheggio generico.

CONSIDERAZIONI:

La vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche prevede che nei parcheggi pubblici almeno n. 1 posto auto ogni n. 50 posti previsti sia riservato ai disabili.

L'Amministrazione comunale, da sempre attenta ai più deboli, ha disposto di prevedere un numero di posti auto riservato ai disabili maggiore rispetto al minimo previsto dalla normativa vigente.

Il parcheggio indicato in via Einaudi ricade sulla viabilità già di proprietà comunale.

Tuttavia, si prende atto della richiesta e, prima dell'effettiva realizzazione della segnaletica stradale, che verrà eseguita dopo la posa del manto d'usura in asfalto (in via Saragat), sarà valutata la possibilità di spostare in altra zona i posti auto indicati, in relazione alle attuali necessità di utilizzo, ma senza una riduzione dei posti auto per disabili previsti nel comparto.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 2.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 3

Nella realizzazione dei lavori di sistemazione del manto stradale chiede di verificarne la corretta pendenza, in quanto l'attuale non è assolutamente adeguata.

Nei pressi della propria abitazione sita al numero civico 25 di via Saragat, vi è una caditoia delle acque meteoriche non perfettamente funzionante, a causa di sedimenti e dell'assenza di un'adeguata pendenza, che provocano allagamenti e pozzanghere.

CONSIDERAZIONI:

Con la posa del manto d'usura in asfalto, attualmente assente, verranno realizzate le opportune pendenze stradali per garantire un idoneo deflusso delle acque meteoriche, anche con la messa in quota delle caditoie.

Prioritariamente verrà eseguita la pulizia delle caditoie.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 3.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA'
- contrari n.0
- astenuti n.0

SINTESI DEL PUNTO 4

Chiede di includere (qualora non sia previsto) nel programma di lavori anche la manutenzione ed il rifacimento dei cordoli logori e consumati, che delimitano i marciapiedi, al fine di garantire sicurezza, funzionalità e decoro urbano

CONSIDERAZIONI:

Tra le opere da effettuare per il completamento del P.L. Canova, è prevista anche la sostituzione dei cordoli in cattivo stato manutentivo.

SI RITIENE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE DEL PUNTO 4.

VOTAZIONI:

La proposta sopra formulata è approvata dalla Giunta Comunale con i seguenti voti:

- favorevoli – UNANIMITA’
- contrari n.0
- astenuti n.0

Alla cortese attenzione dell'Ufficio tecnico comune di Curtatone

(CANOVA)

Oggetto: Osservazione al piano attuativo confinante lotto n.19 Levata

Io sottoscritto Parente Salvatore residente

, proprietario dell'immobile

, confinante con lotto n.19

oggetto al piano attuativo in soggetto, presenta la seguente osservazione.

Con la presente si esprime ferma opposizione a qualsiasi progetto edilizio che preveda la realizzazione di un fabbricato di altezza superiore a quella dell'abitazione sito al piano terra.

Tale costruzione per la sua vicinanza e altezza, determinerebbe un'eccessiva ombreggiamento del immobile, riducendo la naturale illuminazione solare durante il giorno, in particolare nelle ore più soleggiate.

Tale costruzione, per la sua vicinanza e altezza determinerebbe con ombreggiamento del immobile, riducendo la naturale illuminazione solare, in particolare nelle ore più soleggiate.

Inoltre, un edificio di altezza maggiore comporterebbe una notevole diminuzione della privacy.


Si chiede pertanto che, in fase di approvazione del piano attuativo e nella successiva progettazione, vengano stabiliti limiti di altezza e volumi che non compromettano le condizioni di soleggiamento, l'ariosità e la privacy del immobile, in ossequio alla normativa vigente in materia.

Si richiede che venga presa in considerazione la presente osservazione per garantire il diritto al godimento dei propri beni.

Distinti saluti

Salvatore Parente

Bata

CITTA' DI CURTATONE E
N. 0031492
data 17/11/2025
Cla: 6.2 - Fasc: N.1/2025


Curtatone, 20.11.2025

OGGETTO: adozione e deposito degli atti relativi al nuovo piano attuativo denominato "CANOVA" per il completamento del comparto residenziale relativo all'originario piano di lottizzazione in località Levata, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n.12 e s.m.i.

Osservazioni dei residenti della Lottizzazione "Canova".

In data 22.10.2025 il Comune di Curtatone ha pubblicato l'avviso al pubblico relativo al deposito della documentazione inerente al Piano Attuativo "Canova" per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dall'originario piano di lottizzazione.

Considerata la documentazione depositata e accessibile per la consultazione, i sottoscritti:

- VINCENTI Fernando,
- CATALDO Giorgio,

in qualità di cittadini residenti nella lottizzazione "Canova" ed in rappresentanza di un nutrito gruppo di residenti nella citata lottizzazione, sottopongono all'Amministrazione Comunale le seguenti osservazioni, suddivise per tematiche.

OSSERVAZIONI SULLE COSTRUZIONI CIVILI

1. Si chiede di chiarire il numero massimo di piani fuori terra consentiti dal piano di lottizzazione, poiché, a pag. 11 della Relazione tecnica vengono confermati e riportati gli indici e i parametri del PL precedente (PL Canova n.602), come previsto dall'art.58 del PGT: *ALTEZZA: Due piani abitabili fuori terra H. max. 8,10 per la zona compresa tra Via De Nicola e Via Levata. Due piani abitabili fuori terra H. max. 9,50 nel resto del Comparto*, ma a pag. 12 si aggiunge la possibilità di tre piani fuori terra (con h max 9.50) nei lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Si osserva che, al massimo, dovrebbe essere mantenuto lo stesso numero di piani ed altezza degli edifici esistenti.

2. Si chiede di spostare la cabina di trasformazione dell'energia elettrica illustrata con colore rosso in Tavola 2b in adiacenza a via Falcone e Borsellino (zona giardino/parco lineare sul sedime del canale "Angeli-Cerese") in una zona distante dalle abitazioni, per evitare il facile accesso, attraverso la stessa, alle proprietà private limitrofe da parte di malviventi.
3. Nel documento "Relazione tecnica illustrativa – dichiarazione di proprietà" si dichiara a pagina 6 che: *"Come risulta dalle note tecniche inerenti la Valutazione Previsionale di Clima Acustico [...] viene confermato non necessario la realizzazione del terrapieno previsto nel primo P.L. "ex 203" in fregio alla viabilità del progetto denominata Via Caduti del Lavoro".* Alla pagina successiva, pagina 7, si dichiara: *"Nel caso i flussi di traffico di*

via Caduti del Lavoro dovessero aumentare a tal punto da richiedere opere di mitigazione del rumore, gli interventi necessari per rientrare nei valori acustici di Legge dovranno essere realizzati dagli acquirenti dei singoli lotti".

Parimenti, nella Valutazione previsionale acustica (Doc. G), il tecnico competente conclude lo studio dichiarando: *"È comunque necessario che vengano effettuate sia una corretta progettazione acustica degli edifici, sia un'adeguata posa in opera di tutti i materiali edili, sia una verifica post-operam dei requisiti acustici passivi, allo scopo di ottemperare a quanto fissato dal D.P.C.M. 05/12/1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici")".*

A tale scopo, al fine di prevenire eventuali sforamenti dei limiti acustici (per le classi IV e III con relativi differenziali) ai ricettori individuati dal tecnico, si chiede che la prescrizione relativa alla realizzazione della barriera antirumore in capo agli acquirenti dei singoli lotti, lungo via Caduti del Lavoro, venga stralciata e che la realizzazione di tale opera venga realizzata ma inserita nelle opere a completamento del comparto a carico dei lottizzanti o monetizzata per essere poi realizzata dal comune stesso.

Pertanto si suggerisce la realizzazione di una barriera verde di tipo arbustivo o arboreo-arbustivo di altezza non inferiore a 2,5-3 metri.

OSSERVAZIONI SULLE AREE COMUNI

4. Si chiede di realizzare un'area sgambatoio per cani/area parco nell'area B4 a verde indicata in Tavola 2b, attualmente inquadrata come fascia di rispetto della previsione di rotatoria su via Caduti del Lavoro. Contestualmente, si chiede di ampliare tale area fino a via Einaudi, redistribuendo altrove la S.L.P. presente, allo scopo di creare un'area giardino/parco come nuova dotazione del comparto.

In alternativa, si chiede comunque di garantire un accesso diretto all'area B4 da via Einaudi.

5. Si chiede che venga deframmentato il fronte su via Caduti del Lavoro (da via Einaudi) prevedendo l'inserimento di uno o due passaggi pedonali che consentano un collegamento diretto tra il nuovo Piano Attuativo "Canova" con i servizi presenti oltre via Caduti del Lavoro (area cosiddetta "Aquilone").

Questa richiesta segue le abitudini oramai consolidate nel tempo dai residenti che, grazie alla presenza di un camminamento pedonale informale/spontaneo posto sul mappale 1491, foglio 28 (cfr.: Estratto catastale nell'elaborato Tavola 1), possono raggiungere agevolmente l'area posta oltre via Caduti del Lavoro.

Ciò rappresenterebbe anche un vantaggio per le attività commerciali presenti nell'area "Aquilone", che potrebbero essere raggiunte a piedi, come oggi avviene. Diversamente le stesse potrebbero essere soggette a perdite economiche con conseguente chiusura e depauperamento della medesima area.

OSSERVAZIONI SULLA VIABILITÀ E SEGNALETICA

6. Per favorire una maggiore fruibilità del comparto "Canova" da parte dell'utenza debole (pedoni e biciclette), si considera opportuno che la viabilità interna venga classificata e riprogettata come "Zona 30", migliorando al contempo i collegamenti con la viabilità ciclabile esistente (via Caduti del Lavoro e via Levata).

La concezione alla base delle "Zone 30" risiede nel fatto che la strada non va considerata solo come "spazio delle auto", ma come luogo pubblico, in cui devono essere bilanciate le attività dei pedoni, dei ciclisti e in generale degli utenti più deboli con le necessità di movimento degli automezzi.

7. Si chiede che vengano realizzati gli attraversamenti pedonali in corrispondenza del giardino/parco lineare (sopra al canale consortile "Angeli-Cerese") per facilitarne la continuità e l'attraversamento sicuro sia per la viabilità esistente sia per la viabilità futura interna non ancora realizzata.
8. Per quanto riguarda l'attuale ciclopedonale in fregio a via Caduti del Lavoro, sebbene facente parte delle strade già cedute al Comune, si chiede che venga ripristinata la segnaletica orizzontale, ad oggi totalmente mancante, rendendo estremamente insicuro il transito dell'utenza debole lungo la via.
9. Nel Computo metrico estimativo (Doc. E) alla voce "*Segnaletica stradale – Zebrature e simboli*", vengono indicate le vie Einaudi, Saragat, De Nicola e Falcone e Borsellino, senza chiarire se si tratta del rifacimento delle strisce esistenti oppure se riguardano nuove opere oggi non presenti.

A tale scopo, vista l'assenza di attraversamenti pedonali nelle strade interne alla lottizzazione "Canova", si richiede che vengano realizzati nuovi passaggi pedonali, in aggiunta a quelli già previsti lungo il giardino/parco lineare.

10. Si chiede di indicare negli elaborati grafici, in particolare in Tavola 2b, dove verranno collocate le fermate dell'autobus e se le medesime andranno a ridurre il numero di posti auto.

A tale scopo si chiede se vi sia stata una corretta ed attuale valutazione del numero dei parcheggi, anche in considerazione del futuro incremento del numero degli abitanti per via delle nuove costruzioni.

11. In relazione all'ingresso dei mezzi agricoli nei campi situati lungo via Caduti del Lavoro, nei pressi della stazione di rifornimento AGIP, si chiede che venga attuata una specifica regolamentazione, poiché il transito degli stessi, soprattutto in condizioni meteorologiche di pioggia, crea uno strato di fango lungo il tratto stradale, causando deterioramento dello stesso e problemi alla circolazione.

Qualora il fondo lo permetta si chiede di valutare accessi alternativi, evitando il transito dei mezzi agricoli nella lottizzazione oppure prevedere un unico tragitto e punto di accesso.

OSSERVAZIONI SUL VERDE

12. Come previsto nella Tavola 10b, denominata *"Piantumazione definitiva aiuole marciapiedi"*, si vuole conoscere se i nuovi arbusti individuati saranno oggetto di irrigazione e cure colturali.

Si chiede se vi sia uno studio di pianificazione in tal senso, di conoscere a chi sarà demandato siffatto onere e la durata dello stesso.

Qualora tutto ciò non sia previsto si auspica un'alternativa soluzione allo scopo di salvaguardare il decoro urbano e garantendo comunque un adeguato equilibrio ambientale.

13. Riguardo all'impatto ambientale si chiede di conoscere se vi sia stato uno studio specifico sulla capacità di assorbimento di CO₂, relativa agli alberi abbattuti e se la piantumazione delle nuove colture sia adeguata a compensare gli alberi abbattuti, nei termini di assorbimento di CO₂.

14. In ragione dei punti sopra esposti, n. 12 e 13, si chiede di prevedere un impianto di fasce boscate (con sesti di impianto di 1300 piante/ha e cure colturali per 5 anni) **e non solo filari come previsto nella relazione del Piano Attuativo**, per quanto riguarda le aree a verde di interazione da cedere al Comune, A1, A2, B1 e B3.

OSSERVAZIONI SUL COLLAUDO DELLE OPERE FINALI

15. Per quanto riguarda il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si chiede che in questa fase venga inserita anche la predisposizione dei servizi tecnologici relativi all'infrastruttura in fibra ottica, allo scopo di prevenire futuri lavori di adeguamento che provocherebbero nuove opere di scavo della sede stradale e successivi rifacimenti, rendendo irregolare la superficie delle strade della lottizzazione.
16. Si chiede la sistemazione dei cordoli delimitanti i marciapiedi, in quanto in vari punti delle vie afferenti al Piano risultano ormai logori ed in alcuni tratti totalmente consumati.
17. Si chiede una valutazione sulla necessità di pulire le caditoie delle acque meteoriche, la maggior parte delle quali ad oggi risultano ostruite da fogliame e sedimenti, non essendo stata effettuata una puntuale e costante pulizia delle stesse nel corso degli anni.

In considerazione dell'estremità e gravità degli eventi atmosferici che colpiscono l'intero territorio si chiede di considerare se la loro portata sia ad oggi e soprattutto per i tempi futuri sottodimensionata, poiché molto spesso ci sono vari allagamenti per strada.

In quest'ottica si auspica che a seguito del rifacimento del manto stradale la pendenza sia adatta, utile a tal scopo e che venga verificata.

18. Viste le vicissitudini del previgente Piano di Lottizzazione, che ha portato alla mancata o parziale realizzazione di molte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a causa del fallimento dei precedenti lottizzanti, si chiede di verificare, prima della sottoscrizione della nuova convenzione, se le opere già realizzate inerenti alla rete del

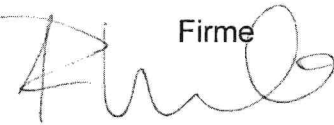
gas siano a norma o se sia necessario prevedere un loro ammodernamento o totale sostituzione.

19. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione si auspica che la documentazione relativa al collaudo delle stesse sia resa pubblica ed accessibile nella sezione Amministrazione Trasparente del sito internet del comune, qualora la normativa di riferimento lo permetta oppure in alternativa si chiede di essere avvisati al fine di valutare un accesso agli atti, sempre qualora la normativa lo preveda.


OSSERVAZIONI SU VIA PERTINI E VIA SEGNI

20. Gli abitanti di via Pertini e via Segni manifestano il proprio consenso ad alienare al Comune la parte di strada di rispettiva proprietà. Si chiede pertanto di poter avviare l'iter per la stipula degli atti successivi, come previsto a pag. 14 della Relazione tecnica.
21. Si chiede il rifacimento degli attraversamenti sugli incroci tra via Pertini con via De Nicola e via Pertini con via Einaudi, sostituendo l'attuale marciapiede con attraversamenti pedonali, per evitare situazioni di rischio, talvolta verificatesi, nell'attraversamento da parte di pedoni della viabilità interna appena citata.

In attesa di ricevere puntuali controdeduzioni da parte dell'Amministrazione Comunale su tutti i 21 punti sopra elencati, si porgono Distinti Saluti.

Firme


(Fernando Vincenti)



(Giorgio Cataldo)

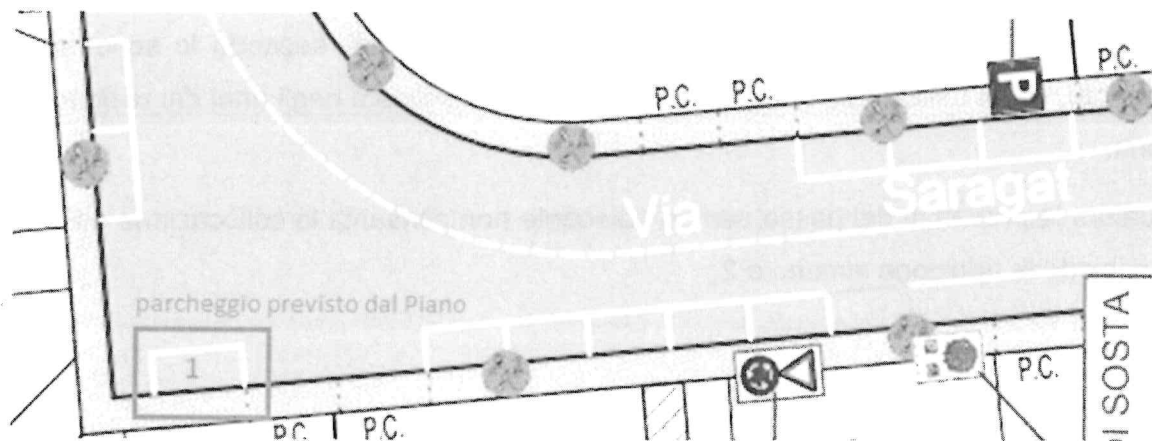
Curtatone, 20.11.2025

OGGETTO: adozione e deposito degli atti relativi al nuovo Piano attuativo denominato "Canova" per il completamento del comparto residenziale relativo all'originario piano di lottizzazione in località Levata, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 11/03/2005, n.12 e s.m.i.

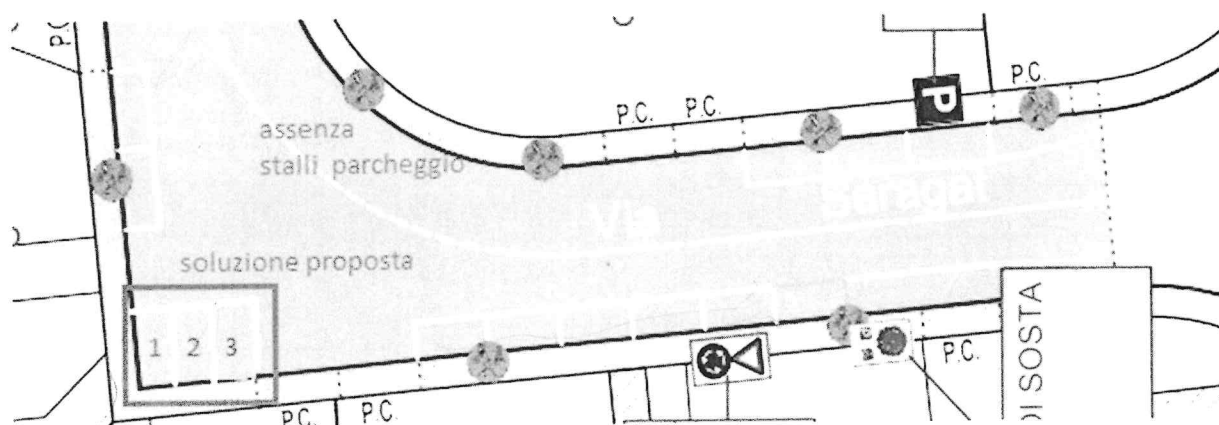
In relazione alle osservazioni da poter presentare al Piano indicato in oggetto, il sottoscritto Cataldo Giorgio,
pone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale i seguenti punti.

PRIMA OSSERVAZIONE

Dalla Tavola n. 7 del progetto, denominata "Planimetria segnaletica stradale", si evince che in prossimità del civico n. 25 di via Saragat sarà realizzato un unico parcheggio, identificato con il numero 1, con didascalia "parcheggio previsto dal Piano", come da allegata immagine:



Si chiede di valutare la realizzazione di un triplo parcheggio, come da immagine allegata, in cui gli stalli sono identificati con i numeri 1/2/3 e con didascalia "soluzione proposta":



Ciò in considerazione dell'alto tasso di residenza del quartiere, che sarà destinato ad aumentare a seguito delle future costruzioni ed anche in considerazione dell'impossibilità di parcheggiare lungo la curva situata di fronte agli stalli in oggetto, come legittimamente disciplinato dal Codice della Strada.

Si rappresenta che ad oggi la collocazione delle automobili secondo lo schema sopra riportato, ossia utilizzando tre stalli è un'abitudine consolidata negli anni dai residenti della zona.

Qualora la presenza del passo carraio adiacente non consenta la collocazione dei 3 stalli, si richiede la riduzione almeno a 2.

SECONDA OSSERVAZIONE

Nell'ottica di una ottimizzazione degli spazi destinati al parcheggio delle automobili, si chiede di verificare l'attualità del parcheggio riservato ai disabili, presente uno in Via Saragat ed un altro in via Einaudi, nei pressi della rotatoria, con didascalia "*primo parcheggio disabili*" e "*secondo parcheggio disabili*", come da allegata immagine:



Qualora l'autorizzazione sia scaduta e non più valida si richiede la commutazione a parcheggio generico.

Ciò in quanto nella citata Tavola n. 7 del progetto sono presenti i due parcheggi indicati, come indicato nell'immagine.

TERZA OSSERVAZIONE

Nella realizzazione dei lavori di sistemazione del manto stradale si chiede di verificarne la corretta pendenza, in quanto ad oggi non è assolutamente adeguata.

Nei pressi della abitazione, sita al numero civico 25 di via Saragat, vi è una caditoia delle acque meteoriche, non perfettamente funzionante a causa di sedimenti e l'assenza di un'adeguata pendenza provoca allagamenti e pozzanghere lungo il relativo marciapiede.

Si rappresenta ciò in considerazione degli eventi atmosferici, che negli ultimi anni sono sempre più estremi.

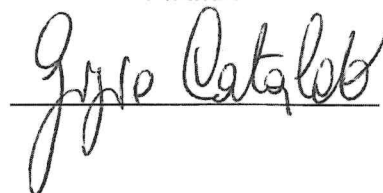
QUARTA OSSERVAZIONE

Oltre all'attuale intervento di sistemazione dei marciapiedi, richiedo di includere (qualora non sia previsto) nel programma di lavori anche la manutenzione ed il rifacimento dei cordoli che delimitano i marciapiedi stessi, al fine di garantire sicurezza, funzionalità e decoro urbano.

Nei pressi della abitazione, sita al numero civico 25 di via Saragat, questi cordoli sono completamente consumati e logori.

In attesa di un puntuale riscontro si porgono distinti saluti.

FIRMA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Cataldo", written over a horizontal line.