

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 131 DEL 27/07/2026

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO:	ADOZIONE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I., DEL NUOVO PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "MIRABELLO" RELATIVO AL COMPARTO RESIDENZIALE DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ EREMO
-----------------	---

L'anno duemilaventisei addì ventisette del mese di Luglio alle ore 08:00 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	NO
PANTANI SOFIA	Vice Sindaco	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
MONTAGNANI CLAUDIO	Assessore	SI
MOLINARI ELENA	Assessore	SI

Totale Presenti: 5 - Totale Assenti: 1

* 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 Vice Sindaco Vicesindaco Sofia Pantani 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 Eremo un comparto identificato come "ZTR 451" quale "Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTE5)", relativo al Piano di Lottizzazione denominato "Mirabello" già da tempo approvato e convenzionato;

Visti e richiamati gli atti e la documentazione relativi all'originario Piano di Lottizzazione denominato "Mirabello" (ex P.L. 401) di area residenziale in località Eremo ed in particolare;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n°45 del 28/11/2006 con cui è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato "Mirabello" - P.L. 401 di area residenziale in località Eremo, con contestuale Variante n°1/2006 al P.R.G.C., ai sensi della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i. e della Legge Regionale 23/06/1997, n°23 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 09/03/2007 è stato definitivamente approvato, senza modifiche il suddetto Piano attuativo;
- l'atto del Notaio Prof. Augusto Chizzini, in data 11/09/2007 con n°17314 di Rep. e n°9249 di Racc., con cui è stata stipulata la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "Mirabello" tra il Comune e la Soc. Immobiliare Eremo di Pedrazzoli Ennio & C. S.n.c.;
- l'atto del Notaio Avv. Loredana Bocchini, in data 18/05/2017 con n°3414 di Rep. e n°2324 di Racc., con cui è stata ceduta gratuitamente al patrimonio comunale parte delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto di lottizzazione;
- l'atto del Notaio Dott. Mauro Acquaroni, in data 13/04/2018 con n°12434 di Rep. e n°9955 dei Racc., con cui sono state, tra l'altro, cedute gratuitamente al demanio della Provincia di Mantova le aree e le opere relative all'intersezione a rotatoria con la ex S.S. n°420 "Sabbionetana" al km 3+850 di forma ovoidale a cinque bracci;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n°10 del 04/04/2019 di approvazione della modifica della Convenzione urbanistica per consentire la sistemazione dell'area verde interna alla rotatoria sulla S.P. 420 Sabbionetana;
- l'atto del Notaio Avv. Loredana Bocchini, in data 17/10/2019 con n°5875 di Rep. e n°4103 dei Racc., con cui è stato stipulato l'atto integrativo e modificativo della Convenzione urbanistica;
- l'atto del Notaio Avv. Loredana Bocchini, in data 19/11/2021 con n°8198 di Rep. e n°5643 dei Racc., con cui è stata ceduta gratuitamente al patrimonio comunale l'area verde attrezzata interna al comparto;

Considerato che

- buona parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. "Mirabello" sono state ultimate e in parte collaudate e conseguentemente cedute gratuitamente al patrimonio comunale e provinciale, così come disposto dalla relativa Convenzione urbanistica;
- l'edificazione nel comparto è proceduta regolarmente negli anni, pur con rallentamenti dovuti ai momenti di crisi economica e del mercato immobiliare;
- i termini per l'attuazione del Piano risultano scaduti;

Vista la richiesta di approvazione di un nuovo Piano attuativo denominato "Mirabello" relativo al comparto residenziale di lottizzazione in località Eremo, presentata in data 31/12/2025, Prot. nn. 86, 87,

88 del 02/02/2026, integrata e parzialmente modificata il 17/03/2026, Prot. nn. 7037, 7041, 7043 del 18/03/2026, il 21/05/2026, Prot. nn. 13818, 13819 del 22/05/2026 e il 29/05/2026, Prot. n° 14669 del 04/06/2026, inizialmente dalla società Immobiliare Eremo di Pedrazzoli Ennio & C. S.n.c. e poi dalla Società attualmente proprietaria delle aree: IMMOBILIARE EREMO S.R.L. con sede a Porto Mantovano (MN), p.zza Virgilio n°15, P.IVA 01602240200, nella persona del legale rappresentante Sig. Nobis Francesco;

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 alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

- Doc. A - Relazione tecnica illustrativa (Prot. 13818 del 22/05/2026);
- Doc. B - Documentazione fotografica (Prot. 7037 del 18/03/2026);
- Doc. C - Convenzione urbanistica previgente (Prot. 87 del 02/01/2026);
- Doc. D - Convenzione urbanistica del nuovo P.L. (Prot. 13818 del 22/05/2026);
- Doc. E - Computi metrici estimativi opere interne ed esterne al comparto quadro tecnico economico (Prot. 13818 del 22/05/2026);
- Tav. 1 - Estratto catastale - Estratto P.G.T - P.D.R. - Indicazioni di piano: carta della zonizzazione dei centri abitati di Montanara (TAV- B.2.3) (Prot. 13818 del 22/05/2026);
- Tav. 2 - Planivolumetrico previgente (Prot. 87 del 02/01/2026);
- Tav. 2a - Planivolumetrico del nuovo P.A. (Prot. 13818 del 22/05/2026);
- Tav. 3 - Planimetria stato di attuazione opere di urbanizzazione (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Tav. 4 - Planimetria canale "Mirabello – Osone" previgente da non realizzare (Permesso di Costruire n. 4/08 P.E. n. 229/07) (Prot. 7043 del 18/03/2026);
- Tav. 4a - Planimetria acque meteoriche realizzate e da realizzare - Invarianza idraulica (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Tav. 5 - Planimetria sottoservizi elettrici e cabina Enel (pianta - sezioni - prospetti) (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Tav. 6 - Planimetria con sviluppo dell'impianto di illuminazione pubblica (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Tav. 7 - Planimetria segnaletica stradale (Prot. 13819 del 22/05/2026);
- Tav. 8 - Sezioni stradali tipo previgente (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Tav. 8a - Sezioni stradali tipo del nuovo P.A. (Prot. 13819 del 22/05/2026);
- Relazione di invarianza idraulica (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Allegato E - Asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del regolamento - Invarianza idraulica (Prot. 7041 del 18/03/2026);
- Relazione tecnica inerente alla Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge 447/95 (Prot. 13818 del 22/05/2026);
- Note tecniche inerenti alla Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge 447/95 (Prot. 14669 del 04/06/2026);

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

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 "Mirabello" inviata in data 31/03/2026, Prot. n°8351, alla Società proponente e pubblicata all'Albo pretorio comunale;

Visto il parere positivo, con osservazione, espresso da ARPA Lombardia in data 16/06/2026, Prat. n°2026.9.67.111, assunto al protocollo comunale col n°16635 del 23/06/2026, in merito alla Valutazione

previsionale di clima acustico inerente al Piano Attuativo “Mirabello”, redatta dal tecnico competente in acustica Dott. Alberto Manganiello e facente parte degli elaborati di progetto del Piano stesso;

Ritenuto di procedere, ai sensi dell’art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 s.m.i., all’adozione del nuovo Piano attuativo denominato “Mirabello” relativo al comparto residenziale di lottizzazione in località Eremo, in conformità al vigente P.G.T., così come proposto e risultante dalla documentazione allegata alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

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;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell’art.49, comma 1, del T.U. dell’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile di settore sulla regolarità tecnica e dal Responsabile del settore economico-finanziario sulla regolarità contabile, allegati al presente atto;

Ritenuto, altresì, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4°, del D.L.vo 18/08/2000, n°267, al fine di consentire di procedere al più presto con le pubblicazioni previste dall’art. 14 della L.R. 11/03/2005, n°12 s.m.i.;

con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell’articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il nuovo Piano attuativo denominato “Mirabello” relativo al comparto residenziale di lottizzazione in località Eremo, così come proposto dalla Società attualmente proprietaria delle aree: IMMOBILIARE EREMO 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 presente deliberazione;
2. Di dare atto che il nuovo P.L. “Mirabello” è stato proposto dalla Società avente titolo sulle aree ancora libere e 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.;
3. 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;
4. Di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri così come specificato in premessa;

5. Data l'urgenza per le motivazioni di cui in premessa con separata ed unanime votazione, 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 Vice SindacoVicesindaco

Sofia Pantani

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.)
