

DELIBERAZIONE N. 16 DEL 29/04/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	AUTORIZZAZIONE IN DEROGA ALLE NORME SULLA DISTANZA DAI CONFINI RISPETTO ALLA PROPRIETÀ COMUNALE PER UN INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN VIA POZZARELLO 14, LOCALITÀ GRAZIE DI CURTATONE
-----------------	---

L'anno duemilaventiquattro addì ventinove del mese di Aprile alle ore 20:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione OrdinariaPubblica di Prima convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
BOTTANI CARLO	Presente	LOMBARDINI ANDREA	Presente
LONGHI FEDERICO	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
PANTANI SOFIA	Presente	ROLLO LUCA	Presente
GIOVANNINI ANGELA	Presente	MOLINARI ELENA	Presente
CICOLA CINZIA	Presente	FRANCESCONI GIULIA	Presente
DE DONNO MARTINA	Giustific. Assente	GALLI FRANCESCO	Presente
TOTARO GIUSTIF. MATTEO	Assente	DALL'AGLIO MASSIMO	Presente
MONTAGNANI CLAUDIO	Presente	ANDREELLA NICOLA	Presente
CRIVELLI FEDERICO	Presente		

Totale Presenti: 15 - Totale Assenti: 2

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti, d'assistenza e verbalizzazione (articolo 97, comma 4°, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000), Il Segretario GeneraleDott.ssa Rossella Russo .

E' altresì presente l'Assessore esterno Pignatti Manuel.

Essendo legale il numero di intervenuti Il Presidente del ConsiglioClaudio Montagnani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente dà la parola all'Assessore Cicola Cinzia che illustra l'argomento, seguono gli interventi dei Consiglieri e del Segretario Russo Rossella, come riportato nell'allegato a margine del presente atto;

Premesso che con nota pervenuta a protocollo comunale con prot. n.0008646/2023 del 23/03/2023, l'Arch. Matteo Vairo, avente studio in Via Garibaldi 21d, 46036 Borgo Mantovano (MN), in qualità di tecnico incaricato dal Signor Luigi Turina e dalla Signora Gabriella Bellesini proprietari della consistenza immobiliare sita in Curtatone fraz. Grazie (MN), Via Pozzarello, n. 14, fabbricato ad uso commerciale della Ditta "Macelleria Salumeria Turina di Turina Lucio", situato a confine con l'immobile di proprietà del Comune di Curtatone distinto catastalmente al Foglio 2 mappale 154 del Comune di Curtatone, ha manifestazione l'intenzione all'esecuzione di un ampliamento dell'attività di commercio al dettaglio sul fronte ovest, creando un nuovo locale adibito a magazzino, in deroga ai 5 metri di distanza dal confine, proponendo una valorizzazione economica congrua alla limitazione della libertà edificatoria che ne deriverebbe per l'Ente

Preso atto che il progetto prevede la realizzazione di detto ampliamento di dimensioni esterne pari a 10,50 mt sul fronte ovest e di 7,10 mt sul fronte nord (lato verso immobile di proprietà comunale), per complessivi 74,50 mq lordi, ad una distanza dal confine nord di 3 metri con l'area di proprietà comunale individuata nel P.G.T. vigente come "Sistema dei Servi".

Considerato che la presenza di una parete finestrata (veduta) non inficia la sussistenza della distanza minima prescritta fra edifici frontistanti, prevista ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 02 Aprile 1968, n. 1444, in quanto sull'area di proprietà del Comune di Curtatone non esistono edifici posti a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto a quello oggetto di ampliamento.

Dato atto che il vincolo inderogabile del rispetto di una distanza minima pari a 10 metri tra pareti finestrate, di cui al citato D.M. 02 Aprile 1968, risulterebbe comunque ottemperato, pur essendo in linea generale una limitazione edificatoria per il lotto di proprietà del Comune di Curtatone.

Riscontrato che non essendoci una normativa specifica sulle distanze in deroga, il tecnico ha proposto una valorizzazione economica dell'importo di 4.500,00 €, come risultato del valore mediano tra due metodologie di calcolo possibili:

- a) l'utilizzo del costo medio di costruzione in area residenziale a Grazie, ovvero 487,85 €/mq considerando la superficie "persa" dal comune x2 (2 piani come l'attuale fabbricato): $14,20 \text{ mq} \times 487,85 \text{ €/mq} = 6.927,47 \text{ €}$
- b) l'utilizzo del valore commerciale aree residenziali ai fini IMU di Grazie 120,00€/mq considerando la superficie "persa" dal comune: $14,20 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 1.704,00 \text{ €}$ (20,00 €/mq VALORE AREA STANDARD)

Richiamate:

- la PRATICA SUAP TRNLCU74P24E349C-28032023-1122 (Rif.to prot. n.0014215/2023 del 12/05/2023 e successive integrazioni prot. n.0017993/2023 del 15/06/2023) presentata dalla Ditta Macelleria Salumeria Turina di Turina Lucio con richiesta d'ISTANZA di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO ORDINARIO per "Opere di ampliamento d'immobile commerciale" in frazione Grazie, Via Pozzarello, 14, Fg.1, Mapp.le 42, Sub 2
- l'Autorizzazione paesaggistica n.4/2003 avente Protocollo N.0028441/2023 del 22/09/2023
- la nota del Servizio Edilizia Privata avente prot. n.10451 del 09/04/2024 di chiusura positiva del procedimento edilizio relativo all'"AMPLIAMENTO DI UNITA' COMMERCIALE DA DESTINARE A MAGAZZINO" in Via Pozzarello, catastalmente identificata al foglio n° 1 col mapp. 42 sub. 2, presentata in data 27/10/2023 tramite il portale Impresainungiorno con ID TRNLCU74P24E349C-27092023-1504, protocollo REP_PROV_MN/MN-SUPRO 156857/27-10-2023, con protocollo comunale nn. 32392 e 32393 del 30/10/2023

Visti:

- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente ed in particolar modo l'art. 41 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole, ove è previsto che le costruzioni a confine sono autorizzate previo scrittura privata/convenzione fra i proprietari confinanti;
- il Regolamento Edilizio Comunale vigente ed in particolar modo l'art. 31, ove è previsto che per la costruzione a confine è ammessa, previa dimostrazione dell'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente registrato.

Ritenuto che non vi siano motivi ostativi di carattere pubblico e/o di compromissione delle qualità, funzioni e fruizione dell'area standard comunale posta a confine.

Visto lo schema di convezione redatto dal Dott. Notaio Tortora Federico e i relativi elaborati grafici esplicativi, allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale, che verrà sottoscritta con successivo atto pubblico notarile;

Stabilito altresì di procedere all'autorizzazione in oggetto a fronte del pagamento della valorizzazione economica definita in € 4.500,00 da effettuarsi prima della stipula dell'atto pubblico notarile;

Rilevato che ai fini dell'effettivo rilascio del permesso di costruire della Pratica Edilizia n. 237/2023, sarà necessario presentare l'atto di assenso alla costruzione a distanza dal confine inferiore a m 5 e ricevuta di pagamento degli importi richiesti con nota avete protocollo n.10451 del 09/04/2024

Richiamati:

- Il P.G.T. approvato con Deliberazione di C.C. N. n°37 del 25 luglio 2011;

- Il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- Il Codice Civile;
- Il D.Lgs. 267/2000 ed in particolare gli articoli 42, 48 e 107 in ordine alle competenze attribuite al Consiglio, alla Giunta e ai Dirigenti degli uffici.

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1, del T.U. dell'Ordinamento EE.LL. approvato con D.lgs n. 267/2000 dal Responsabile del Settore sulla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Economico Finanziario sulla regolarità contabile, del presente atto;

Presenti e votanti n. 14 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n. 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n. 10 , astenuti n. 01 (Consigliere Andreella Nicola), contrari n. 04 (Consiglieri Molinari Elena, Francesconi Giulia, Galli Francesco, Dall'Aglio Massimo), espressi nei modi e forme di legge

DELIBERA

1. **Di richiamare** le premesse come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **Di autorizzare** il Signor Luigi Turina e la Signora Gabriella Bellesini proprietari della consistenza immobiliare sita in Curtatone fraz. Grazie (MN), Via Pozzarello, n. 14, fabbricato ad uso commerciale della Ditta "Macelleria Salumeria Turina di Turina Lucio", situato a confine con l'immobile di proprietà del Comune di Curtatone distinto catastalmente al Foglio 2 mappale 154, alla realizzazione dell'ampliamento del fabbricato commerciale in deroga alle norme sulle distanze dai confini previste dalle N.T.A. del vigente P.G.T. e dal Regolamento Edilizio Comunale;
3. **Di dare atto che** l'autorizzazione di cui al punto 2 viene rilasciata ai soli fini patrimoniali, non costituisce titolo edilizio abilitativo ;
4. **Di dare atto che** ai fini dell'effettivo rilascio del permesso di costruire della Pratica Edilizia n. 237/2023, sarà necessario presentare l'atto di assenso alla costruzione a distanza dal confine inferiore a m 5 e ricevuta di pagamento degli importi richiesti con nota avete protocollo n.10451 del 09/04/2024
5. **Di approvare** lo schema di convenzione e relativi allegati grafici esplicativi, uniti alla presente come parte integrante e sostanziale;
6. **Di stabilire** la valorizzazione economica nell'importo di 4.500,00 € da effettuarsi prima della stipula dell'atto pubblico notarile;
7. **Di dare atto che** tutte le spese derivanti e conseguenti alla formalizzazione della presente autorizzazione ed alla trascrizione della convenzione saranno invece a totale carico del richiedente;

8. **Di demandare** al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, l'adozione degli atti conseguenti al presente provvedimento.
9. **Di dichiarare**, con separata e medesima votazione di cui in premessa, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico degli Enti Locali, Approvato con D.L.vo n. 267 del 18/08/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente del Consiglio
Claudio Montagnani
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.)
