



Regione  
Lombardia



Provincia  
Mantova



Comune  
Curtatone

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EDERA"

PROTOCOLLO DI INTESA PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNI DI CURTATONE E VIRGLIO



Il Sindaco  
(Ezio Gatti)

ADOZIONE DEL C.C.  
CON DELIBERA

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
(Dott. Annibale Vareschi)

APPROVAZIONE DEL C.C..  
CON DELIBERA

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Responsabile del  
Servizio Urbanistica  
(Arch. Graziella Trippini)

PUBBLICAZIONE

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**POLARIS** A  
STUDIO ASSOCIATO

POLARIS – Studio Associato  
Via Pietro Verri, 33 - 46100 MANTOVA  
Tel. 0376.248808, Fax 0376.248807  
e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com  
Cod. Fisc./P. IVA 01776380204

TIMBRO E FIRMA

PROF. ING. UGO BERNINI



OGGETTO DELL'OPERA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
P.I.I. "EDERA" in Levata

DISEGNO

Schema di convenzione programmatica

N.TAVOLA

COMMITTENTE

IMMOBILIARE EDERA di  
LAGOCASTELLO IMMOBILIARE SRL& C. s.n.c.  
P.IVA 02075060208

DATA  
Giugno 2007

UBICAZIONE DEL CANTIERE

LEVATA - strada Arginotto

AGGIORNAMENTO  
B01



COMUNE DI CURTATONE



REGIONE LOMBARDIA

**CONVENZIONE PROGRAMMATICA**

AVENTE AD OGGETTO INTERVENTI PIANIFICATORI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA PROVINCIA DI MANTOVA, IL COMUNE DI VIRGILIO ED IL COMUNE DI CURTATONE PER LA DEFINIZIONE DI UN QUADRO PROGETTUALE SOVRACOMUNALE DI RIFERIMENTO PER L'INTEGRAZIONE DEL SISTEMA URBANISTICO ED INFRASTRUTTURALE INTERCOMUNALE CURTATONE – VIRGILIO

tra

il **Comune di Curtatone**, in persona del Direttore Generale e Responsabile Unico del Procedimento Dott. Annibale Vareschi

e

- **Immobiliare Edera di Lagocastello Immobiliare s.r.l. e C. s.n.c.** (Cod. Fisc. e P. IVA 0204090027), con sede in Mantova, via Arrivabene n. 48, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Muto Antonio, proprietaria dell'area, ubicata in Comune di Curtatone, identificata catastalmente al Fg. 38 mapp. nn. 332 parte, 343, 345, 243 parte, dell'estensione complessiva di mq 165.759 circa, interessata in parte (mq. 138.970) dal Programma Integrato di Intervento denominato P.I.I. 608 "Edera" e in parte (mq. 26.788) dal P.L. denominato 609 "Cà Pia", come da prossima proposta di P.G.T.;

- **Truzzi Loredana**, nata a Curtatone (MN) il 30.07.1941, residente in Sirmione (BS), via Verona n. 11/A, Cod. Fisc. TRZ LDN 41L70 D227E, proprietaria dell'area, ubicata in Comune

di Curtatone, identificata catastalmente al Fg. 38, mapp. n. 379 parte, della estensione complessiva di mq 33.023 circa, interessata in parte (mq. 20.000) dal Programma Integrato di Intervento P.I.I. 608 "Edera" e in parte (mq. 13.023) dal P.L. 609 "Cà Pia", come da prossima proposta di P.G.T.;

**Società Agricola LEVATA s.s.** (Cod. Fisc. e P. IVA .....), con sede in Mantova, via Acerbi, 35, in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. Borsato Mario, proprietaria dell'area, ubicata in Comune di Curtatone, identificata catastalmente al Fg. 38, mapp. nn. 25, 330 e 66, della estensione complessiva di mq 140.000 circa, interessata in parte (mq 20.925) dal P.L. 609 "Cà Pia" e in parte (mq 39.700) dal P.L. denominato 610 "Cornelia", come da prossima proposta di P.G.T.

#### PREMESSO

- che il Comune di Curtatone, con delibera di Giunta Comunale n. 102 del 20.05.2006 prot. n. 13515, ha approvato il protocollo di intesa tra esso Comune, la Provincia di Mantova e il Comune di Virgilio per la definizione di un quadro sovracomunale di riferimento per l'integrazione del sistema urbanistico ed infrastrutturale intercomunale Curtatone – Virgilio;
- che il protocollo d'intesa –sottoscritto dagli Enti interessati in data 25.11.2006- è volto, più specificatamente, alla definizione, in sintonia con il P.T.C.P. vigente, di un quadro progettuale sovracomunale relativo al sistema infrastrutturale e urbanistico del territorio di margine tra i Comuni di Curtatone e Virgilio; quadro da attuarsi attraverso varianti ai Piani Regolatori Generali Comunali, strumenti di programmazione negoziata ai sensi della L.R. n° 12/2005 ed anche mediante i P.G.T.;
- che il ridetto protocollo d'intesa ha individuato nel territorio di margine tra i Comuni di Curtatone e Virgilio prioritariamente la zona della Frazione di Levata, in ragione della sua

- ubicazione e della costante crescita demografica registratasi in loco negli ultimi anni, quale ambito territoriale strategico per lo sviluppo dei Comuni di Curtatone e Virgilio;
- che in detta zona sono, ad oggi, previsti alcuni piani attuativi residenziali, direzionali e terziari, in parte già attuati, senza, peraltro, che i piani stessi siano riconducibili ad una organica politica di concertazione ed integrazione urbanistica e infrastrutturale;
  - che, a fronte di tale situazione, è indispensabile ed urgente, come convenuto sulla base delle previsioni del protocollo d'intesa, intervenire in detta zona al fine, principalmente, di:
    - adeguare, anche attraverso la riqualificazione della strada "dell'Arginotto", il sistema infrastrutturale e viabilistico locale; ciò, anche in considerazione della prossima entrata in funzione dell'asse interurbano di connessione tra le ex Strada Statale 10, ex S.S. 420, ex S.S. 62, ex S.S. 413;
    - riqualificare la dorsale idraulica di scolo delle acque meteoriche del bacino di Levata, eliminando per questa via il rischio idraulico oggi esistente;
    - realizzare un nuovo istituto scolastico primario in sostituzione di quello esistente ritenuto non idoneo, per carenza di spazi, ad assolvere alle funzioni didattiche nei prossimi anni;
    - consentire un adeguato sviluppo edificatorio che permetta con un elevato livello qualitativo ambientale ed un opportuno mixing funzionale, da un lato, di rendere omogeneo e razionale l'assetto urbanistico della zona superando criticità e incongruenze determinate dai piani attuativi di cui s'è detto e, dall'altro lato, di delimitare, in conformità alle linee espresse dalla morfologia del territorio, il margine del centro edificato rispetto alla zona agricola;
  - che già con il protocollo d'intesa è stata individuata, quale ambito destinato a costituire il

fulcro per il perseguimento delle predette finalità, l'area, ubicata in Levata di Curtatone, contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp.li nn. 332 parte, 343, 345, 243 parte, 379 parte, 25, 330, 66 della superficie di mq. 265.763 catastali e 266.189 mq reali;

- che l'area descritta è classificata dal vigente P.R.G. come zona agricola;
- che i proprietari del terreno in questione Immobiliare Edera di Lagocastello Immobiliare s.r.l. e C s.n.c., Truzzi Loredana e Società Agricola Levata s.s. hanno manifestato interesse e disponibilità per gli obiettivi indicati dal protocollo d'intesa;
- che, al fine di perseguire concretamente tali obiettivi, è stato studiato, di concerto tra i predetti soggetti e l'Amministrazione comunale, un percorso per fasi, articolato nella approvazione di tre distinti strumenti urbanistici attuativi aventi ad oggetto l'area sopra indicata.

**I' FASE** La prima fase si sostanzierà nella approvazione, ai sensi degli artt. 87 e seguenti della Legge Regione Lombardia 11.3.2005 n. 12, di un Programma Integrato di Intervento (denominato P.I.I. 608 – “Edera”) in variante al P.R.G.

Esso riguarderà l'area contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp.li 332 parte, 343, 345, 243 parte, 379 parte della superficie di mq 158.770 catastali e mq 158.970 reali; area suscettibile di essere assoggettata a Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 89 della Legge Regionale n. 12/2005, in quanto, come certificato dalla Provincia di Mantova con specifico atto, non è assoggettata all'esercizio dell'attività agricola.

Il Programma Integrato di Intervento comporterà il mutamento di destinazione dell'area da agricola a Zona C3 di “espansione residenziale” ed avrà per oggetto la realizzazione di interventi edilizi tesi, essenzialmente, a conferire una qualificata ed equilibrata identità al centro abitato di Levata.

Saranno, inoltre, realizzate la maggior parte delle opere e delle attrezzature pubbliche,

di interesse pubblico e di interesse generale riferite all'intero ambito, finalizzate a dotare la frazione di Levata del necessario quadro infrastrutturale, valutato in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono e sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

**II' e III' FASE** La seconda e la terza fase sono subordinate al fatto che il P.G.T., in fase di redazione e di prossima approvazione, confermi la possibilità di assoggettare ad edificazione la residua area di proprietà dei soggetti attuatori, suddividendola in due comparti.

Verificatasi tale condizione, saranno approvati due piani attuativi, denominati P.L 609 "Cà Pia" e P.L 610 "Cornelia", aventi ad oggetto:

- quanto al P.L 609 "Cà Pia", l'area contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp.li nn. 332 parte, 243 parte, 25, 330 parte, 66 parte, 379 parte per una superficie di mq 64.736 catastali;

- quanto al P.L 610 "Cornelia", l'area contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp.li nn. 330 parte e 66 parte per una superficie di mq 42.483 catastali;

I piani attuativi in questione consentiranno di completare razionalmente l'assetto edificatorio ed il quadro infrastrutturale oggetto del P.I.I. 608 – "Edera". In particolare, gli interventi saranno volti a definire l'ambito urbano posto su via della Levata, a delimitare il confine dell'abitato di Levata, oltrechè a realizzare un ampio parco e dare compimento anche sotto l'equilibrio finanziario a tutti gli interventi di interesse generale e pubblici;

- che i soggetti attuatori, al fine di consentire all'Amministrazione comunale il tempestivo perseguimento delle finalità di cui al protocollo d'intesa, si sono dichiarati disponibili a realizzare nell'ambito del P.I.I. 608 – "Edera" la quasi totalità delle opere di compensazione e mitigazione ambientale riferibili a tutti e tre gli strumenti urbanistici

attuativi.

Tali opere -previste dal protocollo d'intesa più volte menzionato ed oggetto di valutazione da parte della Conferenza ambientale in sede di V.A.S del P.I.I. 608 – “Edera”- saranno, pertanto, così ripartite:

Opere da realizzarsi nell'ambito del P.I.I. 608 – “Edera”

- nuovo sistema di scolo della rete di fognatura per acque bianche di Levata;
- rotatoria posta sul nuovo asse stradale dell'Arginotto;
- nuova rotatoria di connessione tra il sistema urbano e di scorrimento sita in via della Levata;
- nuova rotatoria in via Ca' Nova di connessione con l'asse interurbano di scorrimento;
- adeguamento della viabilità in confine tra Virgilio e Curtatone, via Carlo Poma;
- adeguamento del tratto di viabilità posto in via della Levata in prossimità della rotatoria;
- interruzione dell'attuale sede stradale dell'Arginotto con relativa sistemazione a verde e adeguamento della viabilità di Strada dell'Arginotto;
- adeguamento dell'intersezione via Granasso – via della Levata – Strada dell'Arginotto e riqualificazione di via dell'Arginotto;.

Opere da realizzarsi nell'ambito dei P.L 609 “Cà Pia” e 610 “Cornelia”

- Impianto semaforico di Ponte XXI;
- riqualificazione e potenziamento della strada comunale vicinale di via Ca' Pia;
- che i soggetti attuatori, sempre con l'intento di permettere al Comune di Curtatone il tempestivo conseguimento degli obiettivi definiti con il protocollo d'intesa, si sono dichiarati, altresì, disponibili:
  - a versare all'Amministrazione comunale, in via anticipata rispetto al rilascio dei singoli permessi di costruire, l'intero ammontare, calcolato in via presuntiva, dei contributi sul

costo di costruzione dovuto per la edificazione dei comparti oggetto del P.I.I. 608 – “Edera” e dei P.L 609 “Cà Pia” e 610 “Cornelia”; ciò, al fine di consentire all'Ente di disporre delle somme necessarie per dare corso alla costruzione del nuovo plesso scolastico ecocompatibile dotato di aree e spazi per il gioco, lo sport, le attività culturali, nonché per la realizzazione degli interventi di riqualificazione del centro di Levata;

-- a fornire gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro tempi certi e definiti, i progetti delle opere suaccennate (nuovo plesso scolastico e interventi di riqualificazione del centro di Levata), in modo tale da consentire la loro tempestiva realizzazione;

-- a realizzare le opere di mitigazione e compensazione ambientale previste da ciascun strumento urbanistico attuativo entro due anni dalla approvazione dello strumento stesso;

-- a contenere il periodo di validità e di efficacia del P.I.I. 608 – “Edera” in sei anni e dei P.L 609 “Cà Pia” e 610 “Cornelia” in tre anni ciascuno;

tutto ciò premesso,

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) L'Immobiliare Edera di Lagocastello Immobiliare s.r.l. e C. s.n.c. e la Sig.ra Truzzi Loredana, si impegnano a presentare all'Amministrazione comunale entro il 30.11.2007 il Programma Integrato di Intervento denominato P.I.I. 608 “Edera” avente ad oggetto l'area di loro proprietà contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp. 332 parte, 343, 345, 243 parte, 379 parte.

Il Programma Integrato di Intervento dovrà contemplare la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle seguenti opere di compensazione e mitigazione ambientale da completarsi entro due anni dalla approvazione del Programma stesso:

- nuovo sistema di scolo della rete di fognatura per acque bianche di Levata;

- rotatoria posta sul nuovo asse stradale dell'Arginotto;
- nuova rotatoria di connessione tra il sistema urbano e di scorrimento sita in via della Levata;
- nuova rotatoria in via Ca' Nova di connessione con l'asse interurbano di scorrimento;
- adeguamento della viabilità in confine tra Virgilio e Curtatone, via Carlo Poma;
- adeguamento del tratto di viabilità posto in via della Levata in prossimità della rotatoria;
- interruzione dell'attuale sede stradale dell'Arginotto con relativa sistemazione a verde e adeguamento della viabilità di Strada dell'Arginotto;
- adeguamento dell'intersezione via Granasso – via della Levata – Strada dell'Arginotto e riqualificazione di via dell'Arginotto.

I Piani attuativi dovranno essere fondati su una progettazione di elevata qualità, ispirata a moderni criteri di ecosostenibilità, sia in ambito urbanistico che edilizio, di bioclimatica, di risparmio energetico, di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, di rispetto dei fattori ambientali e architettonici caratteristici dei fattori ambientali e architettonici tipici del sito e di una mobilità atta a garantire le utenze “più deboli”.

Il Programma Integrato di Intervento dovrà, altresì, prevedere l'impegno dei soggetti attuatori ad anticipare, rispetto al rilascio dei singoli permessi di costruire, il versamento dell'intero importo dei contributi relativi al costo di costruzione; importo da calcolarsi in via presuntiva e, pertanto, soggetto a conguaglio a seguito del rilascio dei permessi di costruire.

Il Programma Integrato di Intervento dovrà, inoltre, contemplare l'impegno dei soggetti attuatori a fornire gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro otto mesi dalla approvazione del Programma stesso, il progetto del nuovo plesso scolastico ecocompatibile dotato di aree e spazi per il gioco, lo sport e le attività culturali, redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'Ente.

Il Programma Integrato di Intervento, infine, dovrà avere validità di sei anni, fermo restando il termine biennale per la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui sopra.

2) L'Immobiliare Edera di Lagocastello Immobiliare s.r.l. e C. s.n.c., la Sig.ra Truzzi Loredana e la Società Agricola Levata s.s. si impegnano a presentare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dalla approvazione del P.G.T. che ne confermi la previsione, il P.L. denominato 609 "Ca' Pia" avente ad oggetto l'area di loro proprietà contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp.332 parte, 243 parte, 379 parte, 25, 330 parte, 66 parte.

La Società Agricola Levata s.s. si impegna a presentare all'Amministrazione comunale, entro due anni dalla approvazione del P.G.T. che ne confermi la previsione, il P.L. 610 denominato "Cornelia" avente ad oggetto l'area di sua proprietà contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp. li 330 parte e 66 parte.

Entro due anni dalla approvazione del Piano di Lottizzazione che le contemplerà dovranno realizzarsi le seguenti opere di compensazione e mitigazione ambientale:

- Impianto semaforico di Ponte XXI;
- riqualificazione e potenziamento della strada comunale vicinale di via Ca' Pia.

I Piani attuativi dovranno essere fondati su una progettazione di elevata qualità, ispirata a moderni criteri di ecosostenibilità, sia in ambito urbanistico che edilizio, di bioclimatica, di risparmio energetico, di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, di rispetto dei fattori ambientali e architettonici caratteristici dei fattori ambientali e architettonici tipici del sito e di una mobilità atta a garantire le utenze "più deboli".

I Piani attuativi dovranno, altresì, prevedere l'impegno dei soggetti attuatori ad anticipare, rispetto al rilascio dei singoli permessi di costruire, il versamento dell'intero importo dei

contributi relativi al costo di costruzione; importo da calcolarsi in via presuntiva e, pertanto, soggetto a conguaglio a seguito del rilascio dei permessi di costruire.

Il Piano di Lottizzazione 609 "Cà Pia" dovrà, inoltre, contemplare l'impegno dei soggetti attuatori a fornire gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro otto mesi dalla approvazione del Piano stesso, il progetto per la realizzazione degli interventi di riqualificazione del centro di Levata, redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'Ente.

Il P.L. 609 "Cà Pià" troverà realizzazione dopo che il P.I.I. 608 "Edera" sarà stato attuato almeno per una quota del 60%, mentre il P.L. 610 "Cornelia" troverà realizzazione dopo che il P.I.I. 608 "Edera" sarà stato completato e il P.L. 609 "Cà Pià" sarà stato attuato per una quota del 60%.

I P.L. 609 "Cà Pià" e 610 "Cornelia" dovranno avere validità di tre anni ciascuno, fermo restando il termine biennale per la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui sopra.

3) Il Comune di Curtatone si impegna:

- ad avviare tempestivamente il procedimento volto alla approvazione del Programma Integrato di Intervento P.I.I. 608 "Edera";
- a confermare in sede di Piano di Governo del Territorio di prossima approvazione, i comparti da assoggettare ai P.L. 609 "Cà Pia" e 610 "Cornelia", già previsti dal Protocollo di Intesa richiamato in premessa;
- a programmare la realizzazione del nuovo plesso scolastico ecocompatibile dotato delle aree e degli spazi per il gioco, lo sport e le attività culturali e delle opere di riqualificazione del centro di Levata in modo tale che tali interventi procedano di pari passo con l'attuazione dei comparti oggetto degli strumenti pianificatori di cui sopra e siano, comunque, ultimati nell'arco di validità dei piani stessi.

Letto, confermato e sottoscritto

COMUNE DI CURTATONE

IIMMOBILIARE EDERA DI LAGOCASTELLO IMMOBILIARE S.R.L. E C S.N.C.

TRUZZI LOREDANA

SOCIETA' AGRICOLA LEVATA S.S.