



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

**COPIA**

Codice ente: 10839

**DELIBERAZIONE N. 236 DEL 10/12/2020**

PROT. N. 29662

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO INDIVIDUATO COME ZRU (152) "EX TRATTORIA NINA", NEL NUCLO STORICO DI GRAZIE, IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), CON CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)</b>
-----------------	---

L'anno duemilaventis addi dieci del mese di Dicembre alle ore 18:00 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:

<b>Nominativo</b>	<b>Funzione</b>	<b>Presente</b>
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI
GELATI LUIGI	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott. Giuseppe Vaccaro 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 10/12/2010, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 25/07/2011 ed efficace dal 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*";
- è necessario escludere il nucleo storico di Grazie (tra i Borghi più belli d'Italia), sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 e s.m.i. ed identificato dal vigente P.G.T. come "*Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (Tsl)*", dall'applicazione di tutte le sopra citate disposizioni derogatorie;
- Il Piano delle Regole del vigente P.G.T. individua il nucleo storico di Grazie come "*Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (TSI)*", sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 e s.m.i.;

### Considerato che:

- a partire dall'Accordo di Programma dell'anno 2008, siglato tra il Comune di Curtatone e l'ente Santuario della Beata Vergine Maria delle Grazie, l'Amministrazione comunale si è prodigata per raggiungere l'obiettivo di recuperare gli edifici del compendio immobiliare denominato "ex Trattoria Nina e Foro Boario", siti in posizione centrale a Grazie, di proprietà dell'ente Santuario e già allora da tempo abbandonati ed in grave stato di degrado;
- in quel tempo l'obiettivo era di predisporre un Piano di Recupero dell'area per una riqualificazione complessiva del compendio immobiliare, in grado di assumere il valore di un disegno architettonico strategico finalizzato alla valorizzazione della frazione di Grazie e delle sue caratteristiche intrinseche costituite dal Santuario, dal fiume Mincio e dal Borgo;
- dal suddetto è scaturito il finanziamento pubblico che ha consentito dopo alcuni anni di recuperare l'ex Foro Boario con la realizzazione dell'ufficio polifunzionale per l'accoglienza e l'informazione turistica, con la sala espositiva, per la frazione, il cui intervento si è concluso con la conseguente cessione al Comune dell'immobile e di una porzione ridotta dell'area posteriore;
- completato l'intervento, l'ente Santuario con il Comune ha ricercato ulteriori finanziamenti per completare il recupero del complesso immobiliare tramite la realizzazione di un punto di accoglienza denominato la "Casa del pellegrino", purtroppo invano;
- il compendio immobiliare dell'ex trattoria Nina è rimasto abbandonato e ancor oggi gli edifici, gli immobili residuali e l'area sono inutilizzati e versano ormai in un grave stato di degrado e pessima conservazione, non solo materica, ma anche statica, soprattutto in relazione al fatto che recentemente sono collassati i tetti di alcune porzioni di edificio e le infiltrazioni successive hanno determinato gravi problemi strutturali, rendendo necessari e urgenti alcuni interventi di messa in sicurezza e puntellamento delle facciate, per garantire la pubblica incolumità;
- il Comune, nelle aree cortilive retrostanti del complesso immobiliare, nel mese di agosto di ogni anno insedia alcune strutture di servizio comunali per consentire la realizzazione della storica Fiera delle Grazie, in particolare i servizi logistici di sosta e assistenza per i

madonnari partecipanti all'evento. Attività oggi non attuabile per le condizioni statiche degli edifici;

- l'Amministrazione comunale si è attivata da tempo, nell'interesse territoriale e dei cittadini, per favorire la ristrutturazione e la rigenerazione dell'ambito, la valorizzazione del Borgo e della Fiera delle Grazie, oltretutto dell'area destinata a servizi per i madonnari;
- in tale contesto il Comune è riuscito ad attivare azioni di sensibilizzazione e promozione territoriale dalle quali è scaturito un Soggetto Attuatore che il Comune ha coinvolto nell'iniziativa con l'Ente Santuario per valorizzare l'intero complesso immobiliare, tramite un articolato intervento di rigenerazione urbana; conseguentemente il Soggetto Attuatore ha sottoscritto un'opzione di acquisto, impegnandosi a presentare un Piano di Recupero in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per rigenerare l'area mediante un intervento articolato di demolizione e ricostruzione, in parte fedele (edificio anteriore prospiciente via Francesca) ed in parte con volume, sagoma e/o sedime variati, con l'obiettivo di insediare un equilibrato mixing-funzionale coerente con il contesto, composto da una locanda e da alcune unità residenziali, in grado di rigenerare l'intero compendio e rivitalizzare l'antico Borgo delle Grazie;
- il suddetto complesso immobiliare, sito in Via Francesca 35, 37, 39, catastalmente identificato al Foglio n°2 coi mappali 132, 133, 134, 135, 136, 161, 300, attualmente è di proprietà dell'ente religioso Santuario della Beata Vergine Maria delle Grazie con sede in Curtatone (MN), località Grazie, Piazza Santuario n°4, C.F. 80006530200, iscritto al Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Mantova in data 11/12/1989 al n°20;
- recentemente è stato sottoscritto un contratto di opzione di acquisto a favore della Società Minari Fernando s.n.c. di Minari Fernando e C., con sede in Castellucchio (MN), Via Accordi n°39, C.F. e Partita I.V.A. 00387080203, al fine di sviluppare e inoltrare una proposta progettuale avente la finalità di rigenerare e rivitalizzare il suddetto complesso immobiliare;

**Preso atto** che S.E.R Mons. Gianmarco Busca, in qualità di legale rappresentante dell'ENTE SANTUARIO DELLA BEATA VERGINE MARIA DELLE GRAZIE, ente proprietario e promittente venditore e l'Ing. Marco Minari, in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della Società MINARI FERNANDO S.N.C. DI MINARI FERNANDO E C., soggetto attuatore e promissario acquirente, hanno presentato in data 09/10/2020, Prot. n°24004 del 10/10/2020, la richiesta di approvazione del Piano di Recupero denominato ZRU (152) "EX TRATTORIA NINA" nel nucleo storico di Grazie, con contestuale variante al vigente P.G.T., ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., unitamente al progetto a firma del tecnico Ing. Ugo Bernini dello Studio Polaris di Mantova;

**Considerato** che la Variante n°1/2020 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, si rende necessaria al fine di conformarne le destinazioni urbanistiche in relazione ai seguenti principali obiettivi:

- individuare e delimitare il Piano di Recupero denominato ZRU (152), ai sensi della Legge 05/08/1978, n° 457 e del vigente P.G.T.;
- convertire la vigente destinazione urbanistica "Servizi pubblici e di uso pubblico esistente" - Classi R - Attrezzature religiose e di culto e M - Attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative in Tessuto residenziale, più precisamente: parte in TSI - Tessuto di interesse storico e parte in classe ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità, in analogia con l'intorno;

- rendere coerenti le destinazioni a servizi delle aree limitrofe a seguito delle variazioni immobiliari e funzionali intervenute nel frattempo (Foro Boario e area cortiliva posteriore attualmente di proprietà comunale e non più dell'istituto religioso);

**Preso atto** che

- la variante urbanistica proposta è necessaria e prodromica per consentire l'individuazione, l'attuazione e la realizzazione da parte del Soggetto attuatore del Piano di Recupero con le opere correlate;
- il Piano attuativo risulta strategico anche per l'Amministrazione comunale, in quanto dà completa attuazione al succitato accordo di programma dell'anno 2008, completando la riqualificazione del comparto sud iniziata con la ristrutturazione del foro Boario;
- con la realizzazione delle aree a servizi e delle opere su aree pubbliche, l'intervento di riqualificazione dà risposta anche alle esigenze organizzative della Fiera delle Grazie, per quanto riguarda gli spazi e attrezzature di servizio da mettere a disposizione dei madonnari;
- l'attrezzatura pubblica in progetto denominata Info-madonnari, inserita nel cortile scolastico, risponde anche alla necessità di un'aula scolastica all'aperto idonea per il gioco e per favorire il contatto con la natura da parte dei bambini, oltreché di uno spazio disponibile per ritrovi ed attività di socializzazione della comunità di Grazie;

**Tenuto conto** che l'obbiettivo territoriale e di interesse generale della Variante al P.G.T. e del P.R. "Ex Trattoria Nina" nel nucleo storico di Grazie consiste nel mettere in sicurezza, valorizzare e rigenerare una porzione di territorio fortemente degradata, abbandonata e di ridotto interesse imprenditoriale/commerciale, ma di elevato interesse socio-culturale, paesaggistico ed urbanistico per il territorio comunale e che la proposta progettuale temporalmente coincide con l'importante revisione dei contenuti della L.R. n°12/2005, come introdotti dalla L.R. n°18/2019, nonché dal D.P.R. n°380/2001, come modificato dalla L. n°120/2000, soprattutto in materia di rigenerazione urbana;

**Considerato** che la proposta Variante n°1/2020, correlata al P.R. ZRU (152), è di carattere puntuale ed estremamente contenuta per le dimensioni del comparto preso in considerazione, per cui rientra tra le fattispecie ammesse nel periodo transitorio dalla L.R. n°31/2014 e s.m.i. e dal vigente Piano Territoriale Regionale;

**Considerato** che il procedimento di approvazione del progetto di detto P.R., con contestuale Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., della D.C.R. 351/2007, della D.G.R. 761/2010 e della D.G.R. 3836/2012, comporta l'implementazione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

**Dato atto** che la documentazione presentata comprende anche il "Rapporto preliminare ambientale" necessario per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

**Tenuto conto** che contestualmente al procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. sarà definita per l'intervento in progetto la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) in

quanto l'ambito ricade su un'area interna al territorio del Parco del Mincio e al nucleo storico di Grazie, ma esterna ai siti della Rete Natura 2000: (ZPS) IT20B0009 "Valli del Mincio" e (SIC) IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio";

**Ritenuto** di disporre l'avvio del procedimento di approvazione del Piano di Recupero denominato ZRU (152) "EX TRATTORIA NINA" nel nucleo storico di Grazie, con contestuale Variante n°1/2020 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., ai sensi degli articoli 13 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante al P.G.T., ai sensi della D.C.R. 13/03/2007, n°351, della D.G.R. 10/11/2010, n°761 e della D.G.R. 25/07/2012, n°3836, definendo, in relazione alle norme ed alle procedure citate, le Autorità e gli Enti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, il pubblico e le modalità di consultazione, comunicazione ed informazione;

#### **Visti e richiamati:**

- la vigente normativa in materia;
- la Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio";
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27/06/2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 03/04/2006, n°152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Delibera di Consiglio Regionale 13/03/2007, n°351, "Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi (articolo 4, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n.12)";
- la Delibera di Giunta Regionale 10/11/2010, n°761, "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ..." - Allegato 1a;
- la Delibera di Giunta Regionale 25/07/2012, n°3836, "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ..." - Allegato 1u - Variante al piano dei servizi e piano delle regole;
- la Legge 07/08/1990, n°241 e s.m.i., "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267;
- il parere favorevole del Responsabile di Settore sulla regolarità tecnica espresso in data 09/12/2020, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. n°267/2000;

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

### **DELIBERA**

1. Di avviare il procedimento di approvazione del progetto del Piano di Recupero denominato ZRU (152) "EX TRATTORIA NINA" nel nucleo storico di Grazie, presentato in data 09/10/2020, Prot. n°24004 del 10/10/2020, da S.E.R Mons. Gianmarco Busca, in qualità di legale rappresentante dell'ENTE SANTUARIO DELLA BEATA VERGINE MARIA DELLE GRAZIE, ente proprietario e promittente venditore e dall'Ing. Marco Minari, in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della Società MINARI FERNANDO S.N.C. DI MINARI FERNANDO E C., soggetto attuatore e promissario acquirente, con contestuale

Variante n°1/2020 al P.G.T., ai sensi degli articoli degli artt. 13 e 14 della L.R. n°12/2005 e s.m.i.;

2. Di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante n°1/2020 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., contestuale al P.R. “Ex Trattoria Nina”, ai sensi dell’art. 4 della L.R. n°12/2005 e s.m.i. e dei relativi criteri applicativi di cui alla D.C.R. n°351/2007, alla D.G.R. n°761/2010 e alla D.G.R. n°3836/2012;
3. Di nominare quale *Autorità Procedente* per il procedimento di approvazione del P.R. ZRU (152) “Ex Trattoria Nina” e della contestuale Variante al P.G.T., l’Amministrazione Comunale di Curtatone, rappresentata in tale procedimento dalla figura istituzionale del Responsabile dell’Area Tecnica - Settore Urbanistica/Edilizia privata, Arch. Graziella Trippini;
4. Di nominare quale *Autorità Competente* per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante n°1/2020 al P.G.T., contestuale al P.R. ZTU (152), l’Amministrazione Comunale di Curtatone, rappresentata in tale procedimento dalla figura istituzionale del Responsabile dell’Area Tecnica, settore Ecologia/Ambiente, Ing. Giovanni Trombani;
5. Di individuare quali Soggetti competenti in materia ambientale ed Enti territorialmente interessati da invitare a partecipare alla conferenza di verifica:

a) Soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Lombardia;
- Provincia di Mantova;
- A.R.P.A. di Mantova;
- A.T.S. Val Padana di Mantova;
- Parco del Mincio;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Mantova;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Mantova;
- Commissione per il paesaggio del Comune di Curtatone;

b) Enti territorialmente interessati:

- Autorità Ambito Territoriale Ottimale – A.A.T.O.;
- TEA S.p.A.;
- ENEL;
- TELECOM;
- Consorzio di Bonifica Territori del Mincio;
- Comune di Mantova;
- Comune di Borgo Virgilio (MN);
- Comune di Marcaria (MN);
- Comune di Castellucchio (MN);
- Comune di Rodigo (MN);
- Comune di Porto Mantovano (MN);

6. Di dare atto che saranno coinvolte nel procedimento di V.A.S. anche le parti sociali ed economiche ed altri soggetti del mondo associativo ed istituzionale interessati dall'iter decisionale, individuate quale "Pubblico" e che comprende: singoli cittadini, parti sociali, (forze politiche, sindacati, ...), parti economiche (associazioni di categoria delle attività imprenditoriali, ...), gruppi, associazioni anche professionali ed istituzioni, comitati;
7. Di istituire la Conferenza di Verifica volta ad esprimersi in merito al Rapporto preliminare della Variante al P.G.T., contestuale al P.R., contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale;
8. Di dare mandato della redazione e pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, sul sito web comunale, sul sito web regionale S.I.V.A.S., dell'avviso di avvio del procedimento di approvazione del Piano di Recupero denominato ZRU (152) "Ex Trattoria Nina, con contestuale Variante n°1/2020 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., unitamente all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
9. Di definire quali modalità di informazione e partecipazione del pubblico, al fine del coinvolgimento della cittadinanza e delle associazioni presenti sul territorio, la pubblicazione sul sito web del Comune di Curtatone degli atti relativi al procedimento in oggetto, nonché la redazione di avvisi pubblici ed ogni eventuale ulteriore mezzo ritenuto idoneo;
10. Di informare della presente deliberazione i Soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati, oltre ai soggetti interessati come individuati ai precedenti punti 5 e 6;
11. Di demandare all'Autorità Procedente ed all'Autorità Competente, d'intesa tra loro, l'espletamento dei successivi adempimenti di rispettiva competenza;
12. Data l'urgenza, con separata e unanime votazione espressa favorevolmente, 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  
F.to Carlo Bottani

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

---

**PARERI ESPRESSI**

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.to Graziella Trippini

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 19/01/2021 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.

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 29/01/2021 :**

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<B> ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 19/01/2021 al 03/02/2021 senza reclami.

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
dott. Luca Zanetti