



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

DELIBERAZIONE N. 17 DEL 29/04/2021

PROT. N. 10968

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO ZRU (152) "EX TRATTORIA NINA" NEL NUCLEO STORICO DI GRAZIE, CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 13 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I. E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno **duemilaventuno** addì **ventinove** del mese di **Aprile** alle ore **19:00** nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Ordinaria **Pubblica** di **Prima** convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
BOTTANI CARLO	Presente	CRIVELLI FEDERICO	Presente
LONGHI FEDERICO	Presente	LOMBARDINI ANDREA	Presente
PANTANI SOFIA	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
GELATI LUIGI	Presente	MOLINARI ELENA	Presente
GIOVANNINI ANGELA	Presente	FRANCESCONI GIULIA	Presente
CICOLA CINZIA	Presente	GALLI FRANCESCO	Presente
DE DONNO MARTINA	Presente	MAGNANINI FABRIZIO	Presente
TOTARO MATTEO	Presente	ANDREELLA NICOLA	Presente
MONTAGNANI CLAUDIO	Presente		

Totale Presenti: 17 - Totale Assenti: 0

E' altresì presente l'Assessore esterno Pignatti Manuel.

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 Generale Dott. Giuseppe Vaccaro .

Essendo legale il numero di intervenuti Il Presidente del Consiglio Claudio 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 vari Consiglieri come riportato nell'allegato a margine del presente atto;

Premesso che:

- il Comune di 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*";
- 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., all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.);

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, oltreché 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;
- con atto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia con protocollo generale n°15772 del 07/11/2007 è stato dichiarato che il complesso "trattoria Nina", sito in via Francesca, censito in catasto al Foglio 2 N.C.E.U., particelle 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 161, 300, costituito da diversi corpi di fabbrica, disposti a "C" intorno ad un'area verde, situato nel centro della località Grazie, i cui fabbricati, di uno o due piani fuori terra, presentano murature portanti in mattoni e caratteri eterogenei (ma ordinari) per quanto riguarda solai, finiture ed elementi compositivi, non presenta caratteri materici, formali, architettonici e tipologici tali da giustificare la sottoposizione a tutela;
- 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;

Visto 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;

Tenuto conto che l'obiettivo 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 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 e per i madonnari durante gli eventi della "Festa dell'Assunta";

Esaminato il progetto proposto per il Piano di Recupero denominato ZRU (152) "Ex Trattoria Nina", così come descritto e rappresentato dai seguenti elaborati, redatti dal tecnico incaricato Ing. Ugo Bernini dello Studio Polaris di Mantova, allegati all'originale in formato elettronico della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

1. Relazioni

- 1.1 - Relazione tecnico illustrativa
- 1.2 - Relazione paesaggistica
- 1.3 - Relazione geologica, geotecnica, sismica e idraulica
- 1.4 - Relazione previsionale di clima acustico

2. Componente urbanistica

- 2.A - Raffronto tra le tavole vigenti e di variante del P.G.T.
- 2.B - Relazione illustrativa e giustificativa della Variante n°1/2020 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T.
- 2.C - Rapporto preliminare ambientale (in esso è ricompresa la componente relativa allo studio d'incidenza della Variante n°1/2020 al P.G.T. sulla Rete "Natura 2000")

3. Estratti catastali, elenco ditte e proprietà interessate

- 3.1 - Estratto della mappa catastale – stato attuale
- 3.2 - Estratto della mappa catastale – stato finale di progetto
- 3.3 - Schede catastali

4. Inquadramento territoriale

- 4.1 - Inquadramento territoriale
- 4.2 - Fotografia zenitale dell'area

5. Documentazione fotografica

6. Rilievo dello stato di fatto

- 6.1 - Rilievo dello stato di fatto – Planimetria generale, piano terra e piano quotato
- 6.2 - Caratteri edilizi
 - 6.2.1 - Stato di conservazione e dei valori architettonici
 - 6.2.2 - Stato delle destinazioni d'uso
 - 6.2.3 - Stato delle sistemazioni esterne e di conservazione del verde
 - 6.2.4 - Stato delle distanze dai confini e fabbricati diretti edificati
- 6.3 - Rilievo dello stato di fatto – Pianta del piano terra
- 6.4 - Rilievo dello stato di fatto – Pianta del piano primo e del piano interrato
- 6.5 - Rilievo dello stato di fatto – Pianta delle coperture
- 6.6 - Rilievo dello stato di fatto – Sezioni tipo
- 6.7 - Rilievo dello stato di fatto – Prospetti
- 6.8 - Rilievo dello stato di fatto – Prospetto e analisi dei fronti stradali di Via della Francesca
- 6.9 - Rilievo consistenza edilizia
- 6.10 - Planimetria delle reti esistenti dei sottoservizi: Enel, illuminazione pubblica
- 6.11 - Planimetria delle reti esistenti dei sottoservizi: metano, acquedotto, fognatura

7. Planimetria di zonizzazione con indicazione esplicitiva delle destinazioni d'uso, del numero di piani, delle distanze di progetto

8. Planivolumetrico di progetto

9. Stato di progetto

- 9.1 - Stato di progetto – Regole edificatorie e parametri urbanistici principali
- 9.2 - Stato di progetto - Pianta del piano terra e destinazioni d'uso funzionali
- 9.3 - Stato di progetto - Pianta del piano primo e destinazioni d'uso funzionali
- 9.4 - Stato di progetto - Pianta delle coperture
- 9.5 - Stato di progetto – Pianta di confronto con lo stato di fatto
- 9.6 - Stato di progetto - Sezioni tipo, numero di piani e altezze massime
- 9.7 - Stato di progetto – Prospetti
- 9.8 - Stato di progetto – Proposte compositive e materiche degli edifici di progetto

10. Simulazioni grafiche

11. Dettagli costruttivi delle opere di urbanizzazione e delle opere extra oneri

- 11.1 - Planimetria e sezioni tipologiche del parcheggio
- 11.2 - Planimetria e sezioni dell'aula didattica all'aperto/info-madonnari – opera extra oneri
 - 11.2.1 - Pianta e prospetti tecnici
 - 11.2.2 - Proposta compositiva materica dell'aula e delle finiture
 - 11.2.3 - Sezione longitudinale dell'area

12. Reti dei sottoservizi e particolari tipologici

- 12.1 - Schema di smaltimento delle acque meteoriche pubbliche e private – Schema delle reti private di scarico delle acque nere
 - 12.1.1 - Manufatti tipo delle reti di smaltimento delle acque nere e meteoriche
 - 12.1.2 - Manufatti tipo delle reti di smaltimento delle acque nere e meteoriche - particolari
- 12.2 - Schema della rete di illuminazione pubblica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica
 - 12.2.1 - Manufatti tipo della rete di illuminazione pubblica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica

12.3 - Schema della rete acquedotto

12.3.1 - Manufatti tipo della rete acquedotto

13. *Planimetria di azionamento: individuazione delle superfici fondiarie e a servizi, etc.*

14. *Schema di convenzione*

Considerato che la Variante 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 il P.R. ZTU (152) "Ex Trattoria Nina", così come proposto, costituisce contestuale Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., prevedendo la modifica dei seguenti principali elaborati cartografici:

- Tav. B.1.1. – Piano delle Regole - Carta della zonizzazione del territorio comunale – Nord – scala 1: 5.000;
- Tav. B.2.1. – Piano delle Regole - Carta della zonizzazione di centri abitati – Grazie – scala 1: 2.000;
- Tav. B.3.1. – Piano delle Regole - Modalità di intervento per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale - Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale – Grazie;
- Tav. B.3.3. – Piano delle Regole - Modalità di intervento per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale - Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale;
- Tav. B.2.1. – Piano dei Servizi - Carta di analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto – Nord;

Considerato che la proposta Variante al P.G.T., 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 (P.T.R.);

Preso atto dei principali parametri urbanistici e di progetto che caratterizzano l'intervento su un comparto di fatto già urbanizzato ed edificato, di seguito sinteticamente elencati:

- Superficie del comparto privato

mq 3.481

- Superficie comunale messa a disposizione per opere mq 926
- Superficie fondiaria del P.R. mq 2.922
- Superficie lorda di pavimento (slp) massima:
 - da P.G.T. mq 2.640
 - da P.R. mq 1.660
- Rapporto di copertura massimo:
 - da P.G.T. 54%
 - da P.R. 34%
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) massime:
 - da P.G.T.: 0,759 mq/mq
 - da P.R. 0,48 mq/mq
- Aree standard richieste per servizi:
 - area standard in cessione al Comune (parcheggi) mq 559
 - area standard da asservire all'uso pubblico mq 34
- Altezza massima consentita 3 piani fuori terra

Considerato che per il comparto interessato dal nuovo Piano di Recupero denominato ZRU (152) "Ex Trattoria Nina", posto all'interno del nucleo storico e del T.U.C. di Grazie, viene prevista una specifica scheda urbanistica, riportante i principali obiettivi, parametri e indici, verificati con l'attuazione dell'intervento;

Preso atto che per il procedimento di approvazione del P.R. ZRU (152) "Ex Trattoria Nina", con contestuale Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi:

- la Legge Regionale 11 marzo 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 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Delibera di Consiglio Regionale 13 marzo 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 novembre 2010, n. 761, "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ...";
- la Delibera di Giunta Regionale 25/07/2012 n°3836 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ... – Variante al Piano dei Servizi e delle Regole";
- la Legge 07/08/1990, n° 241 e s.m.i., "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

Tenuto conto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n°236 del 10/12/2020 il Comune di Curtatone ha avviato, ai sensi della legislazione vigente, il procedimento di approvazione del Piano di

Recupero denominato ZRU (152) "Ex Trattoria Nina" nel nucleo storico di Grazie, con contestuale Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T. ed ha avviato il relativo procedimento di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

- in data 27/01/2021 è stato pubblicato all'Albo Pretorio comunale, sul sito web comunale e sul sito web regionale SIVAS, l'avviso (Prot. n°2262) dei suddetti avvii dei procedimenti, dandone specifica comunicazione (Prot. n°2285) agli Enti competenti ed interessati, nonché ai Soggetti confinanti direttamente interessati (Prot. n°2287);
- in data 10/02/2021, con pubblicazione all'Albo Pretorio comunale (Prot. n°3484), sul sito web comunale, sul sito web regionale SIVAS e specifiche comunicazioni agli Enti competenti ed ai Soggetti interessati, è stato messo a disposizione per trenta giorni (fino al 12/03/2021) il Rapporto preliminare per la determinazione dei possibili effetti significativi ed è stata convocata la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. per il giorno 15 marzo 2021;
- in data 15/04/2021, alle ore 12:00, si è svolta in modalità online tramite la piattaforma informatica ZOOM la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., di cui è stato predisposto specifico verbale (Prot. n°9145);
- alla data del 15/04/2021, in cui si è svolta la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., non sono state presentate osservazioni dal pubblico, mentre sono pervenuti alcuni pareri degli Enti competenti in materia ambientale, allegati al verbale della stessa Conferenza: ARPA Lombardia Prot. n°arpa_mi.2021.0039439 del 11/03/2021, Commissione per il Paesaggio comunale Prot. nn. 6374, 6421, 6423 del 13/03/2021 e n°6528 del 15/03/2021 e Provincia di Mantova Prot. n°GE 2021/0014893 del 15/03/2021;

Richiamato il parere il parere pervenuto successivamente allo svolgimento della Conferenza, da parte di ATS Val Padana - Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria, Prot. n°20696 del 16/03/2021, con protocollo comunale n°6697 del 16/03/2021, con il quale: *"Dalla valutazione complessiva delle variazioni proposte, dal punto di vista igienico sanitario e ambientale, non emergono particolari criticità o potenziali effetti negativi, si ritiene, pertanto che la variante proposta non sia da assoggettare alla VAS"*

Preso atto, inoltre, che per il Piano di Recupero, con contestuale Variante al P.G.T., è stata assentita l'esclusione dalla Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA) rispetto ai siti della Rete Natura 2000: IT20B0009 Valli del Mincio ed IT 20B0017 Ansa e Valli del Mincio, nonché agli habitat di maggiore rilevanza naturalistica, con i pareri favorevoli degli Enti competenti:

- Parco del Mincio, Prot. n°870 del 01/03/2021, con protocollo comunale n°5227 del 02/03/2021;
- Provincia di Mantova - Area Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente - Servizio Energia, Parchi e Natura, VIA-VAS, Prot. GE 2021/0014429 del 11/03/2021, con protocollo comunale n°6301 del 12/03/2021;

Visto e richiamato il provvedimento dell'Autorità Competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità Procedente, in data 14/04/2021, Prot. n°9156, con cui, a seguito della Conferenza di verifica del 15/03/2021, è stata decretata la non assoggettabilità alla V.A.S.;

Preso atto che il suddetto provvedimento di verifica, che si allega all'originale in formato elettronico della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, diventa parte integrante anche del progetto del Piano di Recupero e della contestuale Variante al P.G.T.;

Considerato che con avviso del 14/03/2021, Prot. n°9168, pubblicato all'Albo Pretorio comunale, sul sito web comunale, sul sito web regionale SIVAS ed inviato (Prot. nn°9202, 9204, 9353) agli Enti competenti ed ai Soggetti interessati, è stato reso noto l'esito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., con il citato provvedimento di non assoggettabilità alla V.A.S.;

Tenuto conto che per l'intervento in progetto è in corso il procedimento per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, di competenza del Parco del Mincio, ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, dell'art. 82 della L.R. 11/03/2005, n°12 e della D.G.R. IX/2727 del 22/12/2011, sul quale è già stato rilasciato il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio del Parco stesso (Paesaggistica n°21/2021, Prot. n°735/2021, Verbale n°IV/2021, seduta del 17/03/2021);

Ritenuto di procedere all'adozione del Piano di Recupero denominato ZRU (152) "Ex Trattoria Nina" nel nucleo storico di Grazie, con contestuale Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T., ai sensi degli articoli 14 e 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 s.m.i. e relativa verifica di assoggettabilità alla V.A.S., così come proposto e risultante dalla documentazione allegata all'originale in formato elettronico della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 11 marzo 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 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Delibera di Consiglio Regionale 13 marzo 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 novembre 2010, n. 761, "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ...";
- la Delibera di Giunta Regionale 25/07/2012 n°3836 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ... – Variante al Piano dei Servizi e delle Regole";
- la Legge 07/08/1990, n° 241 e s.m.i., "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, in data 23/04/2021 dai Responsabile dei Settore sulla regolarità tecnica e contabile;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;

Il Presidente, quindi, dopo aver constatato definitivamente che non vi è alcun Consigliere che desideri intervenire, passa alla votazione;

Presenti e votanti n° 16 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n° 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n° 17, contrari n° 0 ed astenuti n° 0, espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi degli articoli 14 e 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., il Piano di Recupero denominato ZRU (152) "Ex Trattoria Nina" nel nucleo storico di Grazie, con contestuale Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T. e relativa verifica di assoggettabilità alla V.A.S., proposto 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 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, così come rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, redatti dall'Ing. Ugo Bernini dello Studio Polaris di Mantova, che formano parte integrante e sostanziale dell'originale della presente deliberazione in formato elettronico;
2. Di dare atto che per il procedimento di approvazione del P.R. ZRU (152) "Ex Trattoria Nina", con contestuale Variante al vigente P.G.T., è stata preventivamente espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia;
3. Di dare atto che per il medesimo procedimento è stata assentita dagli Enti competenti l'esclusione dalla Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA) rispetto ai siti della Rete Natura 2000: IT20B0009 Valli del Mincio ed IT 20B0017 Ansa e Valli del Mincio, nonché agli habitat di maggiore rilevanza naturalistica;
4. Di dare atto che con il provvedimento dell'Autorità Competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità Procedente, in data 14/04/2021, Prot. n°9156, che si allega all'originale in formato elettronico della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, è stata decretata la non assoggettabilità alla V.A.S. per il P.R. ZTU (152) in Variante al P.G.T.;
5. Di dare atto che il suddetto provvedimento di non assoggettabilità alla V.A.S. diventa parte integrante del progetto di Piano e della contestuale Variante al P.G.T.;
6. Di dare atto che, in pendenza dell'approvazione ed efficacia della Variante al P.G.T., a partire dalla data della presente deliberazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui alla vigente normativa in materia;

7. 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;

8. Data l'urgenza, con separata votazione espressa con n° 17 voti favorevoli, n°0 voti contrari e n° 0 voti astenuti, 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 Presidente del Consiglio
F.to Claudio Montagnani

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

Si certifica la regolarità contabile - 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 ECONIMICO FINANZIARIA
F.to Elena Doda

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 14/05/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124, comma 1°, del D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24/05/2021 .

<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.

 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 14/05/2021 al 29/05/2021 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

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL
29/04/2021.**

Presidente: "Passiamo al punto numero 10 < Adozione del piano di recupero denominato ZRU (152) "Ex trattoria Nina" nel nucleo storico di Grazie, con contestuale variante al Piano di Governo del territorio (PGT), ai sensi degli articoli 14 e 13 della legge regionale 11/03/2005 n. 12 S.M.I. e verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S). Assessore Cinzia Cicola, prego".

Cicola: "Buonasera con questo piano attuativo, è il piano di recupero ex la trattoria Nina in centro alle Grazie su via Francesca, qua (si vede?) abbiamo il nostro Foro Boario ristrutturato e nato con un accordo partenariato nel 2008. Cosa si vuole fare stasera con questo piano di recupero? 1) attualmente la destinazione d'uso, la destinazione di quest'area e a funzioni religiose e ricettive, funzionali al sociale e al pubblico. Finora questo edificio attualmente in uno stato di degrado notevole e in pieno centro storico delle nostre Grazie, uno dei borghi più belli d'Italia, è in uno stato di degrado e sia manifestato l'interesse da parte di un privato. Il privato, insieme alla Curia, hanno fatto questo atto in cui si cerca di dare, se il procedimento di attività va avanti, vorrebbe renderlo assimilabile alla residenza e alla ricezione, creare una locanda alla fine. La locanda cosa prevede? Prevede dei piccoli alloggi e un piccolo ristorante a servizio dei ristoranti. Quindi con questo Piano ZTR si vuole oggi andare a modificare la destinazione d'uso prevista dall'attuale

PGT, fare una variante e creare una nuova struttura con il recupero ambientale, sarà abbattimento lo sappiamo, degli edifici esistenti, ma senza cambiare nella sostanza la volumetria esistente, nel senso che la superficie territoriale prevede una cubatura maggiore, erano nel limite del possibile una coltura inferiore rispetto alla possibilità, creeranno un parcheggio di accesso verso via Pozzarello, affianco delle nostre scuole, creando inoltre una struttura a servizio dei cittadini e delle Grazie. Ricordo che quest'area generalmente dietro le scuole è utilizzata come campus Madonnari. Questa struttura andrebbe a servizio anche del campus Madonnari, oltre che della scuola stessa, e anche per le attività delle persone che vivono alle Grazie. Si creerebbe un parcheggio ad uso pubblico e ad uso della struttura che viene realizzata con questi alloggi e un piccolo ristorante a servizio della locanda. Ci sono le simulazioni fotografiche, giustamente tutto il Consiglio deve essere informato su come verrà, questo è il fronte del Paese, è tra il Foro Boario e l'attuale trattoria la Nina. Questo è il fronte del Paese, quindi viene rispettato, è stato escluso dalla vinca e dalla VAS, quindi i procedimenti sono già in atto, si sono ottenuti tutti i pareri favorevoli anche sull'ARPA, che aveva dato qualche prescrizione sulla viabilità, si è dimostrato che comunque all'interno della ZTL quindi non avrà un'incidenza sulla viabilità e comunque vengono creati parcheggi attraverso via Pozzarello e questi sono gli ambienti interni verso il cortile e la scuola, viene creato un giardino e infine questa la struttura ter a tettoia con i servizi igienici che verranno realizzati appunto

per il campus Madonnari, ma anche a servizio per creare lezioni all'aperto per i ragazzi della scuola materna adiacente. Simulazioni, così le vendete meglio, il fronte di via Francesca all'interno del giardino e sempre all'interno del giardino verso le scuole, queste sono le nostre scuole, il parcheggio che verrà realizzato, credo che, rispetto all'area fatiscenti, chi c'è oggi e che comunque non ha portato a nessuno sviluppo, credo che oggi avere una proposta e un'opportunità del genere per l'Amministrazione comunale, coi tempi appunto che occorrono, sia un vantaggio notevole. Questa è la struttura prevista, che verrà approvata, poi con tutti i crismi, paesaggistiche, del Parco, grazie".

Presidente: "Interventi? Consigliere Molinari, prego".

Molinari: "Io volevo, concordo con quello che ha detto l'Assessore nel senso che questo è un ottimo intervento di recupero. Bisogna chiarire che, come ha detto comunque l'Assessore, che è di iniziativa privata, è un'area privata, l'iniziativa del privato, sono iniziative da sostenere e da quello che sappiamo all'iniziativa, comunque, riesce a svilupparsi anche per via delle agevolazioni fiscali che ci sono in questo periodo, quindi pensiamo al bonus del 110 piuttosto che altri meccanismi, appunto di agevolazioni fiscali che vengono dallo Stato, perché sennò sarebbe veramente difficile, per quello che da tanti anni è rimasto in queste condizioni. Volevo solo che far capire che questo è un esempio di rigenerazione urbana di rigenerazione pari a quello di cui abbiamo parlato anche nei Consigli precedenti. Ci

sono tante aree a Curtatone che potrebbero essere sfruttate per questi da questi obiettivi di proprietà privata, edifici fatiscenti che possono essere recuperati e, se il bonus 110 viene prorogato fino al 2023 come dicono forse, forse ci potrebbe essere qualche possibilità in più e credo anche che però ci possa essere un'azione politica in questo senso cioè, può essere di stimolo una Amministrazione nei confronti di alcuni privati che magari sono conosciuti, sono noti a e agli amministratori, appunto per cercare di aiutare e anche con qualche spunto, qualche idea sulle destinazioni funzionali, nonché manchino però a volte magari il proprietario di un'area o di un immobile non ha coscienza di determinate potenzialità, preferisce non intervenire tra timori di vario genere dal punto di vista soprattutto delle risorse, e quindi credo che l'azione di un'Amministrazione potrebbe essere anche questa, eventualmente, di a creare occasioni di confronto con determinati soggetti che sono proprietari di aree consistenti che versano in stato di degrado. Penso insomma sempre all'area del Gigante, penso sempre alle ex concessionarie, per noi secondo me è una grossa opportunità, è una grossa risorsa e dovremmo trovare il modo di sfruttarla".

Presidente: "Altri interventi? Se non ci sono altri interventi metto a votazione il punto numero 10 all'ordine del giorno".