



COMUNE DI SABBIONETA
Provincia di Mantova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 145 del 04/09/2026

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PL DI RIGENERAZIONE URBANA 1A - PORTA IMPERIALE", CONFORME AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, RELATIVO ALL'AMBITO AR1, INTERESSANTE LE AREE SITE LUNGO VIA PRIMO BORGOFREDDO, IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FOGLIO 35, MAPPALI 60-61.

L'anno **duemilaventisei** il giorno **quattro** del mese di **settembre** alle ore **10:15**, nella Residenza Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge e dallo statuto si è riunita la Giunta Comunale in modalità di video conferenza come previsto dal regolamento approvato con deliberazione G.C. n. 89 del 14/06/2022

Risultano presenti i signori Assessori

PASQUALI MARCO	Presente
ALESSANDRIA FRANCO	Presente
MAJA ANGIOLINO	Presente
MARCHINI ROMINA	Presente
SANFELICI GIULIA FEDERICA	Presente

PRESENTI N. 5

ASSENTI N. 0

E' presente il Sindaco, PASQUALI MARCO

Il SEGRETARIO COMUNALE DUCOLI PAOLO partecipa alla riunione in collegamento telematico

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PASQUALI MARCO – nella sua qualità di SINDACO - ha assunto la Presidenza e ha dichiarato aperta la seduta, i cui componenti sono collegati telematicamente, per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Successivamente il SINDACO introduce la trattazione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PL DI RIGENERAZIONE URBANA 1A - PORTA IMPERIALE", CONFORME AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, RELATIVO ALL'AMBITO AR1A, INTERESSANTE LE AREE SITE LUNGO VIA PRIMO BORGOFREDDO, IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FOGLIO 35, MAPPALI 60-61.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Sabbioneta è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, da ultimo modificato dalla Seconda Variante Generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/03/2024 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.L. n.40 del 02.10.2024;
- che, ai sensi degli articoli 6 e 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, i piani attuativi costituiscono strumenti della pianificazione comunale e definiscono in via definitiva, in coerenza con il P.G.T., gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle relative previsioni;
- che il P.G.T. assoggetta l'ambito di rigenerazione 1 "Porta Imperiale" a piano attuativo, con destinazione prevalente residenziale, disciplinandone parametri, dotazioni territoriali, prescrizioni morfologiche, ambientali e infrastrutturali;
- che il piano di lottizzazione è dichiarato conforme agli atti del P.G.T. vigente e non introduce modifiche alla disciplina urbanistica generale; pertanto la competenza all'adozione e alla successiva approvazione è attribuita alla Giunta Comunale dall'articolo 14 della L.R. n. 12/2005;
- che in data 27.05.2026, prot. n.0004420 il Signor Stabili Eugenio in qualità di Legale Rappresentante della ditta "EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO E C. s.n.c. con sede a Casalmaggiore (CR) via Croce 19 – partita IVA: 01239800194 ha presentato il piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Via Primo Borgofreddo denominato "PL DI RIGENERAZIONE URBANA 1A – PORTA IMPERIALE", pratica n. URB/2026/00058/PAC, redatto dal geom. Pirotti Gianluca;
- che in data 05.08.2026 con prot. n.0006393 la stessa ditta "EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO ha trasmesso integrazioni volontarie;
- che il piano interessa le aree site in Via Primo Borgofreddo, identificate catastalmente al foglio 35, mappali 60-61, per una superficie catastale complessiva di mq 16.966,00 e una superficie territoriale urbanistica di mq 15.940,00;
- che i soggetti proponenti risultano proprietari dell'intera superficie compresa nel comparto;
- che l'istruttoria tecnica comunale si è conclusa con esito favorevole in data 19/08/2026 nel rispetto del termine e delle modalità stabilite dall'articolo 14, comma 1, della L.R. n. 12/2005, come da prot. n. 6633;

DATO ATTO che il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti comunali e costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- 1 10236_document_r_lombar_pianificazione_urbanistica_piano_attuativo_approvazi
one_domanda.pdf.p7m
- 2 10236_doc_fotografica (Documentaz. fotografica).pdf.p7m
- 3 10236_computi_ciclabile_e_urbanizzazione(Relazione economica).pdf.p7m

4	10236_MAPPA_E_PGT(Estr. mappa e pgt).pdf.p7m
5	10236_relazione_tecnica(Relazione tecnica).pdf.p7m
6	10236_prescrizioni_attuative(Relazione tecnica).pdf.p7m
7	10236_bozza_convenzione(Schema convenzione).pdf.p7m
8	10236_tav_1_-_inquadramento_urbanistico(Strumento urbanistico).pdf.p7m
9	
	10236_Tav_2_RILIEVO_DEL_LOTTO_E_PIANO_PARTICELLARE(Planimetria).pdf.p7m
10	10236_Tav_4_PLANIMETRIA_DI_PROG_E_INSERTO_AMBIENTALE(Planimetria).pdf.p7m
11	10236_Tav_5_FOGNATURA(Planimetria).pdf.p7m
12	10236_Tav_6_LINEA_ACQUEDOTTO(Planimetria).pdf.p7m
13	10236_Tav_7_ENEL_TELEFONICA(Planimetria).pdf.p7m
14	10236_Tav_8_SEGNALETICA_STRADALE(Planimetria).pdf.p7m
15	10236_Tav_9_SEZIONI_STRADALI(Planimetria).pdf.p7m
16	10236_Tav_10_SEZIONI TRASVERSALI(Planimetria).pdf.p7m
17	10236_Tav_11_PART_COSTRUTTIVI_INDIC_DI_PIANO (Planimetria).pdf.p7m
18	10236_Tav_3_STANDARD_URBANISTICI(Progetto planivolumetrico).pdf.p7m
19	10236_Inquadramento_territoriale(Inquadramento territoriale).pdf.p7m
20	10236_geologica.pdf.p7m
21	10236_invarianza_idraulica.pdf.p7m
22	10237_document_s_italia_generale_incarico_procura.pdf.p7m
23	10237_delega_firmata(Conferimento di procura).pdf.p7m
24	10237_doc_identita(Documento identità).pdf.p7m
25	10238_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf.p7m
26	10239_document_r_lombar_pianificazione_urbanistica_soggetti_coinvolti_dichiarazione_sostitutiva.pdf.p7m
27	10240_document_s_italia_bollettino_pagamento.pdf.p7m
28	10240_ricevuta_pagopa (Ricevuta pagamento).pdf.p7m
29	Clima acustico
30	Computo metrico cilabile
31	Computo metrico mitigazioni
32	Prescrizioni attuative
33	Relazione economica
34	Mitigazioni

ESAMINATI i principali dati urbanistici del piano, come riepilogati di seguito:

- formazione di n. 16 lotti edificabili residenziali, con superficie complessiva lotti pari a mq 9.172,00;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, necessarie a garantire accessibilità, sicurezza e funzionalità dell'insediamento;
- reperimento e la realizzazione delle dotazioni territoriali (standard) a verde pubblico e parcheggi pubblici, nonché delle ulteriori aree e sistemazioni a uso pubblico previste dal Piano;
- superficie territoriale del comparto (da rilievo) è pari a mq 15.940,00;
- indice territoriale massimo assunto è pari a 1,15 mc/mq, con volume insediabile massimo pari a mc 18.331,00;
- superficie utile massima realizzabile, assumendo altezza virtuale di ml 3,00, pari a mq 6.110,00;

- superficie utile di progetto è pari a mq 4.774,34;
- carico insediativo teorico è pari a n. 122 abitanti (il carico insediativo teorico è assunto ai soli fini del dimensionamento e della verifica delle dotazioni territoriali (standard) e non costituisce vincolo all'effettiva composizione dei nuclei insediati, né parametro edilizio autonomo);
- dotazione minima di standard da garantire è pari a mq 2.196,00 (calcolata in ragione di 18 mq/abitante).

VERIFICATO che la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è determinata secondo il Piano dei Servizi e le norme del P.G.T., nel rispetto dei minimi inderogabili stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e che le aree previste risultano dimensionalmente adeguate e funzionalmente accessibili;

DATO ATTO che l'eventuale monetizzazione, totale o parziale, è ammessa soltanto nei casi e secondo i criteri del Piano dei Servizi e dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della L.R. n. 12/2005, previa determinazione del relativo importo e verifica della convenienza per l'interesse pubblico;

VERIFICATO che il progetto rispetta, per quanto applicabili, i limiti inderogabili di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati stabiliti dal D.M. n. 1444/1968, nonché le distanze dai confini, dalle strade e dalle infrastrutture previste dal P.G.T., dal Codice della Strada e dalle normative di settore;

VERIFICATO che il progetto garantisce l'accessibilità degli spazi pubblici e di uso pubblico e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6;

IN MATERIA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E VINCOLISTICA:

- dato atto che il P.G.T. vigente è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica e che [il piano di lottizzazione definisce esclusivamente contenuti attuativi già compiutamente valutati dal P.G.T., ai sensi del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, dell'articolo 4 della L.R. n. 12/2005 e degli indirizzi regionali vigenti;
- dato atto che l'ambito non interessa siti della Rete Natura 2000;
- dato atto che, in relazione al sito UNESCO "Mantova e Sabbioneta", il progetto ricade nella Buffer Zone e pertanto è assoggettato alla acquisizione del parere della Soprintendenza;
- dato atto che sono state verificate la compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, la pericolosità idraulica e le condizioni poste dalla componente geologica del P.G.T., dal P.A.I., dal P.G.R.A. e dagli studi comunali di gestione del rischio idraulico;
- dato atto che il progetto disciplina la gestione delle acque meteoriche nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e prevede, ove tecnicamente fattibile, soluzioni di drenaggio urbano sostenibile;
- dato atto che dovranno essere acquisiti, secondo la fase procedimentale prevista, i pareri dei gestori delle reti e dei servizi, dell'ente proprietario della strada, di ATS Val Padana, ARPA Lombardia, Consorzio di Bonifica Navarolo e degli altri enti competenti quali il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio;

IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLA CONVENZIONE:

- considerato che il piano prevede la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al comparto, nonché delle eventuali opere secondarie e di collegamento ai pubblici servizi, secondo il progetto e il quadro economico allegati;
- dato atto che lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione sarà riconosciuto esclusivamente nei limiti del valore delle opere effettivamente realizzate, contabilizzate e collaudate, fermo restando il pagamento dell'eventuale conguaglio;
- dato atto che l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo sono soggetti, ove applicabile, all'articolo 13, comma 7, del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e all'Allegato I.12, nonché all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001; per le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento e di importo inferiore alla soglia europea si applica il regime previsto dalla normativa vigente;
- dato atto che le opere sono soggette a direzione lavori, contabilità, verifiche, collaudo tecnico-amministrativo o certificato di regolare esecuzione secondo la disciplina applicabile e le prescrizioni comunali;
- esaminato lo schema di convenzione urbanistica, che disciplina: cessioni e asservimenti, monetizzazioni, opere di urbanizzazione, tempi di attuazione, garanzie fideiussorie, manutenzione, collaudo, trasferimento degli obblighi agli aventi causa, spese, trascrizione, sanzioni e intervento sostitutivo;
- dato atto che la stipulazione e la trascrizione della convenzione costituiscono condizione per il rilascio o l'efficacia dei titoli edilizi relativi agli interventi contemplati dal piano, secondo l'articolo 46 della L.R. n. 12/2005;

VISTI:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, con particolare riferimento all'articolo 28;
- il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con particolare riferimento agli articoli 48, 49, 78, 125, 134 e 147-bis;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con particolare riferimento agli articoli 16 e 28-bis;
- il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ove applicabile;
- il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, con particolare riferimento all'articolo 39;
- il D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e l'Allegato I.12, ove applicabili alle opere di urbanizzazione a scomputo;
- la L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, la L.R. 10 agosto 2001, n. 13, la L.R. 11 marzo 2005, n. 12, con particolare riferimento agli articoli 4, 9, 12, 14, 44, 45, 46, 47 e 58-bis, e la L.R. 28 novembre 2014, n. 31;
- il R.R. 23 novembre 2017, n. 7, come modificato dal R.R. 28 marzo 2025, n. 3;
- il P.G.T., il Regolamento Edilizio, il Piano di Zonizzazione Acustica, i regolamenti comunali e gli altri atti di pianificazione e programmazione vigenti;

RICHIAMATO l'articolo 78, comma 2, del D.lgs. n. 267/2000, in materia di obbligo di astensione degli amministratori rispetto alle deliberazioni riguardanti interessi propri o di parenti o affini sino al quarto grado, e dato atto che nessuno dei componenti presenti ha dichiarato situazioni comportanti obbligo di astensione;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dalla Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva ai sensi dell'articolo 49 del D.lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che la proposta, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che pertanto non necessita del parere contabile;

DATO ATTO che, con il rilascio dei pareri sopra indicati, è stato assicurato il controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile ai sensi dell'articolo 147-bis del D.lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

- 1)** DI RICHIAMARE integralmente le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2)** DI DARE ATTO che il piano di lottizzazione residenziale denominato "PL DI RIGENERAZIONE URBANA 1A – PORTA IMPERIALE" in Via Primo Borgofreddo presentato in data 27.05.2026, prot. n.0004420 da Stabili Eugenio legale rappresentante della ditta "EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO E C. s.n.c. con sede a Casalmaggiore CR via Croce 19 – partita IVA: 01239800194, redatto dal geom. Pirotti Gianluca, è conforme agli atti del P.G.T. vigente e che la presente deliberazione è assunta dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della L.R. n. 12/2005;
- 3)** DI ADOTTARE, ai sensi dell'articolo 28 della Legge n. 1150/1942 e degli articoli 12 e 14 della L.R. n. 12/2005, il piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata di cui al punto 1) della presente;
- 4)** DI ADOTTARE, quali parti integranti e sostanziali del piano, tutti gli elaborati tecnici, specialistici ed economici elencati in premessa, ancorché non materialmente allegati alla presente ma depositati agli atti e univocamente identificati dal protocollo e dalla firma digitale;
- 5)** DI ADOTTARE lo schema di convenzione urbanistica allegato al piano, stabilendo che, prima della stipula, potranno esservi apportate dal Responsabile competente modifiche e precisazioni non sostanziali necessarie al coordinamento normativo, tecnico e catastale, senza alterare gli elementi essenziali approvati;
- 6)** DI DARE ATTO che le aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale saranno cedute gratuitamente al Comune secondo quanto indicato negli elaborati e nella convenzione, con manutenzione a carico del soggetto proponente;
- 7)** DI DARE ATTO che le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori per gli importi risultanti dal quadro economico, con le modalità di affidamento, esecuzione, collaudo e scomputo stabilite dalla normativa vigente, dalla convenzione e dai regolamenti comunali;
- 8)** DI STABILIRE che la convenzione urbanistica preveda idonee garanzie fideiussorie, da prestarsi prima della stipula, per un importo almeno pari al costo complessivo delle opere e degli obblighi garantiti, incrementato secondo le disposizioni comunali, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e operatività a semplice richiesta del Comune;
- 9)** DI DARE ATTO che le spese per la stipulazione della convenzione, la sua registrazione e trascrizione, nonché l'adempimento delle condizioni preliminari in essa previste saranno a totale carico del soggetto proponente e costituiscono presupposto per il rilascio o l'efficacia dei titoli edilizi relativi agli interventi del piano;

- 10)** DI DARE ATTO che l'adozione del piano non sostituisce i titoli edilizi, paesaggistici, ambientali, idraulici, viabilistici, archeologici e gli altri atti di assenso comunque necessari per la realizzazione delle opere pubbliche e private;
- 11)** DI DISPORRE la trasmissione del progetto agli enti competenti per il rilascio del relativo parere di competenza:
- Ats Valpadana
 - Arpa Lombardia
 - Consorzio di Bonifica Navarolo
 - Ministero della Cultura Soprintendenza delle Arti e Paesaggio
 - Tea Spa
- 12)** DI DISPORRE, ai sensi dell'articolo 14, commi 2 e 3, della L.R. n. 12/2005, il deposito della presente deliberazione e di tutti gli elaborati per quindici giorni consecutivi presso la Segreteria comunale e la contestuale pubblicazione sul sito istituzionale; del deposito e della pubblicazione sarà data comunicazione mediante avviso all'Albo Pretorio on-line;
- 13)** DI DARE ATTO che, durante il periodo di pubblicazione, chiunque potrà prendere visione degli atti e che le osservazioni potranno essere presentate entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del periodo di deposito;
- 14)** DI DARE ATTO che, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, la Giunta Comunale procederà all'approvazione definitiva del piano, decidendo contestualmente sulle osservazioni eventualmente pervenute, ai sensi dell'articolo 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005;
- 15)** DI DISPORRE la pubblicazione degli atti nella sezione "Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell'articolo 39 del D.lgs. n. 33/2013;
- 16)** DI DEMANDARE alla Responsabile dell'Area Tecnica tutti gli adempimenti conseguenti, inclusi il deposito, la pubblicazione, la comunicazione ai proponenti, l'istruttoria delle osservazioni, l'acquisizione degli eventuali pareri integrativi degli Enti competenti e la predisposizione della proposta di approvazione definitiva;
- 17)** DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'articolo 125 del D.lgs. n. 267/2000.

Successivamente
con voti unanimi favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



COMUNE DI SABBIONETA

Provincia di Mantova

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
PASQUALI MARCO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DUCOLI PAOLO