

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MARCARIA

PROVINCIA DI MANTOVA

**RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “CORTE**

**NUOVA” – LOCALITA’ CAMPITELLO – COMUNE DI MARCARIA**

---

**AGGIORNAMENTO DEL 23/07/2021**

Il presente certificato di collaudo parziale viene redatto in data odierna per recepire lo stato di avanzamento dei lavori già eseguiti.

**Viene integralmente richiamato quanto già esplicitato nel primo certificato di collaudo parziale redatto in data LUNEDI 05 del mese di OTTOBRE dell’anno 2020.**

---

Il giorno LUNEDI 23 del mese di LUGLIO dell’anno 2021, in Marcaria (MN), il sottoscritto Ing. Mari Fabio (MRA FBA 81D21 E897P), iscritto all’ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova sezione A con il N° 1361, telefono 0376/1810058 – mail: mari@ingea34.it – pec: fabio.mari@ingpec.eu, libero professionista appartenente C.F. MRAFBA81D21E897P e P.IVA: 02154400200 con sede in Bagnolo San Vito (MN) Via G. La Pira N°12B, loc. San Biagio, in qualità di Collaudatore incaricato dal comune di Marcaria (MN) con Determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutentivo, Ambiente Patrimonio, Pianificazione Urbanistica, SUE del Comune di Marcaria, N°259 del 20/07/2020,

**PREMESSO CHE**

**1. OGGETTO DEL COLLAUDO PARZIALE:**

- Con determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici,

Manutentivo, Ambiente Patrimonio, Pianificazione Urbanistica, SUE del

Comune di Marcaria, N°259 del 20/07/2020, veniva affidato al sottoscritto

ing. Mari Fabio l'incarico di collaudatore della lottizzazione di iniziativa

privata "CORTE NUOVA".

- Il sottoscritto Ing. Mari Fabio ha proceduto alla redazione del presente collaudo parziale funzionale al rilascio dell'agibilità e successiva apertura al pubblico della media struttura di vendita di nuova realizzazione costruita nel comparto.

- il presente Collaudo parziale riguarda l'adempimento degli obblighi dei lottizzanti a favore del comune di Marcaria così come individuati nella "Convenzione Urbanistica del Piano attuativo di Variante al P.G.T di iniziativa privata denominato – CORTE NUOVA - ", stipulata in data 17/12/2020 repertorio n. 86015, raccolta n. 33479 presso lo studio del notaio Dott. Massimo Bertolucci in Mantova, per quanto realizzato e collaudabile alla data del presente collaudo;

- il sottoscritto ing. Mari Fabio ha proceduto, a partire dalla data di incarico (20/07/2020) fino ad oggi, ad effettuare numerose visite, riscontri ed accertamenti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione "Corte Nuova" in Campitello, sia a titolo personale che in contraddittorio con lottizzanti, imprese esecutrici, tecnici incaricati e comune di Marcaria.

## **2. ITER AUTORIZZATIVO:**

- Si rimanda al primo collaudo parziale per la trattazione completa dell'iter autorizzativo della prima convenzione urbanistica.
- In data 05/10/2020, il sottoscritto ha proceduto alla redazione di un primo

	certificato di collaudo parziale, relativo alle opere sino a quella data	
	realizzate e collaudabili.	
	- I lottizzanti hanno presentato allo Sportello Telematico Polifunzionale	
	Aggregazione Terre Oglio, con prot. 0005927, in data 14/05/2020 (e	
	integrata con prot. n. 6049 e 6051 del 18/05/2020), un nuovo piano di	
	lottizzazione per il completamento di quello precedentemente approvato, e	
	per la realizzazione, in variante al P.G.T. della media struttura di vendita	
	alimentare.	
	- Con <b>Deliberazione di Consiglio Comunale N°15 del 22/05/2020</b> "Piano di	
	Lottizzazione denominato "Corte Nuova" in variante al piano di governo del	
	territorio – Adozione" il comune di Marcaria (MN) ha proceduto alla	
	<b>adozione del Piano di Lottizzazione in variante al PGT "Corte Nuova"</b> in	
	frazione Campitello.	
	- Con <b>Deliberazione di Consiglio Comunale N° 42 del 19/10/2020</b> " Piano di	
	Lottizzazione denominato "Corte Nuova" in variante al Piano di Governo del	
	Territorio – Approvazione" il comune di Marcaria (MN) ha proceduto alla	
	<b>approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione "Corte Nuova"</b> in loc.	
	Campitello, incaricando il Responsabile del Procedimento degli adempimenti	
	conseguenti ed in particolare di stipulare la Convenzione urbanistica in forma	
	pubblica.	
	- È stata quindi stipulata, in data 17/12/2020 repertorio n. 86015, raccolta n.	
	33479 presso lo studio del notaio Dott. Massimo Bertolucci in Mantova la	
	"Convenzione Urbanistica del Piano attuativo di Variante al P.G.T di	
	iniziativa privata denominato – CORTE NUOVA ";	
	- <b>con Permesso di Costruire N°2021/00001 del 09/01/2021, pratica n.</b>	

	<b>EDI/2020/00140/PDC</b> (presentato il 22/10/2020 registrato al prot. n.	
	2020/0013348 e successive integrazioni) il comune di Marcaria ha	
	autorizzato l'intervento di realizzazione dei lavori delle opere di	
	urbanizzazione sopra descritte, con le prescrizioni richiamate nell'atto	
	stesso.	
	- Con comunicazione a mezzo portale telematico in data 15/02/2021 al prot. n.	
	0002196, il direttore lavori Geom. Francesco Rosa comunicava al Comune	
	di Marcaria l'effettivo <b>inizio dei lavori a far data dal 15/02/2021</b> ;	
	- Le opere non risultano ancora completate alla data di redazione del presente	
	certificato di collaudo parziale, pertanto non è stata comunicata data di fine	
	lavori da parte del direttore lavori.	
	- Il progetto di Lottizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ha ottenuto	
	le seguenti <b>autorizzazioni/nulla osta preventivi citati anche nel PDC</b>	
	<b>rilasciato:</b>	
	○ TEA: parere positivo con prescrizioni rilasciato in data 20/10/2020	
	P0050, prot. comunale n. 13235/2020;	
	○ ATS: parere positivo con prescrizioni rilasciato in data 09/12/2020	
	prot. 91926, prot. comunale n. 15815/2020;	
	○ Provincia di Mantova: nulla osta rilasciato in data 17/12/2020 prot.	
	63002, prot. comunale 16334/2020;	
	○ Provincia di Mantova: parere per nuova intersezione stradale,	
	positivo con prescrizioni rilasciato in data 09/07/2019;	
	○ Provincia di Mantova: parere in merito alla non assoggettabilità a	
	VAS del 21/04/2020;	
	○ ATS-Valpadana: parere igienico sanitario edilizio prot. gen.	

	0029444/20 del 04/05/2020;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Polizia locale: parere favorevole con prescrizioni rilasciato in data</li> </ul>	
	17/09/2019 prot. n. 11924-12420/2019;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ARPA: parere in merito a conferenza dei servizi per verifica di</li> </ul>	
	assoggettabilità a VAS prot. numero arpa_mi.2020.0053011 del	
	11/04/2020;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regione Lombardia: parere favorevole All.2_Nota Reg.</li> </ul>	
	AE05.2019.0003499;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agenzia del Demanio: istanza 2019/3410 del 12/03/2019;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consorzio di Bonifica: Dichiarazione del 04/01/2006;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consorzio di Bonifica: Nulla osta prot. 1937/2019 del 17/06/2019.</li> </ul>	
	<b>3. OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI:</b>	
	La Convenzione stabilisce che:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>all'art. 3, stabilisce che tutte le opere di urbanizzazione devono essere</li> </ul>	
	ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla data di stipula della	
	convezione di variante, ad eccezione delle opere su Via Puccini;	
	Il termine ultimo per dare compiute le opere di urbanizzazione primaria della	
	lottizzazione "Corte Nuova" è dunque fissato per il giorno 16 dicembre 2025.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ai sensi dell'art. 4 e seguenti della Convenzione i lottizzanti si sono</li> </ul>	
	impegnati ad assumersi gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione primaria per quanto riguarda le strade ed urbanizzazione	
	secondaria per quanto riguarda i parcheggi e le aree verdi e della	
	segnaletica orizzontale e verticale secondo quanto previsto dalla	
	Convenzione e dagli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire	

già citato.

- I lottizzanti, ai sensi dell'art. 5, si obbligano a realizzare le seguenti opere

extra comparto:

o Su via Puccini, tappeto di usura sp. 3 cm con formazione di

pendenza adeguata, munito di griglia trasversale per raccolta acque

meteoriche, incrocio Via per Gazzuolo, segnaletica orizzontale e

verticale;

o Collegamento tra la nuova viabilità di lottizzazione e via Puccini, sul

tratto di canale "Loiolo"

o Le opere extra comparto non sono state realizzate alla data di

redazione del presente certificato.

- Ai sensi dell'art. 8 della Convenzione la dotazione delle aree per le

urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste

dalla Convenzione sono determinate per differenza rispetto alle aree già

cedute al Comune in relazione alla prima convenzione.

- La verifica delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sarà

effettuata in sede di collaudo finale, stante l'assenza al momento della

stesura del presente documento, della relazione esplicativa del DL in

funzione delle varie modifiche apportate nel corso dei lavori;

- Ai sensi dell'art. 8 della Convenzione, è prevista la monetizzazione di

standards mancanti per l'importo di € 20.524,50, versati in data 16/12/2020.

- Ai sensi dell'art. 9 viene costituita servitù gratuita e perpetua ad uso pubblico

a carico delle aree identificate al catasto terreni al foglio 56, mappali 295 e

296, inoltre l'area di sedime dell'ex alveo del Canale Loiolo, da destinare a

viabilità di uso pubblico, una volta acquisita dall'agenzia del Demanio, dovrà

essere ceduta gratuitamente al Comune di Marcaria.

- I lottizzanti, a garanzia degli obblighi di Convenzione, hanno costituito cauzione aggiuntiva mediante polizza fidejussoria dell'importo di € 10.728,00 rilasciata da ASSICOMODO s.p.a. n. polizza 3007103001420 del 22/01/2020.

#### 4. SITUAZIONE CATASTALE, IPOTECARIA E SERVITU':

L'analisi della situazione catastale delle particelle che costituiscono opere di urbanizzazione primaria e standard (aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale) e cioè viabilità stradale, marciapiedi, parcheggi e aree verdi, sarà oggetto di verifica e controllo di dettaglio in sede di collaudo finale, stante la mancanza, alla data attuale della relazione esplicativa del DL sulle varie modificazioni e varianti occorse durante l'esecuzione delle opere.

#### CONSIDERATO CHE

#### 5. STATO ATTUALE DELLE OPERE:

Alla data di redazione del presente certificato, è stato possibile verificare quanto segue:

- **Rete gas metano:** allacciamento già eseguito da Edigas, ma la rete è esclusa dal collaudo delle opere in assenza di specifico verbale del gestore.  
Si precisa che la MSV di nuova realizzazione, su precisazione del DL Geom. Francesco Rosa, non è dotata di impianto gas metano, pertanto la mancanza del collaudo della rete gas metano non influenza il fabbricato in oggetto.
- **Rete acquedotto:** AQA Mantova s.r.l. ha già provveduto all'allacciamento alla rete esistente in Via Puccini e Via Fornace, pertanto la rete è ritenuta

completa e conforme.

- **Rete fognatura acque nere:** l'ente gestore è Tea Acque s.r.l. che, con parere prot. n. 928 del 04/06/2020, esprime parere favorevole alla presa in carico della rete in oggetto, che risulta quindi completa e conforme.

- **Rete fognatura acque meteoriche:** la rete di raccolta delle acque meteoriche è stata realizzata completamente, e risulta conforme autorizzata secondo quanto previsto dall'autorizzazione provinciale PD/490 del 23/04/2018. Si evidenzia che l'autorizzazione prevede la possibilità di scarico per un periodo di 4 (quattro) anni decorrenti dalla data di notifica del provvedimento, il termine scade quindi in data 23/04/2022.

- **Rete illuminazione pubblica:** L'ente gestore è TEA Reteluce. L'impianto è completo e l'ente gestore ha già espresso parere finale positivo. L'amministrazione può quindi procedere a comunicare all'ente gestore la presa in carico della rete.

- **Energia elettrica:** il comparto risulta elettrificato, con misuratore di energia della media struttura di vendita installato e funzionante;

- **Pavimentazioni stradali:** le strade risultano completamente asfaltate sia con lo strato di binder che con il tappeto di usura. Alla data di redazione del presente collaudo, le operazioni di qualifica delle pavimentazioni sono in corso con l'esecuzione di prove dirette sui materiali prelevati in sito (prelievi a caldo e carote) a cura di laboratorio prove autorizzato. Poiché l'esito delle prove suddette non è ancora disponibile alla data attuale, si devono escludere le pavimentazioni stradali dalle opere oggetto di collaudo. Le stesse saranno oggetto di collaudo finale, a valle del ricevimento e della verifica di conformità delle prove condotte. Si evidenzia comunque come la



pavimentazione risulti completa e fruibile e che durante le operazioni di stesura lo scrivente collaudatore ha verificato gli spessori dei vari strati riscontrando sostanziale uniformità e coerenza con quanto previsto in progetto.

- **Segnaletica orizzontale e verticale:** tutta la segnaletica orizzontale e verticale risulta completamente installata e conforme al progetto autorizzato.

A tal fine è stato prodotto parere favorevole del servizio di polizia locale del Comune di Marcara, con prot. n. 9635 del 22/0/2021, a seguito dei sopralluoghi eseguiti in data 19/07/2021 e 21/07/2021;

- **Rete telefonica:** è stato eseguito il sopralluogo del tecnico TIM in data 27/04/2021, in cui sono state date indicazioni per il collegamento dell'infrastruttura con il pozzetto TIM esistente in Via Puccini. La rete non è oggetto di collaudo.

- **Nuova intersezione su S.P. Ex SS. N. 420:** in relazione alla nuova intersezione stradale su strada provinciale, è stato eseguito un sopralluogo dell'ente in data 19/07/2021, a seguito del quale sono stata richieste integrazioni minime alla segnaletica già posata. Lo stesso ente ha espresso il proprio NULLA OSTA all'apertura al traffico dell'intersezione stradale, con lettera prot. n. 769/2021 del 23/07/2021. A seguito del nulla osta della Provincia, dovrà essere prodotta specifica Ordinanza del Comune di Marcara per l'effettiva apertura al traffico.

#### **6. OPERE DI URBANIZZAZIONE: strade, parcheggi e marciapiedi:**

Tutte le opere risultano realizzate e completate. Sono in corso le operazioni di qualifica dei materiali, a valle delle quali sarà possibile attestare la collaudabilità delle opere.

#### **7. OPERE DI URBANIZZAZIONE: segnaletica stradale:**

Completamente realizzata secondo prescrizioni di progetto. Poiché la segnaletica orizzontale è già stata realizzata, la stessa dovrà necessariamente essere collaudata a valle della verifica di conformità delle pavimentazioni. In caso di non conformità delle pavimentazioni, la segnaletica dovrà essere realizzata ex-novo sulla nuova pavimentazione.

#### **8. OPERE DI URBANIZZAZIONE: aree verdi:**

Le aree in questioni risultano completamente realizzate, anche se risulta completamente mancante la posa delle essenze e delle alberature previste in convenzione. Anche per questa parte si rimanda al collaudo finale delle opere.

#### **9. OPERE DI URBANIZZAZIONE: fognatura acque meteoriche**

La rete di captazione delle acque meteoriche è completa e conforme.

#### **10. OPERE DI URBANIZZAZIONE: fognatura acque nere**

La linea fognaria acque nere è completa e conforme.

#### **11. OPERE DI URBANIZZAZIONE: rete di distribuzione dell'energia elettrica**

Il comparto risulta elettrificato. La linea è completa e conforme..

#### **12. OPERE DI URBANIZZAZIONE: illuminazione pubblica**

L'impianto di illuminazione pubblica è completo e funzionante. L'ente gestore ha già espresso parere favorevole alla presa in carico..

#### **13. OPERE DI URBANIZZAZIONE: rete telefonica**

Non oggetto di collaudo in questa fase..

#### **14. OPERE DI URBANIZZAZIONE: rete gasdotto**

La rete è completa ed allacciata, non è comunque oggetto di collaudo in questa fase in attesa del parere dell'ente gestore.

#### **15. OPERE DI URBANIZZAZIONE: rete acqua potabile**

La rete è completa e già allacciata alla rete esistente.

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

#### **16. DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (STANDARD)**

La dotazione di aree per servizi cedute, per quanto possibile verificare in questa sede, risulta coerente con quanto richiesto dalla convenzione. Il controllo finale sarà condotto in sede di collaudo finale, al ricevimento da parte della direzione lavori di specifica relazione tecnica esplicativa, riportante le varie modificazioni operate in corso d'opera.

#### **17. ALTRE CONSIDERAZIONI**

il sottoscritto collaudatore:

- ha proceduto alla ricognizione dei lavori eseguiti in contraddittorio con imprese esecutrici, lottizzanti originari e Direzione Lavori.
- ha riscontrato tutti i documenti amministrativi e tecnici disponibili.
- ha verificato che i lavori eseguiti sono quelli previsti nei progetti, convenzione, autorizzazioni/nulla-osta/concessioni ottenute salvo modifiche rientranti nella discrezionalità della Direzione Lavori in quanto non tali da modificare la sostanza delle opere sotto il profilo tecnico-funzionale-urbanistico.
- ha visitato i lavori in oggetto ed ha constatato che le opere risultano funzionali, che sono state eseguite apparentemente a regola d'arte con utilizzo di materiali idonei e che le prove di collaudo (ove disponibili) hanno dato esiti soddisfacenti.
- ha verificato che per quanto è stato possibile accertare dai numerosi riscontri, misurazioni e verifiche, lo stato di fatto delle opere corrisponde per

materiali, qualità e dimensioni a quanto previsto nei progetti, convenzione, autorizzazioni/nulla-osta/concessioni ottenute.

- ha rilevato che alla data odierna le opere eseguite si trovano in buono stato di manutenzione.

- ha accertato che per quanto non è stato possibile ispezionare i lottizzanti originari e la direzione lavori hanno garantito la corrispondenza tra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti.

- ha verificato che i lottizzanti originari hanno adempiuto soddisfacentemente a prescrizioni ed indicazioni progettuali dettate da Convenzione, comune di Marcara ed enti terzi preposti.

- per quanto è stato possibile accertare ha rilevato che non sono stati causati danni diretti o indiretti a proprietà di terzi su cui qualcuno possa vantare crediti e non sono stati avanzati reclami di alcun tipo relativamente alle opere realizzate.

## 18. SOPRALLUOGHI

il sottoscritto collaudatore ha provveduto all'esecuzione di vari sopralluoghi in corso d'opera, in particolare:

- in data 08/03/2021 è stato eseguito il primo sopralluogo: durante il sopralluogo si evidenzia che le opere non sono sostanzialmente iniziate, a meno della realizzazione del tombamento sulla strada provinciale, per la realizzazione del nuovo accesso.

- in data 16/03/2021, secondo sopralluogo: durante il sopralluogo sono intervenuti i tecnici di Edigas per le verifiche ed i saggi relativi alla condotta gas metano.

- in data 08/06/2021: durante il sopralluogo erano in corso le operazioni di stesura del binder in un tratto della viabilità interna al comparto.

- in data 09/06/2021: durante il sopralluogo è stata eseguita, da parte del Laboratorio tecnologico mantovano, una prova di carico su piastra di cui si allega il rapporto di

	prova prot. n. 207G/21 del 17/06/2021. La prova è stata condotta in corrispondenza	
	della nuova intersezione con strada provinciale. L'esito della prova è soddisfacente	
	evidenziando valori di modulo di deformazione Md compresi tra 115,4 e 142,9 Mpa;	
	- in data 14/07/2021: per l'esecuzione di alcune misurazioni delle strade e dei	
	parcheggi realizzati, riscontrando il rispetto di quanto previsto negli elaborati di	
	progetto;	
	- in data 16/07/2021 (collaboratore dell'ufficio del collaudatore): per verifica della	
	segnaletica posata riscontrando sostanziale coerenza con le tavole di progetto	
	approvate;	
	- in data 19/07/2021 (collaboratore dell'ufficio del collaudatore): per esecuzione del	
	sopralluogo della Provincia di Mantova in merito alla conformità della nuova	
	intersezione realizzata.	
	<b>CERTIFICA CHE</b>	
	le seguenti opere di urbanizzazione primaria, comprese tra quelle elencate nella	
	Convenzione Urbanistica citata, per quanto è stato possibile accertare ed in	
	relazione a quanto realizzato, sono collaudabili:	
	• strada, marciapiedi e parcheggi limitatamente ai soli sottofondi, esclusa tutta	
	la sovrastruttura (pavimentazioni) e relativa segnaletica.	
	• rete di raccolta acque meteoriche.	
	• rete di raccolta acque nere.	
	• rete di distribuzione di energia elettrica.	
	• rete linea telefonica.	
	• rete gasdotto, in attesa del parere dell'ente gestore.	
	• rete acquedotto.	
	13	

• intersezione su strada provinciale SP EX SS n. 420.

• impianto di pubblica illuminazione.

ed in effetti con il presente atto, il sottoscritto Ing. Mari Fabio (MRA FBA 81D21 E897P), iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova sezione A con il N° 1361,

**COLLAUDA PARZIALMENTE E PER QUANTO SOPRA ELENCATO**

a norma delle vigenti leggi e nei termini e limiti evidenziati, le opere relative al piano attuativo di cui alla "Convenzione Urbanistica del Piano Attuativo di variante al P.G.T. di iniziativa privata denominato – CORTE NUOVA", stipulata in data 17/12/2020 presso lo studio del Dott. Notaio Massimo Bertolucci.

Si rimanda al Certificato di Collaudo complessivo finale per l'analisi, la verifica, le prescrizioni riguardanti tutti gli adempimenti previsti dalla Convenzione e non trattati in questa sede.

Marcara, 23/07/2021

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Mari Fabio

(F.to digitalmente)