



COMUNE DI MANTOVA

ORIGINALE

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI MANTOVA

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. **37** della delibera R.D.
N. **5** dell' o.d.g.

N. 54503/2017 di Prot.Gen.

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'anno duemiladiciotto - in Mantova, in questo giorno dodici del mese di luglio, alle ore 18:30, convocato nei modi e nei termini di legge con avvisi scritti, notificati agli interessati tramite PEC (Posta Elettronica Certificata), in atti, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica, per trattare in sessione straordinaria, in prima convocazione, delle materie scritte all'ordine del giorno che è stato, ai termini di legge, pubblicato il giorno 06/07/2018 all'albo pretorio.

Si sono riuniti nella grande aula Consiliare e rispondono all'appello nominale, fatto dal Presidente ALLEGRETTI MASSIMO, il Sig. Sindaco PALAZZI MATTIA (Assente) e gli Onn. Consiglieri:

- | | | | | | |
|-----|-----------------------|--------|-----|-----------------------|--------|
| 1. | ALLEGRETTI MASSIMO | | 17. | DELLA CASA ALESSANDRO | |
| 2. | ANDREATTA FRANCESCA | ass.g. | 18. | GORGATI ANDREA | ass. |
| 3. | ANNALORO MICHELE | | 19. | GRANDI ALBERTO | ass. |
| 4. | BADALUCCO CATERINA | | 20. | GRAZIOLI ENRICO | |
| 5. | BANZI FAUSTO | | 21. | IRPO ROBERTO | ass.g. |
| 6. | BASCHIERI PIER-LUIGI | | 22. | LONGFILS GIULIANO | |
| 7. | BASSOLI MATTEO | ass. | 23. | PASETTI GIOVANNI | |
| 8. | BENASI PATRIZIA | | 24. | PORTIOLI MADDALENA | |
| 9. | BERTELLI RACHELE | | 25. | PROVENZANO DAVIDE | |
| 10. | BONAFFINI LAURA | | 26. | RADAELLI PAOLA | |
| 11. | BOTTARDI SABRINA | | 27. | ROSIGNOLI LUIGI | |
| 12. | BULBARELLI PAOLA | ass.g. | 28. | ROSSI FRANCESCO | |
| 13. | CAMPISI MATTEO | | 29. | SQUASSABIA GABRIELE | |
| 14. | CAPPELLARI ALESSANDRA | ass.g. | 30. | TONELLI TOMMASO | |
| 15. | CORTESE PAOLA | | 31. | VEZZANI ALESSANDRO | |
| 16. | DE MARCHI LUCA | ass. | 32. | ZERA MASSIMO | |

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale DOTT. IAPICCA GIUSEPPE.

L'On. Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti per validamente deliberare, apre la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il 24.01.2005, il Presidente della Provincia di Mantova, Il Sindaco del Comune di Mantova e il Presidente della Camera di Commercio di Mantova hanno sottoscritto l'Accordo di Programma per l'esecuzione del Piano Attuativo di Interesse sovracomunale "Mondadori";
- a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica per la promozione dell'Accordo di Programma, il Consiglio Provinciale ha approvato l'Accordo con la deliberazione n.2 del 28.01.2004;
- successivamente, il Consiglio Comunale di Mantova ha approvato il PA - denominato "Piano di interesse sovracomunale Mondadori" di cui all'art. 36.3.2 "PA3.2 Comparto Porta Pradella - zona D1" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 2004 - con la Deliberazione n. 83 del 13.9.2004 (BURL n.41 del 06.10.2004);
- con determinazione n. 5/3044 del 7.11.2005, il Dirigente del Settore Patrimonio, Provveditorato e Contratti della Provincia ha aggiudicato a Forum Mondadori s.p.a. la gara per l'individuazione del soggetto attuatore per la realizzazione del PA "Mondadori";
- il 14.11.2005, quindi, la Provincia, il Comune, la Camera di Commercio e Forum Mondadori hanno sottoscritto la relativa convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto e la cessione delle aree (atto n. 65.764 rep. e n. 13.191 racc. Notaio Daniele Molinari di Mantova);
- in particolare, con la predetta convenzione sono state previste:
 - la realizzazione di una struttura ricettiva d'eccellenza costituita da albergo, ristorante e servizi connessi (almeno 110 stanze);
 - la realizzazione di un parcheggio a rotazione di uso pubblico, con capienza superiore a 300 posti auto;
 - la realizzazione di strutture residenziali e terziarie (almeno 10.000 mq di superficie lorda), al fine di riequilibrare finanziariamente l'intervento;
 - la rilocalizzazione dell'autostazione, mediante un sistema diffuso costituito da polarità di servizi (polo viale Risorgimento, stazione FS, polo Mondadori) da realizzare anche con il contributo di Comune e Provincia;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 *bis*, del D.L n. 69/2013, convertito con modificazioni dalla L. n. 98/2013, la scadenza per l'attuazione di quanto previsto dal PA di cui si tratta è il 14.11.2018;
- con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova, che ha individuato i "*Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato*", a norma dell'art. D23 delle Norme di PGT, tra i quali vi è il PA di cui si tratta, nonché i comparti da assoggettare a nuova pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. D24 delle NTA di PGT, tra i quali vi è il Comparto PA6 di Porta Cerese, in cui è

ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita per una superficie di vendita inferiore a 2.500 mq.;

- il Comparto PA6 di Porta Cerese, comprende l'area dell'ex Palazzetto dello sport, identificata al Fg. 60 mappale 300 del Catasto Fabbricati del Comune di Mantova di proprietà della società Essepielle s.r.l., con sede in Casale Monferrato (AL) – Piazza Coppa, 7 -;
- a seguito della dichiarazione del fallimento della società Forum Mondadori s.r.l. in liquidazione, con sentenza del Tribunale di Mantova n. 53/2015, il complesso immobiliare di Piazzale Mondadori - come meglio indicato negli elaborati di PA allegati alla presente Deliberazione - è stato acquistato dalla società DeVar s.r.l., con sede in Milano – Corso Buenos Aires, 77 -, in data 29.06.2017 (atto n. 78.681 rep. Notaio Daniele Molinari di Mantova);
- Essepielle s.r.l., con contratto preliminare in data 25.06.2017, si è impegnata a vendere alla società ARDEA REAL ESTATE s.r.l. il complesso immobiliare rientrante nel PA6 di Porta Cerese, tra cui l'ex Palazzetto dello sport (atto n. 150466 rep. Notaio Franco Treccani di Brescia);
- sia Essepielle s.r.l. che DeVar s.r.l., con procure conferite rispettivamente il 7.06.2017 e il 27.11.2017 (agli atti), hanno dato mandato a Enrico Paterlini, legale rappresentante della soc. ARDEA REAL ESTATE s.r.l., di rappresentare le medesime società davanti agli Enti competenti in relazione al Piano Attuativo che è oggetto della presente Deliberazione e, pertanto, il medesimo, in data 24.08.2017, ha proposto, previa dichiarazione di decadenza dell'Accordo di Programma per l'esecuzione del Piano Attuativo di Interesse sovracomunale "Mondadori", di variare tale PA;
- il Collegio di Vigilanza, previsto dall'art. 4 dell'Accordo di Programma, si è riunito in data 27.10.2017 e ha concordato sulla chiusura dell'Accordo di Programma, ritenendo esaurite le finalità sovracomunali e dato atto che, pertanto, le ulteriori destinazioni dell'area sono rimesse alla competenza e alle valutazioni comunali;
- il Consiglio Provinciale ha approvato il verbale di cui alla predetta riunione del Collegio di Vigilanza con Deliberazione n. 3/2018;
- in data 16.10.2017 (prot. 54503), Enrico Paterlini, legale rappresentante della soc. ARDEA REAL ESTATE s.r.l., ha presentato a questo Comune la richiesta di adozione e approvazione di variante al Piano Mondadori, in variante al vigente Piano di Governo del Territorio;

RILEVATO che la proposta di variante, come integrata il 21.06.2018, il 25.06.2018 e il 3.07.2018, in sintesi prevede:

- il trasferimento nel comparto di Piazzale Mondadori della Media Struttura di Vendita, nel limite di 2.500 mq. di superficie di vendita, attualmente attribuita al PA6 Porta Cerese, con la demolizione degli immobili esistenti e la realizzazione di una nuova costruzione, per una superficie lorda di pavimento di 7.000 mq., distribuita su due piani fuori terra, rinunciando alla realizzazione dei 21.138 mq. di superficie lorda di pavimento prevista dal vigente Piano Attuativo;

- la cessione al Comune di Mantova del complesso immobiliare rientrante nel PA6 di Porta Cerese, di cui all'allegato 4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, per una superficie di 11.850 mq., con obbligo del soggetto attuatore di demolire, a propria cura e spese, l'ex Palazzetto dello sport;
- la riqualificazione dell'edificio adibito ad ex Biglietteria in Piazzale Mondadori, per una superficie lorda di 522 mq., con la localizzazione di un esercizio di vicinato e/o direzionale;
- la cessione al Comune di Mantova del parcheggio sotterraneo a rotazione di Piazzale Mondadori, già realizzato e collaudato;
- la realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di connessione tra Corso Vittorio Emanuele II e Via Mutilati e Caduti del Lavoro, Giardini Tazio Nuvolari, Via Rea e Viale Piave, mediante la riqualificazione di parte dei percorsi ciclopedonali e il rifacimento della pavimentazione di Via Mutilati e Caduti del Lavoro;
- la realizzazione, a propria cura e spese, del Parco Archeologico con la valorizzazione delle mura storiche della città mediante la realizzazione di un parco didattico;
- l'incremento del verde diffuso nella città mediante la fornitura e posa di circa 120 alberature di specie autoctone;

RILEVATO inoltre che l'insediamento commerciale richiede il potenziamento del nodo di accesso al comparto mediante la realizzazione di un innesto a rotatoria su viale Piave, per un valore complessivo di opere pari a € 368.354,00 e che, pertanto, tali opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, pari a € 288.096,60;

CONSIDERATO che i contenuti di variante urbanistica del piano riguardano:

- la modifica del perimetro del Piano di Piazzale Mondadori in ragione dello stato di fatto e delle proprietà, escludendo dal Piano alcune aree poste in posizione marginale rispetto al comparto e non necessarie rispetto alla nuova proposta di Piano Attuativo;
- la ripermimetrazione del PA Mondadori, che riduce la superficie complessiva del comparto da 21.338 mq a 17.565 mq, con una riduzione della capacità edificatoria da realizzare nel comparto di Piazzale Mondadori da 21.138 mq. a 7.522 mq di superficie lorda di pavimento, riducendo pertanto la capacità edificatoria complessiva del PGT;
- l'assegnazione alle aree escluse dalla perimetrazione del suddetto PA di destinazioni coerente con lo stato dei luoghi e con le destinazioni previste dal vigente P.G.T. nelle aree adiacenti, garantendo la continuità del tessuto urbano consolidato;
- l'eliminazione del Comparto da assoggettare a pianificazione attuativa "PA 6 Porta Cerese", con la modifica della destinazione a Servizi di interesse pubblico o generale – tipologia a parcheggio, che comporta l'incremento delle aree a servizi del vigente Piano di Governo del Territorio per una superficie di 11.850 mq. e la riduzione della superficie lorda di pavimento di 7.110 mq. riducendo la capacità edificatoria complessiva del PGT;

CONSIDERATO inoltre che:

- a seguito dell'abbandono del cantiere, l'area di Piazzale Mondadori è in grave stato di degrado e costituisce un pericolo per la pubblica incolumità, pregiudicando la sicurezza dei cittadini e creando gravi disagi al quartiere;
- anche il comparto di Porta Cerese, che è posto in una posizione delicata di accesso alla città ed è limitrofo a Palazzo Te, si trova in una situazione di abbandono e di degrado;
- le linee di mandato amministrativo individuano tra gli obiettivi strategici "La ricucitura del territorio" (3a) indicando la necessità di *riduzione degli indici di edificazione* previsti nel P.G.T., nonché la necessità di garantire il decoro e la sicurezza delle aree anche del comparto di Piazzale Mondadori;

RITENUTO pertanto che:

- la proposta presentata di riqualificazione di Piazzale Mondadori e la cessione al Comune dell'area Ex Palazzetto risolvano la situazione di degrado in cui versano entrambi i comparti;
- la suddetta proposta sia coerente con le linee di mandato amministrativo e sia pertanto opportuno procedere con l'adozione della variante al Piano attuativo Mondadori e alla variante del PGT conseguente;
- la cessione al Comune di Mantova del parcheggio a Rotazione e del comparto di Porta Cerese da destinare a Parcheggio consentiranno all'Amministrazione di avviare nuove politiche di gestione sostenibile della mobilità in città, anche in relazione al redigendo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile;

DATO ATTO inoltre che:

- in data 26.10.2017 con D.G.C. n. 226, è stato avviato il procedimento di adozione e approvazione della variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT, e la relativa Valutazione Ambientale strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i (pg. 54503/2017);
- in data 02.05.2017, è stato pubblicato l'avviso pubblico sul sito informatico del Comune e all'albo pretorio ed è stata inviata la comunicazione di avvio al proponente e agli Enti che per legge sono tenuti a partecipare al procedimento amministrativo;
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del Comune di Mantova e su sito web SIVAS e in data 28.11.2017 si è tenuta la prima conferenza di valutazione (Scoping);
- in data 05.03.2018, la documentazione di Piano, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica sono stati pubblicati su sito web Sivas e su sito WEB comunale;
- in data 7.03.2018, è stata messa a disposizione la documentazione relativa alla procedura coordinata di Verifica di Assoggettabilità alla VIA relativa a "P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio";

- in data 18.05.2018, si è tenuta la seconda conferenza di VAS nella quale è stata data lettura dei pareri/osservazioni pervenute;
- in data 25.05.2018, è stata decretata l'esclusione dalla Verifica di Assoggettabilità alla VIA "P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio";
- in data 28.05.2018, si è tenuta la conferenza conclusiva di VAS;
- in data 30.05.2018, è stato emesso il parere motivato di Valutazione Ambientale Strategica;
- in data 18.06.2018, è stata inviata al soggetto proponente richiesta di integrazioni e modifiche ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- il 21.06.2018 e il 25.06.2018, è stata presentata da parte del Soggetto attuatore la documentazione modificata e integrata;
- la fase istruttoria della variante al piano attuativo "Piano Attuativo Mondadori" in variante al PGT si è conclusa con esito positivo con prescrizioni, come da referto tecnico a cura del Responsabile dell'istruttoria del 28.06.2018 e comunicazione di fine istruttoria inviata il 2.07.2018;
- in data 3.07.2018 è stata presentata la documentazione definitiva;
- la procedura per l'adozione e l'approvazione del presente P.A. in variante al P.G.T. è quella definita all'art. 14 della L.R. 12/2012 e s.m.i.;

VISTI gli elaborati di variante al Piano Attuativo denominato "Piano Attuativo Mondadori" come integrati in data 21.06.2018, in data 25.06.2018 e 3.07.2018 (prot. 42745), parte integrante della presente deliberazione, presentati dalla società ARDEA RE s.r.l. a firma dei professionisti incaricati Arch. Rosolino Pigozzi e Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituito dai seguenti elaborati:

- PA – A1 Inquadramento generale: Planimetria generale del territorio circostante, Perimetro su base aerofotogrammetrica, Foto aeree.
- PA - A.2 VARIANTE AL P.A.: Confronto tra il perimetro del P.A. vigente e il nuovo perimetro. VARIANTE AL PGT: Proposta di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Estratto catastale ed elenco proprietà.
- PA - A.4-A.5 -A.6 Estratto P.T.C.P. Estratto P.T.C. Parco del Mincio. Estratto P.G.T.: Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Tavola dei Vincoli
- PA - A.7 Sistema della mobilità
- PA - A.8 Planimetria del verde esistente, della rete idrica esistente, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti
- PA - A.9 Carta morfologica e profili edifici esistenti
- PA - A.10 Planimetria delle Opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto ed individuazione delle opere a carico del soggetto attuatore
- PA - A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili.
- PA - A.13 Planivolumetrico
- PA - A.14 Carta morfologica e profili edifici in progetto
- PA - A.15 Edifici esistenti soggetti a demolizione
- PA - A.16 Documentazione fotografica

PA - A.17 Confronto: Planivolumetrico PA Mondadori Vigente, Planivolumetrico PA Mondadori Variato, Aereofoto situazione esistente e schema interventi
PA - A.18 Aree soggette a cessione e a vincolo di uso pubblico
PA - A.19 Viste (simulazioni fotografiche)
PA - B.1 – B.2 Relazione tecnico – illustrativa e Tabella delle proprietà
PA - B.3 Norme tecniche di piano
PA - B.4 Quadro economico riepilogativo
PA - B.5 Bozza di convenzione
PA - B.6 Cronoprogramma
GEO – Relazione geologica
GEO - ASSEVERAZIONE di congruità tra Variante e PGRA e PAI

VISTI i progetti di fattibilità tecnico economica delle opere integrati in data 3.07.2018 (prot. 42745) la cui realizzazione è a totale carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo di opere pari a 1.968.989,29 di cui 288.096,60 a scomputo oneri di urbanizzazione primaria:

- Rotatoria viale Piave e adeguamento autostazione, percorsi ciclopedonali e ripavimentazione via Mutilati e Caduti del Lavoro, per un importo da quadro economico pari a Euro 839.820,92, redatto dagli Ingegneri Zubbi Davide e Paolo Perfetti, Geometra Giambattista Schena e costituito dai seguenti elaborati:

OU 1- Relazione generale e tecnica

OU 2- Prima indicazione e disposizione per la stesura del piano di sicurezza

OU 3- Cronoprogramma

OU 4- Planimetria stato di fatto-rilievo topografico

OU 5- Planimetria di progetto

OU 6- Planimetria sovrapposizioni

OU 7- Planimetria Segnaletica orizzontale e verticale

OU 8- Planimetria acque meteoriche

OU 9- Sezioni e Stratigrafie

OU 10- Elenco Prezzi Unitari

OU 11- Computo Metrico Estimativo

OU 12- Quadro Economico

- Progetto di demolizione Ex Palazzetto dello sport di Porta Cerese, per un importo da quadro economico pari a Euro 450.488,58, redatto dagli Architetti Paolo Vincenzi e Rosolino Pigozzi e costituito dai seguenti elaborati:

FPAL - A- Relazione Tecnica e documentazione fotografica

FPAL -B- Computo metrico estimativo

FPAL -1- Inquadramento territoriale: estratti cartografici

FPAL -2- Planimetria Generale – Demolizioni: lavori da eseguire e tavola di raffronto

FPAL -3- Rilievo Planimetria Generale, Prospetto Principale – STATO ATTUALE

FPAL -4- Rilievo Pianta Piano Terra – STATO ATTUALE

FPAL -5- Rilievo Pianta piano ammezzato – STATO ATTUALE

FPAL -6- Rilievo Pianta Primo Piano – STATO ATTUALE
FPAL -7- Rilievo Sezioni – STATO ATTUALE
FPAL -8- Rilievo Prospetti – STATO ATTUALE
FPAL -9- Rilievo Prospetti – STATO ATTUALE
FPAL -10- Planimetria generale dopo demolizione: STATO DI PROGETTO

- Progetto per la realizzazione del Parco Archeologico, per un importo da quadro economico pari a Euro 283.045,23, redatto dagli Architetti Paolo Vincenzi e Rosolino Pigozzi e costituito dai seguenti elaborati:

FPARCO - A- Relazione Tecnica e documentazione fotografica
FPARCO -B- Computo metrico estimativo
FPARCO -1- Inquadramento territoriale: estratti cartografici
FPARCO -2- Planimetria – STATO ATTUALE
FPARCO -3- Sezioni – STATO ATTUALE
FPARCO -4- Planimetria – PROGETTO
FPARCO -5- Sezioni – PROGETTO
FPARCO -6- Tavola di raffronto – STATO ATTUALE/PROGETTO

- Progetto per l'adeguamento del Parcheggio a rotazione Quick Park, per un importo da quadro economico pari a Euro 897.726,85, redatto dagli Architetti Paolo Vincenzi, Rosolino Pigozzi e Ing. Lamberto Cremonesi, costituito dai seguenti elaborati:

FQP – A- Relazione Tecnica e Documentazione Fotografica
FQP – B Computo Metrico Estimativo
FQP – 01 Inquadramento urbanistico - planimetria generale
FQP – 02 Planimetria generale piano terra stato attuale
FQP – 03 Pianta piano interrato -1 stato attuale
FQP – 04 Pianta piano interrato -2 stato attuale
FQP – 05 Planimetria generale piano terra di progetto
FQP – 06 Pianta piano interrato -1 progetto
FQP – 07 Pianta piano interrato -2 progetto
FQP – 08 Planimetria generale piano terra, tavola di raffronto
FQP – 09 Pianta piano interrato -1, tavola di raffronto attuale/progetto
FQP – 10 Pianta piano interrato -2, tavola di raffronto attuale/progetto
FQP - 11 Dettagli preliminare tipologici di rinforzo del solaio al piano terra
FQP – 12 Rinforzo del solaio al piano terra - pianta generale

VISTI inoltre:

- il parere della Soprintendenza competente del 08/05/2018 (prot. 29125 in atti);
- i pareri di ARPA del 01/12/2017 (prot. 65444 in atti), del 03/05/2018 (prot. 27574 in atti), del 16/05/2018 (prot. 31138 in atti) e del 2/07/2018 (prot. 42326 in atti);
- il parere di ATS del 08/05/2018 (prot. 35612 in atti);
- i pareri del Parco del Mincio del 12/12/2018 (prot. 67750 in atti) e del 17/05/2018 (prot. 31325 in atti);

- il parere della commissione paesaggio del 14.05.2018;
- la richiesta di ulteriore parere del 21.06.2018 (prot. 40131 in atti);
- il vigente Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.R. 31/2014 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2017;
- D.Lgs.152/2006;
- D.Lgs. 267/2000;

RILEVATO che l'obbligazione assunta da ARDEA REAL ESTATE s.r.l. di cedere gratuitamente al Comune di Mantova "l'Area Palazzetto" entro l'emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media Struttura di Vendita – ex art. 5 della bozza di convenzione urbanistica - è essenziale per il Comune di Mantova e, pertanto, qualora la medesima società non ottemperi alla predetta obbligazione la convenzione urbanistica si risolverà di diritto e la presente Deliberazione sarà revocata, con riviviscenza della disciplina urbanistica previgente.

VISTI:

- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Territorio e Lavori Pubblici in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 "*Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali*";
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

DELIBERA

di APPROVARE il verbale del Collegio di Vigilanza del 27.10.2017 allegato alla presente delibera (allegato 1) che dichiara concluso l'accordo di Programma relativo al "Piano Attuativo di interesse sovracomunale Mondadori";

di ADOTTARE, per le motivazioni espresse in premessa, la variante al piano "*Piano Attuativo Mondadori*", in variante al Piano di Governo del Territorio, presentata dalla società ARDEA RE s.r.l. a firma dei professionisti incaricati Arch. Rosolino Pigozzi e Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente delibera:

PA – A1 Inquadramento generale: Planimetria generale del territorio circostante, Perimetro su base aerofotogrammetrica, Foto aeree.

PA - A.2 VARIANTE AL P.A.: Confronto tra il perimetro del P.A. vigente e il nuovo perimetro. VARIANTE AL PGT: Proposta di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Estratto catastale ed elenco proprietà.

PA - A.4-A.5 -A.6 Estratto P.T.C.P. Estratto P.T.C. Parco del Mincio. Estratto P.G.T.: Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Tavola dei Vincoli

PA - A.7 Sistema della mobilità

PA - A.8 Planimetria del verde esistente, della rete idrica esistente, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti
PA - A.9 Carta morfologica e profili edifici esistenti
PA - A.10 Planimetria delle Opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto ed individuazione delle opere a carico del soggetto attuatore
PA - A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili.
PA - A.13 Planivolumetrico
PA - A.14 Carta morfologica e profili edifici in progetto
PA - A.15 Edifici esistenti soggetti a demolizione
PA - A.16 Documentazione fotografica
PA - A.17 Confronto: Planivolumetrico PA Mondadori Vigente, Planivolumetrico PA Mondadori Variato, Aereofoto situazione esistente e schema interventi
PA - A.18 Aree soggette a cessione e a vincolo di uso pubblico
PA - A.19 Viste (simulazioni fotografiche)
PA - B.1 – B.2 Relazione tecnico – illustrativa e Tabella delle proprietà
PA - B.3 Norme tecniche di piano
PA - B.4 Quadro economico riepilogativo
PA - B.5 Bozza di convenzione
PA - B.6 Cronoprogramma
GEO – Relazione geologica
GEO - ASSEVERAZIONE di congruità tra Variante e PGRA e PAI

di ADOTTARE la Dichiarazione di sintesi sottoscritta in data 4.07.2018 dall'Autorità procedente d'intesa con l'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica, quale allegato alla presente delibera (allegato 2);

di APPROVARE i progetti di fattibilità tecnico economica allegati al piano attuativo relativi alle opere, integrati in data 3.07.2018 (prot. 42745), la cui realizzazione è a totale carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo di lavori pari a 1.968.989,29 di cui 288.096,60 a scomputo oneri di urbanizzazione primaria:

- Rotatoria viale Piave e adeguamento autostazione, percorsi ciclopedonali e ripavimentazione via Mutilati e Caduti del Lavoro, per un importo da quadro economico pari a Euro 839.820,92, redatto dagli Ingegneri Zubbi Davide e Paolo Perfetti, Geometra Giambattista Schena e costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente delibera:

OU 1- Relazione generale e tecnica

OU 2- Prima indicazione e disposizione per la stesura del piano di sicurezza

OU 3- Cronoprogramma

OU 4- Planimetria stato di fatto-rilievo topografico

OU 5- Planimetria di progetto

OU 6- Planimetria sovrapposizioni

OU 7- Planimetria Segnaletica orizzontale e verticale

- OU 8- Planimetria acque meteoriche
- OU 9- Sezioni e Stratigrafie
- OU 10- Elenco Prezzi Unitari
- OU 11- Computo Metrico Estimativo
- OU 12- Quadro Economico

- Progetto di demolizione Ex Palazzetto dello sport di Porta Cerese, , per un importo da quadro economico pari a Euro 450.488,58, redatto dagli Architetti Paolo Vincenzi e Rosolino Pigozzi e costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente delibera:

FPAL - A- Relazione Tecnica e documentazione fotografica

FPAL -B- Computo metrico estimativo

FPAL -1- Inquadramento territoriale: estratti cartografici

FPAL -2- Planimetria Generale – Demolizioni: lavori da eseguire e tavola di raffronto

FPAL -3- Rilievo Planimetria Generale, Prospetto Principale – STATO ATTUALE

FPAL -4- Rilievo Pianta Piano Terra – STATO ATTUALE

FPAL -5- Rilievo Pianta piano ammezzato – STATO ATTUALE

FPAL -6- Rilievo Pianta Primo Piano – STATO ATTUALE

FPAL -7- Rilievo Sezioni – STATO ATTUALE

FPAL -8- Rilievo Prospetti – STATO ATTUALE

FPAL -9- Rilievo Prospetti – STATO ATTUALE

FPAL -10- Planimetria generale dopo demolizione: STATO DI PROGETTO

- Progetto per la realizzazione del Parco Archeologico, per un importo da quadro economico pari a Euro 283.045,23, redatto dagli Architetti Paolo Vincenzi e Rosolino Pigozzi e costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente delibera:

FPARCO - A- Relazione Tecnica e documentazione fotografica

FPARCO -B- Computo metrico estimativo

FPARCO -1- Inquadramento territoriale: estratti cartografici

FPARCO -2- Planimetria – STATO ATTUALE

FPARCO -3- Sezioni – STATO ATTUALE

FPARCO -4- Planimetria – PROGETTO

FPARCO -5- Sezioni – PROGETTO

FPARCO -6- Tavola di raffronto – STATO ATTUALE/PROGETTO

- Progetto per l'adeguamento del Parcheggio a rotazione Quick Park, per un importo da quadro economico pari a Euro 897.726,85, redatto dagli Architetti Paolo Vincenzi, Rosolino Pigozzi e Ing. Lamberto Cremonesi, costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente delibera:

FQP – A- Relazione Tecnica e Documentazione Fotografica

FQP – B Computo Metrico Estimativo

FQP – 01 Inquadramento urbanistico - planimetria generale

FQP – 02 Planimetria generale piano terra stato attuale

- FQP – 03 Pianta piano interrato -1 stato attuale
- FQP – 04 Pianta piano interrato -2 stato attuale
- FQP – 05 Planimetria generale piano terra di progetto
- FQP – 06 Pianta piano interrato -1 progetto
- FQP – 07 Pianta piano interrato -2 progetto
- FQP – 08 Planimetria generale piano terra, tavola di raffronto
- FQP – 09 Pianta piano interrato -1, tavola di raffronto attuale/progetto
- FQP – 10 Pianta piano interrato -2, tavola di raffronto attuale/progetto
- FQP - 11 Dettagli preliminari tipologici di rinforzo del solaio al piano terra
- FQP – 12 Rinforzo del solaio al piano terra - pianta generale

di DARE ATTO che i progetti di cui al punto precedente potranno subire variazioni nelle successive fasi esecutive in ragione del maggiore approfondimento progettuale, e dei pareri degli enti competenti, senza che ciò comporti variante urbanistica o variante al Piano attuativo;

di DARE ATTO che la variante al PGT, comporta l'eliminazione del comparto PA6 di Porta Cerese e la cessione dell'area al Comune di Mantova come descritto nelle premesse e negli elaborati di piano, e pertanto l'aumento delle attrezzature di interesse pubblico o generale dello strumento urbanistico per 11.850 mq. e la riduzione della capacità edificatoria complessiva del PGT pari a 20.726 mq. di superficie lorda di pavimento;

di DARE ATTO che le procedure di adozione/approvazione del presente P.A. sono quelle previste dalla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii per i piani attuativi e loro varianti non conformi allo strumento urbanistico vigente;

di DISPORRE che, poiché l'obbligazione assunta da ARDEA REAL ESTATE s.r.l. di cedere gratuitamente al Comune di Mantova "l'Area Palazzetto" entro l'emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media Struttura di Vendita – ex art. 5 della bozza di convenzione urbanistica - è essenziale per il Comune di Mantova, qualora la medesima società non ottemperi a tale obbligazione, la convenzione urbanistica si risolva di diritto e la presente Deliberazione sia revocata, con riviviscenza della disciplina urbanistica previgente;

di DISPORRE, in ogni modo, che la presente Deliberazione sia altresì revocata, con riviviscenza della disciplina urbanistica previgente, qualora, per qualsiasi ragione, la convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo di cui si tratta non sia stipulata entro i termini di validità del PA medesimo, ossia entro il 14.11.2018;

di DARE MANDATO agli uffici per gli adempimenti conseguenti;

di DARE, per l'urgenza, immediata esecuzione alla presente delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

Il Presidente del Consiglio Comunale concede la parola all'Assessore Andrea Murari e all'Arch. Francesca Paini, che illustrano la proposta deliberativa ad oggetto "Adozione della variante al Piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio".

Aperto il dibattito, intervengono i Consiglieri: Banzi, Longfils, Campisi, Grazioli, Pasetti, Baschieri, Squassabia, Grandi, Bassoli, Zera, Annaloro, Cortese, Rosignoli.

Dato atto che il Cons. Longfils consegna nota prot. 45158/2018, in allegato.

Replicano l'Arch. Paini, l'Assessore Buvoli e il Sig. Sindaco.

Terminata la fase dibattimentale il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto. Interviene il Consigliere Provenzano che dichiara il voto favorevole.

Tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 65 del Regolamento del Consiglio Comunale, sono riportati nella videoregistrazione integrale della seduta, acquisita agli atti della Presidenza del Consiglio Comunale.

La proposta, posta ai voti, è approvata a maggioranza di voti espressi palesemente con votazione elettronica:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 28

Consiglieri votanti n. 27

Voti Favorevoli: n.20

Consiglieri: Palazzi Mattia, Allegretti Massimo, Banzi Fausto, Benasi Patrizia, Bertelli Rachele, Bonaffini Laura, Bottardi Sabrina, Campisi Matteo, Cortese Paola, Della Casa Alessandro, Grandi Alberto, Grazioli Enrico, Pasetti Giovanni, Portioli Maddalena, Provenzano Davide, Radaelli Paola, Rosignoli Luigi, Rossi Francesco, Squassabia Gabriele, Vezzani Alessandro

Voti Contrari: n. 7

Consiglieri: Annaloro Michele, Badalucco Caterina, Baschieri Pier Luigi, De Marchi Luca, Longfils Giuliano, Tonelli Tommaso, Zera Massimo

Astenuti: n. 1

Consiglieri: Bassoli Matteo

Risultano assenti i Consiglieri Andreatta Francesca, Bulbarelli Paola, Cappellari Alessandra, Gorgati Andrea, Irpo Roberto.

Con separata votazione viene pure approvata, a maggioranza di voti, espressi palesemente con votazione elettronica, la proposta di DARE, per l'urgenza, immediata esecuzione alla presente delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267: VOTI FAVOREVOLI N. 20, VOTI CONTRARI N. 7 Annaloro Michele, Badalucco Caterina, Baschieri Pier Luigi, De Marchi Luca, Longfils Giuliano, Tonelli Tommaso, Zera Massimo, ASTENUTI N. 1 Bassoli Matteo.

UO/MC/



COMUNE DI MANTOVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Giunta/Consiglio

OGGETTO: Adozione della variante al Piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere FAVOREVOLE .

Mantova, 05/07/2018

Il Responsabile
LP - Territorio e Lavori Pubblici
MASTROMARINO CARMINE
(Firmato Digitalmente)



COMUNE DI MANTOVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Giunta/Consiglio

OGGETTO: Adozione della variante al Piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere FAVOREVOLE , .

Mantova, 05/07/2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario

REBECCHI NICOLA
(Firmato Digitalmente)

Verbale letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Massimo Allegretti

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Iapicca

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto incaricato al Servizio di supporto agli organi eletti

C E R T I F I C A

che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Mantova, li _____

L'incaricato al servizio

N. 37 della delibera del Consiglio Comunale in data 12/07/2018

N. 54503/2017 di Protocollo Generale

OGGETTO: **ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

ORIGINALE

Mantova, li

Divenuta esecutiva il _____ per decorso del termine di dieci giorni dal primo giorno di pubblicazione senza opposizioni. (art. 134 - D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

L'Incaricato