



## **COMUNE DI MANTOVA**

SEGRETERIA GENERALE

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. **56** Reg. Deliberazioni  
N. **5** ell'o.d.g.

N. 22327.22327/2022 di Prot. G.

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO EX COMPARTO 2 IN VARIANTE AL PGT**

L'anno duemilaventidue (2022) – in Mantova, in questo giorno dodici (12) del mese di Settembre alle ore 18:00, 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 08/09/2022 all'albo pretorio.

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

1	PALAZZI MATTIA	A	18	GRASSI MADDALENA	
2	ALLEGRETTI MASSIMO		19	GRAZIOLI ENRICO	
3	ANCESCHI EUGENIO		20	MADELLA FABIO	
4	BASCHIERI PIER-LUIGI		21	MARTINELLI GIULIA	
5	BASSI GIORGIO		22	NICOLINI SARA	
6	BENASI PATRIZIA		23	PAROGNI PIERPAOLO	
7	BERTELLINI LIDIA		24	PAVESI MARIANNA	
8	BONAFFINI LAURA		25	PROVENZANO DAVIDE	
9	BONFA' RICCARDO		26	ROSIGNOLI LUIGI	
10	BOTTARDI SABRINA		27	ROSSI FRANCESCO	
11	CAMPISI MATTEO	A	28	ROSSI STEFANO	
12	CANTARELLI ANDREA		29	RUOCCO MARIANGELA	
13	COSTANI GLORIA		30	SQUASSABIA GABRIELE	
14	DE MARCHI LUCA	AG	31	TONELLI TOMMASO	
15	FERRO LAURA		32	VEZZANI ALESSANDRO	
16	GEROLA BARBARA		33	VIOLA FRANCESCO	AG
17	GORGATI ANDREA				

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune ROBERTA FIORINI.

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

Il Presidente sottopone al Consiglio comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di deliberazione:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO che:**

- con D.G.R. n. 8057 del 15.02.2002 è stato approvato l'Accordo di Programma tra Regione Lombardia, ALER, Comune di Mantova per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica mediante Programma di Recupero Urbano (PRU) ex art. 11 legge 4 Dicembre 1993 n. 493 denominato "Chiesanuova";
- tale accordo, ratificato dal Comune di Mantova con D.C.C. n. 20 del 15.03.2002 e sottoscritto dai vari soggetti il 13.03.2002, prevedeva la compartecipazione di pubblico e privato per l'attuazione di 4 differenti comparti prevalentemente residenziali e di servizi nel quartiere di Chiesanuova;
- al fine di realizzare gli interventi previsti il Comune di Mantova e i soggetti attuatori privati Unieco soc. cop. e Martinotti Renato s.r.l. hanno sottoscritto la relativa convenzione urbanistica il 18.06.2002 (registrata a Mantova il 8/7/2002 rep. 65532 racc. 28970 Notaio Nicolini di Mantova);
- all'atto della sua approvazione con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 il PGT ha assunto e perimetrato il PRU "Chiesanuova", fatta eccezione per il comparto 4 già considerato concluso fra gli ambiti in trasformazione del tessuto consolidato, ovvero fra i "Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato" per i quali *"sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T."* (art. D23 delle Norme di PGT);
- nella seduta data 21.05.2019, vista l'attuazione della prevalenza degli interventi di interesse pubblico e l'avvenuta escussione della fidejussione per la prevista realizzazione del sottopasso ciclopedonale, il Collegio di Vigilanza ha dichiarato concluso l'Accordo di Programma come da verbale prot. 38949 del 7.06.2019;
- in ragione di ciò e della sua completa realizzazione sia per le parti di interesse pubblico che per le porzioni private, con variante urbanistica approvata con DCC n. 54 del 27.09.2021 il comparto 1 è stato eliminato dai "Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato" e classificato come tessuto consolidato;

#### **VERIFICATO che:**

- i comparti 2 e 3 sono ancora classificati nello strumento urbanistico vigente fra gli ambiti in trasformazione del tessuto consolidato, ovvero fra i "Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato";
- in entrambi sono state realizzate le urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel piano come si evince nel collaudo delle opere di urbanizzazione effettuato dall'Ing. Pedrazzini in data 30.05.2006;
- la cessione delle aree afferenti le urbanizzazioni primarie e secondarie è avvenuta in data 16 aprile 2007 e sono state parimenti cedute le aree a standard dovute in ragione della superficie lorda realizzata;

- in entrambi i comparti resta da realizzare parte dell'edificazione privata e in particolare:
  - nel Comparto 2, a fronte di una superficie territoriale (ST) pari a 84.411 mq e una superficie lorda (SL) realizzabile di 41.432 mq. (di cui 39.632 mq destinati a edilizia residenziale e 1.800 mq destinati a funzioni direzionali commerciali), sono stati realizzati 15.620 mq con un residuo di 25.812 mq di SL;
  - nel Comparto 3, a fronte di una ST pari a 113.039 mq. e una SL massima di 26.619 mq (di cui 22.969 mq destinati a edilizia residenziale e 2.650 mq destinati a funzioni direzionali commerciali, oltre a 1.000 mq destinati ad attrezzature di interesse comunale), sono stati realizzati 9.872 mq con un residuo di 16.747 mq di SL;
- le porzioni già edificate sono in parte state vendute sul libero mercato, e sono pertanto proprietà di numerosi soggetti, e in parte sono state acquisite dal Comune di Mantova grazie al progetto strategico di rigenerazione "QU.I. Quartiere & innovazione", finanziato nell'ambito del programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA);
- le porzioni non ancora edificate sono, per la parte residua del comparto 2, di proprietà di Sansedoni S.p.A. (Atto Notaio Mario Zacchi in Siena del 23 Aprile 2007 – Repertorio n° 25243, Raccolta n° 10386) a seguito di Conferimento di proprietà a liberazione di capitale sociale da Unieco Società Cooperativa e, per la parte residua del comparto 3, di proprietà della provincia di Mantova a seguito di atto di compravendita del 31.01.2022 Notaio Dott. Daniele Molinari, N. 82.401 Rep. N. 21.877 Racc. registrato a Mantova al n. 1101 del 01.02.2022;
- Sansedoni s.p.a., con contratto preliminare di compravendita stipulato in data 31.01.2022, si è impegnata a vendere alla società Società Opto Engineering di Mantova il complesso immobiliare di cui al seguente PA "Ex Comparto 2" (registrato a Siena il 9 febbraio 2022 al n. 7974);

#### **DATO ATTO che:**

- in data 7.03.2022 (prot. 22327/2022) Sansedoni s.p.a. ha depositato presso il Comune di Mantova la Richiesta di adozione e approvazione di nuovo piano Attuativo "P.A. Ex comparto 2 in variante al P.G.T.";
- tale proposta è stata integrata il 15.07.2022 (prot. n. 71458 e 71477 del 18.07.2022) e il 28.07.2022 (prot. n. 75916, 75942, 75999, 76009 e 76193 del 01.08.2022)
- tale proposta comporta variante al Piano delle Regole (PR) e al Piano dei Servizi (PS) vigenti per due differenti aspetti: lo stralcio dal perimetro del piano attuativo delle aree già edificate del comparto 2 e della totalità delle aree del comparto 3 in previsione della realizzazione, da parte della Provincia di Mantova e quale opera pubblica di interesse provinciale, di una struttura scolastica; e la modifica delle destinazioni previste all'interno del piano attuativo.

**EVIDENZIATO che**, per quanto riguarda il primo aspetto di variante, si prevede la modifica della classificazione delle aree originariamente incluse nei comparti 2 e 3 del PRU "Chiesanuova" nel seguente modo: per le aree i cui interventi sono stati realizzati è proposto, in riferimento alle norme del PGT vigente, un azionamento che conforma i suoli allo stato dei luoghi e alle funzioni ivi insediate mentre per le aree ancora libere e con un residuo di capacità edificatoria si propone la classificazione in base alle differenti proprietà

pubblica e privata. Nello specifico, come da elaborato B.1 - Relazione tecnico illustrativa (prot. n.75916 del 01.08.2022) ed elaborato TAV. 6: Estratto P.G.T. – Stato attuale, stato futuro (prot. 75999 del 01.08.2022), sono classificate nel seguente modo:

- Aree residenziali (art. D19 del PR), per una superficie complessiva di 19.594 mq, le aree ove insistono gli immobili prevalentemente residenziali e compatibili;
- Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D21 del PR), per una superficie complessiva di 5.155 mq, le aree ove insistono gli immobili prevalentemente commerciali;
- Infrastrutture tecnologiche di interesse comune (art. C10 del PS), per una superficie complessiva di 1.114 mq, l'area edificata interessata da una centrale del teleriscaldamento di proprietà di TEA spa;
- Verde di mitigazione ambientale (art. D33 del PR), per una superficie complessiva 16.743 mq, le aree di mitigazione a verde realizzate nell'ambito degli interventi edificatori;
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. C8 del PS) le aree cedute come standard al Comune di Mantova (superficie complessiva di 89.042 mq) e quelle aree di proprietà dell'Amministrazione Provinciale (superficie complessiva di 53.280 mq). Per quanto riguarda le tipologie di servizio (tavola PS2) la variante riconosce la tipologia presente o quella prevista, ovvero:
  - verde di quartiere per il giardino esistente;
  - attrezzature sportive per il Palasport Marco Sguaitzer;
  - servizi per il tempo libero ed il turismo per l'Arco Tom (di cui si riconosce la tipologia a servizio pur non essendo un immobile disciplinato nel PS in ragione della commistione di funzioni);
  - parcheggi ed aree di sosta;
  - servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica per le aree di proprietà della Provincia su cui tale Ente ha previsto l'insediamento di un complesso scolastico di secondo grado;
- Aree stradali le strade esistenti già di proprietà del Comune di Mantova;
- Interventi per i quali è prevista la preventiva pianificazione attuativa (art. D22 del PR), per una superficie complessiva di 44.511 mq, per le aree libere dell'ex comparto 2 del PRU di proprietà di Sansedoni S.p.A.;

**RILEVATO che**, per quanto riguarda il secondo aspetto di variante, ovvero la disciplina e lo sviluppo del PA ex comparto 2 Chiesanuova, il piano attuativo si configura come nuovo atto di pianificazione e, come da elaborato scheda di piano a norma dell'art. D24 del PR, ha:

- la residenza come destinazione principale, il commerciale eccedente gli esercizi di vicinato e le attività agricole come funzioni incompatibili e le altre funzioni ammesse in via accessoria. Per la destinazione produttiva industriale/artigianale sono inserite specifiche limitazioni al fine di garantirne la compatibilità con le funzioni residenziali;
- indice territoriale pari a 0.31 mq/mq, per una SL massima pari a 13.900 mq, con una riduzione della capacità edificatoria massima rispetto a quella residua del previgente comparto 2;

- altezza massima di 3 piani fuori terra per tutte le funzioni ammesse, fatta eccezione per la funzione produttiva industriale/artigianale per la quale l'altezza massima è fissata in 10 m;
- rapporto di copertura e rapporto di occupazione pari al 50%

**ATTESO che** lo sviluppo della pianificazione attuativa, come preposta dal privato e come modificata alla luce dell'istruttoria tecnica, prevede:

- per la corresponsione delle aree destinate a servizi nell'ambito del piano, la cessione di circa 6.029 mq di area verde di cui una parte a filtro tra le aree oggetto del piano e i condomini residenziali realizzati in forza della previgente pianificazione, oggi di proprietà comunale e oggetto di riqualificazione nell'ambito del PINQUA e parte con affaccio diretto su via Circonvallazione sud. Su tale area si propone la realizzazione a carico del soggetto attuatore, di un percorso ciclopedonale volto a connettere il comparto già realizzato e le aree di rigenerazione oggetto del Progetto PINQUA, con i servizi di prossimità già presenti a nord del comparto stesso (es. giardini di via Spiller);
- la realizzazione, in un contesto urbanizzato in forza dell'attuazione del previgente PRU, di alcuni interventi migliorativi delle urbanizzazioni esistenti, ovvero l'eliminazione della rotatoria oggi esistente in via Gaber e la realizzazione di un incrocio di innesto dalla stessa via su via Circonvallazione sud, nonché la realizzazione di collegamenti pedonali di attraversamento di via Circonvallazione sud;
- il pagamento degli oneri indotti dall'intervento (stimati in euro 465.800,00) salvo lo scomputo degli importi necessari per i citati miglioramenti delle opere di urbanizzazione che ammontano a euro 107.751,74;
- l'impegno, a carico del soggetto attuatore, ad attuare la sistemazione a verde delle aree cedute per un importo lavori di 32.325,73 € prevedendo la posa di n. 80 piante a pronto effetto
- l'articolazione in due ulteriori sub compartimenti: il comparto 1 a sud della viabilità interna esistente (via Gaber) nel quale è collocato un insediamento con destinazione principale produttiva e direzionale per una superficie lorda massima realizzabile di 10.900 mq e il comparto 2 a nord di via Gaber con destinazione principale e superficie lorda massima di 3.000 mq;

**VERIFICATO che:**

- il perimetro del Piano Attuativo proposto include alcuni beni immobili residuali di proprietà del Comune di Mantova, ed in particolare due cabine elettriche (individuate catastalmente al Fog. 45, mappali 319 e 333) per una superficie complessiva di mq. 30,00 (15,00 mq ciascuna) e due porzioni stradali di via Gaber, della superficie complessiva di 148,00 mq, destinate in origine ad ospitare gli accessi carrai ai lotti individuati con i mappali 356 e 358, non più necessari a seguito della nuova destinazione/utilizzazione delle aree;
- non sussiste alcun interesse a mantenere la proprietà di tali cabine/aree residuali in capo al Comune di Mantova essendo queste funzionali esclusivamente allo sviluppo delle trasformazioni private;

- in caso di mancato utilizzo, tali cabine/aree potrebbero divenire elemento di degrado e abbandono in un comparto in cui l'obiettivo è invece quello di rigenerare e riqualificare l'esistente;

**RITENUTO** pertanto di alienare tali beni immobili al Soggetto Attuatore al fine di consentire l'attuazione del comparto in modo organico ed escludere futuri oneri di manutenzione a carico dell'Ente;

**DATO** atto che il lottizzante ha stimato per tali beni immobili residuali un valore unitario pari a 25 €/mq per un importo complessivo di 4.450,00 €, valore ritenuto congruo nell'ambito dell'istruttoria tecnica;

**RISCONTRATO che:**

- le cabine elettriche appartengono al patrimonio indisponibile, mentre le residuali aree stradali appartengono al Demanio comunale;
- si rende quindi necessario, al fine della successiva vendita, procedere alla sdemanializzazione dei reliquati stradali, al trasferimento di entrambe i beni (cabine elettriche e reliquati stradali) al patrimonio disponibile dell'Ente ed all'integrazione e aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con D.C.C. n. 77 del 22.12.2021, così come successivamente modificato ed integrato;

**DATO ATTO che:**

- in data 15.03.2022 (prot. 26094/2022 in atti) è stato avviato il procedimento di adozione e approvazione del piano attuativo "Ex Comparto 2", in variante al PGT;
- 16.03.2022 con D.G.C. n. 66, è stato avviato il procedimento della relativa procedura di verifica assoggettabilità a Valutazione Ambientale strategica (VAS),
- in data 23.03.2022, 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;
- in data 23.03.2022 sono stati messi a disposizione il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica di variante relativa alla procedura verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- in data 27.04.2022, si è tenuta la conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS;
- in data 2.05.2022, è stato emesso il Decreto di non assoggettabilità a VAS;
- in data 27.05.2022, 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.;
- a seguito della richiesta sopra richiamata, la pratica è stata integrata in data 15.07.2022 (prot. n. 71458 e 71477 del 18.07.2022) e in data 28.07.2022 (prot. n. 75916, 75942, 75999, 76009 e 76193 del 01.08.2022)
- la fase istruttoria relativa alla variante di PGT e all'approvazione del PA "Ex Comparto 2", in variante al PGT si è conclusa con esito positivo come da referto tecnico a cura del Responsabile dell'istruttoria e comunicazione di fine istruttoria inviata il 01.08.2022;

**DATO ATTO altresì che** una prima fase pubblicistica della variante urbanistica connessa al piano è stata effettuata attraverso gli avvisi pubblici e la pubblicazione sul sito istituzionale raccogliendo parere favorevole della Provincia di Mantova anche in qualità di soggetto proprietario e che, come previsto dalla norma, verrà effettuata una seconda fase di pubblicazione per la raccolta delle osservazioni;

**CONSIDERATO che:**

- le linee di mandato amministrativo individuano tra gli obiettivi strategici Proseguire con le azioni volte ad attrarre investimenti sul territorio per creare ricchezza e occupazione (Obiettivo Strategico 1D) e difesa del suolo: investire nel recupero e nella trasformazione del costruito recuperando gli immobili degradati, senza ulteriore consumo di suolo (Obiettivo Strategico 5A) e che la suddetta proposta è coerente con le linee di mandato amministrativo;
- è necessario, per un uso sostenibile ed efficiente del territorio, soddisfare gli obiettivi di sviluppo connessi ai fabbisogni insediativi espressi attraverso la rifunzionalizzazione e il recupero (qualora possibile) degli ambiti consolidati e dei vuoti urbani, garantendo un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e che la proposta in oggetto rispetta tali criteri;
- la cessione delle aree verdi previste nonché la realizzazione delle opere sopra descritte consentono di attuare una ricucitura minuta del comparto con il contesto urbanizzato in cui lo stesso è inserito;

**RITENUTO pertanto**, per quanto sopra che la proposta di piano attuativo e contestuale variante urbanistica concorra congiuntamente alle progettualità avviate da Provincia e Comune, alla risoluzione di situazioni di degrado in cui versa da anni il comparto e sia, di conseguenza, opportuno procedere con l'adozione del piano e della variante in oggetto;

**VISTI** gli elaborati di variante al PGT e del Piano Attuativo denominato "Ex Comparto 2 in variante al P.G.T." come integrati in data 15.07.2022, (prot. 71458 e prot. 71477 del 18.07.2022) e in data 28.07.2022, (prot. 75916, 75942, 75999, 76009 e 76193 del 01.08.2022) parte integrante della presente deliberazione, presentati dalla società SANSEDONI spa a firma dei professionisti incaricati Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituiti dai seguenti elaborati:

B.1 : Relazione tecnico illustrativa (prot. 75916 del 01.08.2022)

B.3 : Norme tecniche di attuazione (prot. 75916 del 01.08.2022)

B.5 : Convenzione urbanistica (schema) (prot. 75916 del 01.08.2022)

E1 : Computo metrico estimativo / Quadro economico generale \_ opere urbanizzazione (prot. 75916 del 01.08.2022)

E2 : Computo metrico estimativo \_ opere a verde (prot. 75916 del 01.08.2022)

F : Cronoprogramma (prot. 75916 del 01.08.2022)

G : Relazione Geologica (prot. 75942 del 01.08.2022)

H : Relazione Acustica (prot. 75916 del 01.08.2022)

I : Scheda PGT (prot. 75916 del 01.08.2022)

L : Perizia di Stima (prot. 75916 del 01.08.2022)  
Dichiarazione Invarianza idraulica (prot. 76193 del 01.08.2022)  
TAV. 1: Inquadramento generale (rif. A.1) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 2: Estratto catastale (rif. A.2) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 2 bis : Proprietà catastali (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 3: Planimetria generale su base aerofotogrammetrica (Rif. A.3) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 4: Estratti cartografia P.G.T. Mantova (Rif. A.4) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 5: Estratti cartografia – Strumenti urbanistici sovraordinati al P.G.T. (Rif. A.5, A.6) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 6: Estratto P.G.T. – Stato attuale, stato futuro (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 7: Planimetria generale - Sistema della mobilità (Rif.A.7) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 8: Planimetria generale - Verde, spazi pubblici ed attrezzature esistenti. (Rif. A.8) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 9: Carta morfologica sistemi strutturanti – tipologia, altezza edifici, rilievo plan. (Rif. A.9) (prot. 75999 del 01.08.2022)  
TAV. 10: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche (Rif. A.10) (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 11 : Planimetria sovrapposizione catastale / progetto di lottizzazione (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 12 : Planimetria generale - Destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria e standard (Rif. A.11) (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 13 : Planimetria generale – Progetto di lottizzazione (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 14: Planivolumetrico (Rif. A.13) (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 15: Tavola di confronto - Profili prospettici (Rif. A.14) (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 16 : Opere di urbanizzazione primaria (prot. 76009 del 01.08.2022)  
TAV. 17: Documentazione fotografica (prot. 76009 del 01.08.2022)  
Dichiarazione sostitutiva di congruità alla componente geologica del PGT (Allegato 6 D.G.R. X/6738) (prot. 75942 del 01.08.2022)  
Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS (prot. 75942 del 01.08.2022)  
Studio Impatto viabilistico (prot. 75942 del 01.08.2022)

**VISTI** inoltre:

- i pareri di: ARPA del 19.04.2022 (prot. 38355 in atti), Provincia di Mantova del 26.04.2022 (prot. 40582/2022) e del 26.04.2022 (prot. 40001 in atti); ATS del 12/05/2022 (prot. 47501 in atti); TEA del 5.05.2022 (prot. 44407/2022); Parco del Mincio del 15.04.2022 (prot. 37631 in atti); commissione paesaggio del 12.05.2022;
- 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., D.Lgs.152/2006; il D.Lgs. 267/2000;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti del Settore Territorio e Ambiente e del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

## **DELIBERA**

**di DARE ATTO** di quanto sopra, e in particolare:

- il verbale del Collegio di Vigilanza del 21.05.2019 (prot. 38949 del 7.06.2019) che dichiara concluso l'Accordo di Programma tra Regione Lombardia, ALER, Comune di Mantova per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica mediante Programma di Recupero Urbano (PRU) ex art. 11 legge 4 Dicembre 1993 n. 493 denominato "Chiesanuova"
- il Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica (prot. 42765 del 02.05.2022);

**di APPROVARE** la vendita, al Soggetto Attuatore del Piano, di alcuni beni immobili residuali di proprietà del Comune di Mantova inclusi nel piano attuativo, ed in particolare di due cabine elettriche (Fog. 45 mappali 319 e 333) per una superficie di mq. 30,00 e di due porzioni stradali di via Gaber, della superficie complessiva di 148,00 mq, destinate in origine ad ospitare gli accessi carrai ai lotti individuati con i mappali 356 e 358, non più necessari a seguito della nuova destinazione/utilizzazione delle aree; per un importo unitario di 25,00 €/mq ed un valore complessivo di 4.450,00 € (mq 178 x 25,00 €/mq).

**di PROCEDERE** al fine della successiva vendita degli immobili, alla sdemanializzazione dei reliquati stradali ed al trasferimento di entrambe i beni (cabine elettriche e reliquati stradali) al patrimonio disponibile dell'Ente; integrando ed aggiornando così il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con D.C.C. n. 77 del 22.12.2021, così come successivamente modificato ed integrato.

**di PORRE** a carico del Soggetto Attuatore del Piano gli oneri per il frazionamento delle residuali aree stradali e per la stipula dell'atto di compravendita dei beni immobili.

**di DEMANDARE** al Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Tributi e Demanio la predisposizioni degli atti inerenti e conseguenti all'alienazione dei beni immobili residuali e la sottoscrizione dell'atto di compravendita.

**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 ADOTTARE**, per le motivazioni espresse in premessa, il piano "*Piano Attuativo Ex Comparto 2*" e la relativa variante al PGT, presentata dalla società Sansedoni spa. a firma

dei professionisti incaricati Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituito dai seguenti elaborati in atti:

B.1 : Relazione tecnico illustrativa (prot. 75916 del 01.08.2022)

B.3 : Norme tecniche di attuazione (prot. 75916 del 01.08.2022)

B.5 : Convenzione urbanistica (schema) (prot. 75916 del 01.08.2022)

E1 : Computo metrico estimativo / Quadro economico generale \_ opere urbanizzazione (prot. 75916 del 01.08.2022)

E2 : Computo metrico estimativo \_ opere a verde (prot. 75916 del 01.08.2022)

F : Cronoprogramma (prot. 75916 del 01.08.2022)

G : Relazione Geologica (prot. 75942 del 01.08.2022)

H : Relazione Acustica (prot. 75916 del 01.08.2022)

I : Scheda PGT (prot. 75916 del 01.08.2022)

L : Perizia di Stima (prot. 75916 del 01.08.2022)

Dichiarazione Invarianza idraulica (prot. 76193 del 01.08.2022)

TAV. 1: Inquadramento generale (rif. A.1) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 2: Estratto catastale (rif. A.2) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 2 bis : Proprietà catastali (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 3: Planimetria generale su base aerofotogrammetrica (Rif. A.3) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 4: Estratti cartografia P.G.T. Mantova (Rif. A.4) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 5: Estratti cartografia – Strumenti urbanistici sovraordinati al P.G.T. (Rif. A.5, A.6) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 6: Estratto P.G.T. – Stato attuale, stato futuro (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 7: Planimetria generale - Sistema della mobilità (Rif.A.7) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 8: Planimetria generale - Verde, spazi pubblici ed attrezzature esistenti. (Rif. A.8) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 9: Carta morfologica sistemi strutturanti – tipologia, altezza edifici, rilievo plan. (Rif. A.9) (prot. 75999 del 01.08.2022)

TAV. 10: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche (Rif. A.10) (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 11 : Planimetria sovrapposizione catastale / progetto di lottizzazione (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 12 : Planimetria generale - Destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria e standard (Rif. A.11) (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 13 : Planimetria generale – Progetto di lottizzazione (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 14: Planivolumetrico (Rif. A.13) (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 15: Tavola di confronto - Profili prospettici (Rif. A.14) (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 16 : Opere di urbanizzazione primaria (prot. 76009 del 01.08.2022)

TAV. 17: Documentazione fotografica (prot. 76009 del 01.08.2022)

Dichiarazione sostitutiva di congruità alla componente geologica del PGT (Allegato 6 D.G.R. X/6738) (prot. 75942 del 01.08.2022)

Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS (prot. 75942 del 01.08.2022)

Studio Impatto viabilistico (prot. 75942 del 01.08.2022)

**di PREVEDERE** la stipula della convenzione urbanistica entro 3 mesi dalla data di approvazione.

**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 Vice Presidente del Consiglio Comunale Fabio Madella concede la parola all'Assessore Andrea Murari e al Dirigente Arch. Giovanna Michielin, che illustrano la proposta deliberativa ad oggetto *"Adozione del Piano Attuativo Ex Comparto 2 in variante al PGT"*.

Aperto il dibattito, intervengono i Consiglieri: Rossi Stefano, Pavesi, Baschieri, Grazioli, Squassabia, Costani.

Replica il Sindaco Palazzi.

Terminata la fase dibattimentale il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto. Intervengono i Consiglieri: Rossi Stefano che dichiara il voto favorevole, Costani che dichiara il non voto.

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 all'unanimità di voti espressi palesemente con votazione elettronica:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 29

Consiglieri votanti n. 29

Voti Favorevoli: n. 29

Consiglieri: PALAZZI MATTIA, ALLEGRETTI MASSIMO, ANCESCHI EUGENIO, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, CANTARELLI ANDREA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GORGATI ANDREA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PAVESI MARIANNA, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, ROSSI STEFANO, RUOCCO

MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, TONELLI TOMMASO e  
VEZZANI ALESSANDRO

Voti Contrari: n. 0  
Consiglieri:

Astenuti: n. 0  
Consiglieri:

Risultano assenti i Consiglieri: BASCHIERI PIER LUIGI, COSTANI GLORIA, DE MARCHI LUCA, VIOLA FRANCESCO.

Con separata votazione viene pure approvata, a maggioranza di voti, espressi palesemente con votazione elettronica, la proposta di DARE, per l'urgenza, immediata eseguibilità alla presente Delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

VOTI FAVOREVOLI N. 25

Consiglieri: [PALAZZI MATTIA, ALLEGRETTI MASSIMO, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, CANTARELLI ANDREA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PAVESI MARIANNA, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO]

VOTI CONTRARI N. 0 []

ASTENUTI N. 0 []

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, COSTANI GLORIA, DE MARCHI LUCA, GORGATI ANDREA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO, VIOLA FRANCESCO.

## **PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)*

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	02/08/2022
Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Perantoni Paolo EX PS 50/20/2022	02/08/2022
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Perantoni Paolo EX PS 50/20/2022	02/08/2022

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

**IL PRESIDENTE**  
Massimo Allegretti

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*