



## COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

COPIA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI MANTOVA

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. **49** della delibera R.D.  
N. **12** dell' o.d.g.

N. 54503/2017 di Prot.Gen.

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno duemiladiciotto - in Mantova, in questo giorno diciassette del mese di settembre, alle ore 20:00, 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 13/09/2018 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    | 16. | DELLA CASA ALESSANDRO |
| 2.  | ANDREATTA FRANCESCA   | 17. | GORGATI ANDREA        |
| 3.  | ANNALORO MICHELE      | 18. | GRANDI ALBERTO        |
| 4.  | BADALUCCO CATERINA    | 19. | GRAZIOLI ENRICO       |
| 5.  | BASCHIERI PIER-LUIGI  | 20. | IRPO ROBERTO          |
| 6.  | BASSOLI MATTEO        | 21. | LONGFILS GIULIANO     |
| 7.  | BENASI PATRIZIA       | 22. | PASETTI GIOVANNI      |
| 8.  | BERTELLI RACHELE      | 23. | PORTIOLI MADDALENA    |
| 9.  | BONAFFINI LAURA       | 24. | PROVENZANO DAVIDE     |
| 10. | BOTTARDI SABRINA      | 25. | RADAELLI PAOLA        |
| 11. | BULBARELLI PAOLA      | 26. | ROSIGNOLI LUIGI       |
| 12. | CAMPISI MATTEO        | 27. | ROSSI FRANCESCO       |
| 13. | CAPPELLARI ALESSANDRA | 28. | SQUASSABIA GABRIELE   |
| 14. | CORTESE PAOLA         | 29. | TONELLI TOMMASO       |
| 15. | DE MARCHI LUCA        | 30. | VEZZANI ALESSANDRO    |
|     |                       | 31. | 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 Presidente sottopone al Consiglio Comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di deliberazione:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- con la Deliberazione n. 83 del 13.9.2004 (BURL n.41 del 06.10.2004), il Consiglio Comunale di Mantova ha approvato il PA denominato "Piano di interesse sovracomunale Mondadori" ex art. 36.3.2 - "PA3.2 Comparto Porta Pradella - zona D1" delle N.T.A. del P.R.G. 2004, la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta il 14.11.2005 (atto n. 65.764 rep. e n. 13.191 racc. Notaio Daniele Molinari di Mantova);
- 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 predetto PA 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 interesse sovracomunale Mondadori, 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 data 16.10.2017 (prot. 54503), Enrico Paterlini, legale rappresentante della soc. ARDEA REAL ESTATE s.r.l., quale Soggetto Attuatore, ha presentato a questo Comune la richiesta di adozione e approvazione di variante al "Piano di interesse sovracomunale Mondadori", in variante al vigente Piano di Governo del Territorio;
- in data 27.10.2017 il Collegio di Vigilanza del PA Mondadori, ritenute esaurite le finalità sovracomunali, ha concordato sulla chiusura del relativo Accordo di Programma, dando atto che, pertanto, le ulteriori destinazioni dell'area sono rimesse alla competenza e alle valutazioni comunali;
- la suindicata proposta di variante è stata integrata rispettivamente il 21.06.2018, il 25.06.2018 e il 3.07.2018;
- con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 12.07.2018, è stato approvato il verbale del Collegio di Vigilanza del 27.10.2017, con cui è stato dichiarato concluso l'Accordo di Programma relativo al "Piano Attuativo di interesse sovracomunale Mondadori", ed è stata adottata la variante al "Piano Attuativo Mondadori" in variante al Piano di Governo del Territorio", dando atto che tale variante comporta l'eliminazione del comparto PA6 di Porta Cerese.

### **DATO ATTO** che la proposta di variante adottata 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 previgente PA Mondadori;

- 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;
- il potenziamento del nodo di accesso al comparto Mondadori mediante la realizzazione di un innesto a rotatoria su viale Piave.

**RILEVATO** che i contenuti di variante urbanistica riguardano anche:

- 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.

**DATO ATTO** che:

- in data 13.07.2018, gli atti della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi sono stati depositati presso gli uffici e sul sito web di questo Comune per trenta giorni ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni;
- della pubblicazione e del deposito degli atti è stata inviata comunicazione ai soggetti direttamente interessati, ad ATS e ad ARPA, nonché è stata effettuata la pubblicità prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- in data 07.08.2018 (prot. 50302 del 07.08.2018), è pervenuta nota di ARPA Lombardia nella quale si comunica che la stessa ha già espresso parere relativamente alla variante in oggetto;
- entro i termini per la presentazione delle osservazioni sono pervenute le seguenti osservazioni:
  - o in data 6.09.2018 (prot. 55850/2018) è pervenuta osservazione dal Sig. Manfredini Enrico in qualità di amministratore della soc. Claipa s.p.a., relativamente al progetto di fattibilità tecnico economica dell'intersezione su viale Piave, chiedendo in particolare che nel successivo approfondimento progettuale venga modificata la previsione del cordolo in modo da garantire adeguato transito da parte delle autobotti per l'approvvigionamento carburante e che venga garantito il rispetto della distanza di sicurezza di 12 m tra l'uscita dall'impianto e l'intersezione di progetto;

**RITENUTO** che l'osservazione presentata dalla soc. Claipa s.p.a. sia accoglibile e che pertanto al fine di garantirne il rispetto nella successiva fase di progettazione, sia opportuno integrare l'elaborato "PA - B.3\_Norme tecniche di piano" inserendo ulteriore comma all'art. 8 "prescrizioni attinenti alla fase progettuale" inserendo la seguente prescrizione: "A recepimento delle osservazioni pervenute, in fase di progettazione dell'innesto a rotatoria previsto su viale Fiume, dovrà essere rispettato quanto segue:

- 1) l'uscita dall'esistente impianto per la distribuzione dei carburanti, dovrà avere dimensione adeguata al passaggio delle autobotti di approvvigionamento del punto vendita;
- 2) la distanza tra l'uscita dall'impianto di distribuzione carburanti e l'intersezione con la rotatoria di progetto dovrà assicurare una distanza di sicurezza  $\geq 12$  m."

**RITENUTO** pertanto che:

- la proposta 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, in particolare con gli obiettivi strategici di "ricucitura del territorio" (3a), che indicano 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;
- sia opportuno procedere con l'approvazione definitiva della variante al Piano Attuativo Mondadori e della conseguente variante del PGT;

**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 D.C.C. n. 37 del 12.07.2018 presentati dalla società ARDEA RE s.r.l.
- L’elaborato “PA - B.3\_Norme tecniche di piano integrate a seguito dell’accoglimento dell’osservazione”, (allegato 1 alla presente delibera) integrato con la proposta di modifica su richiamata, a firma dei professionisti incaricati Arch. Rosolino Pigozzi e Arch. Paolo Vincenzi;

**VISTI inoltre:**

- il parere motivato finale sottoscritto dall’autorità competente d’intesa con l’autorità procedente (prot. 56770/2018 in atti) che da atto dell’assenza di effetti ambientali conseguenti al recepimento dell’osservazione pervenuta;
- la dichiarazione di sintesi finale (allegato 2 alla presente delibera) che conferma i contenuti della dichiarazione di sintesi già allegata quale parte integrante alla DCC n. 37 del 12.07.2018;

**VISTI:**

- i pareri acquisiti nell’ambito del procedimento (in atti di P.G. 54503/2017);
- 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;

**DATO ATTO** 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 e la D.C.C. n. 37/2018 saranno revocate, 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 CONTRODEDURRE** con l’accoglimento dell’osservazione presentata dalla soc. Claipa s.p.a. in data 6.09.2018, integrando l’art. 8 “prescrizioni attinenti alla fase progettuale” delle Norme tecniche di Piano con ulteriore comma 2, inserendo la

seguinte prescrizione: “A recepimento delle osservazioni pervenute, in fase di progettazione dell’innesto a rotatoria previsto su viale Fiume, dovrà essere rispettato quanto segue:

- 1) l’uscita dall’esistente impianto per la distribuzione dei carburanti, dovrà avere dimensione adeguata al passaggio delle autobotti di approvvigionamento del punto vendita;
- 2) la distanza tra l’uscita dall’impianto di distribuzione carburanti e l’intersezione con la rotatoria di progetto dovrà assicurare una distanza di sicurezza  $\geq 12$  m.”

**di APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa, la variante al piano “*Piano Attuativo Mondadori*”, e la conseguente variante al Piano di Governo del Territorio, presentata dalla società ARDEA RE s.r.l. i cui elaborati sono parte integrante della D.C.C. n. 37/2018 e di approvare l’elaborato “PA - B.3 Norme tecniche di piano integrate a seguito dell’accoglimento dell’osservazione” allegato 1 alla presente delibera, che sostituisce l’elaborato adottato;

**di APPROVARE** la Dichiarazione di sintesi finale sottoscritta in data 11.09.2018 dall’Autorità procedente d’intesa con l’autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica, quale allegato alla presente delibera (allegato 2);

**di DARE ATTO** che i progetti di fattibilità tecnico economica sono già stati oggetto di approvazione con D.C.C. n. 37 del 12.07.2018 e che si intendono qui confermati;

**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 e la D.C.C. n. 37/2018 siano revocate, con riviviscenza della disciplina urbanistica previgente;

**di DISPORRE**, in ogni modo, che la presente Deliberazione e la D.C.C. n. 37/2018 siano altresì revocate, 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.

\*\*\*\*\*

Prima dell'inizio del dibattito il Cons. Longfils presenta un *Emendamento di Rettifica* (prot. 58584/2018 in atti).

Il Presidente del Consiglio Comunale concede la parola all'Assessore Andrea Murari e all'Arch. Francesca Painsi, che illustrano la proposta deliberativa ad oggetto "*Variante al Piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio - Esame delle osservazioni pervenute e approvazione definitiva*".

Aperto il dibattito, intervengono i Consiglieri: Longfils, Gorgati, Squassabia, Campisi, Pasetti, Irpo, Provenzano, Annaloro.

Replica il Sig. Sindaco.

Il Segretario Generale Dott. Iapicca comunica che l'emendamento di rettifica presentato dal Cons. Longfils non è ammissibile.

Il Presidente concede al Cons. Longfils il diritto di replica.

Terminata la fase dibattimentale il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto. Intervengono i Consiglieri: Irpo che dichiara il voto favorevole, Baschieri che dichiara di astenersi, Zera che dichiara il voto contrario, Grandi che dichiara il voto favorevole, Longfils che in difformità dichiara il voto contrario, Pasetti 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.21

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

Voti Contrari: n. 6  
Consiglieri: Annaloro Michele, Badalucco Caterina, De Marchi Luca,  
Longfils Giuliano, Tonelli Tommaso, Zera Massimo

Astenuti: n. 2  
Consiglieri: Baschieri Pier Luigi, Gorgati Andrea

Risultano assenti i Consiglieri Bassoli Matteo, Bulbarelli Paola, Cappellari Alessandra,  
Vezzani Alessandro.

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. 21, VOTI CONTRARI N. 6 Annaloro Michele, Badalucco Caterina, De Marchi Luca, Longfils Giuliano, Tonelli Tommaso, Zera Massimo ASTENUTI N. 2 Baschieri Pier Luigi, Gorgati Andrea.

UO/MC/



# **COMUNE DI MANTOVA**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **Giunta/Consiglio**

OGGETTO: Variante al Piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio - Esame delle osservazioni pervenute e approvazione definitiva

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Visto con parere FAVOREVOLE .

Mantova, 12/09/2018

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



# **COMUNE DI MANTOVA**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **Giunta/Consiglio**

OGGETTO: Variante al Piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio - Esame delle osservazioni pervenute e approvazione definitiva

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Visto con parere FAVOREVOLE , .

Mantova, 12/09/2018

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**

REBECCHI NICOLA  
(Firmato Digitalmente)

Verbale letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
F.to Massimo Allegretti

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

---

Per copia conforme ad uso amministrativo

Mantova, lì

L'Incaricato

---

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, lì \_\_\_\_\_

L'incaricato al servizio  
F.to

---

Mantova, lì

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