

Comune di Mantova

Comparto P.A.2 . stralcio in variante al P.G.T.
Pianificazione attuativa dell'area "Ex Comated"
Fiera Catena - Mantova

PROPONENTE: **IMMOBILIARE PORTO CATENA S.r.l.**
Corso Vittorio Emanuele II, n° 21 - Mantova

OGGETTO

B.1 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
B. 2 TABELLA PROPRIETA'

PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI

ALLEGATO

B.1/B.2

NS. PROT.

253/2016

DATA

Marzo 2017

B.1 _ Relazione tecnico – illustrativa

Premessa

L'area oggetto del Piano Attuativo PA 2 costituisce un esempio di insediamento produttivo e commerciale tra quelli sorti nel '900 favoriti dalla presenza del porto, nel quartiere di Fiera Catena; il proliferare di attività lavorative hanno trasformato l'intero comparto quale vera e prima zona 'industriale' di Mantova.

Una decina di anni fa la società per la vendita dei materiali edili 'COMATED' ha dovuto abbandonare il sito essendo diventata sempre più complicata la gestione dei trasporti per gli approvvigionamenti e per la vendita dei materiali edili in riferimento all'aumento del traffico urbano ed alla trasformazione del quartiere, sempre più vocato alla residenza ed al terziario.

Ora, come spesso accade alle sedi di attività che pur avendo rappresentato fonti di ricchezza per il territorio sono andate in contrasto con l'intorno, non avendo la società proprietaria trovato alternative idonee per l'utilizzo degli spazi, gli edifici sono vuoti e l'area esterna abbandonata.

E' per questo motivo che la Società Immobiliare Porto Catena srl, proprietà dell'area, ha deciso di intraprendere la riqualificazione del sito proponendo all'Amministrazione comunale il Piano Attuativo. Secondo le previsioni pianificatorie comunali il 'comparto' da sviluppare comprende nei suoi confini altri compendi immobiliari appartenenti a soggetti terzi; la diversa natura di tali immobili rispetto alla ex Comated, trattandosi per lo più di edifici con volumetrie e destinazioni consolidate, impedisce un dialogo sulle medesime prospettive di sviluppo del Piano, ragion per cui, si è deciso di procedere alla richiesta di adozione-approvazione del Piano Attuativo secondo un nuovo perimetro che ricomprende solamente le aree e gli immobili di proprietà della società proponente. Tale scelta è supportata dal fatto che il disegno urbano che ne nasce risulta essere omogeneo e che lo stralcio delle aree 'terze' non costituisce impedimento allo sviluppo sia dal punto di vista urbanistico che rispetto alla dotazione di 'servizi'.

In ultima analisi, ma non sicuramente in termini di importanza, si sottolinea quanto sia importante la riqualificazione dell'area in riferimento al programma di riqualificazione generale che l'Amministrazione Comunale ha iniziato con la partecipazione con un Masterplan riguardante l'area est della Città al bando di cui al DCPM 25 maggio 2016 pubblicato il 1 giugno sulla G.U. promosso dalla presidenza del consiglio dei ministri, dal MISE, dal MIT, dal MIBACT avente per oggetto "Presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" e per il quale è stata finanziata per un importo di circa 18 milioni di euro; pur essendo infatti l'area fuori da tale contesto ne costituisce un elemento di completamento di grande interesse ed attenzione per condividere e cercare di risolvere le questioni legate al decoro ed alla sicurezza di questa parte di Città.



Estratto della mappa catastale

Più in generale il progetto urbanistico, perimetrato in variante al PGT, comprendente unicamente aree e fabbricati di proprietà della società proponente e sarà sviluppato secondo un programma che prevede, oltre alla riqualificazione di alcuni edifici a ridosso del confine ovest dell'area e la demolizioni di edifici esistenti, la realizzazione di edifici a bassa densità edificatoria assestati lungo la nuova viabilità interna al comparto che collegherà Piazza Anconetta con Via Jacopo Daino in prossimità dell'incrocio con Via Ernst Gombrich; verranno inoltre realizzati altri fabbricati nelle porzioni più interne dell'area.

Al fine di riqualificare l'insieme e rendere l'intervento organico con il contesto, verranno inoltre realizzate le sistemazioni delle aree esterne che saranno caratterizzate da percorsi pedonali 'permeabili' ed integrati con quelli esistenti nel quartiere ed aree a verde di mitigazione.

La superficie lorda di pavimento in progetto è complessivamente pari a mq. 5.000,00 con destinazioni commerciali (di vicinato), direzionali, residenziali e servizi. È inoltre prevista la realizzazione di piano interrato che sarà destinato ad autorimesse ed eventuali locali accessori quali cantine e locali tecnici.

Come sopra accennato le opere di urbanizzazione consisteranno nella realizzazione della viabilità interna, con percorrenze sia carrabili che pedonali, dove saranno realizzate le reti dei sottoservizi (acquedotto, fognature acque nere e meteoriche, rete Enel e telefonia, teleriscaldamento, ecc) e le opere relative alla illuminazione pubbliche e di arredo e verde.



Estratto della Tavola 10: Planivolumetrico

B.1.1 _ Indagine storica e descrittiva dell'evoluzione dell'area

L'Area denominata "Fiera Catena", posta nella zona sud-orientale della Città, è storicamente caratterizzata dalla presenza del porto Catena che per lunghi secoli ha rappresentato un nodo di traffico e sviluppo dell'intera Città'. La presenza del Porto ha influenzato l'evoluzione dell'intero Quartiere divenendo in seguito elemento strategico nel sistema difensivo della Città'. Furono inoltre convertiti ad esigenze militari i complessi religiosi dei Conventi di Santa Maria del Gradaro, Santa Paola (solo recentemente recuperati) e San Nicolò. Il Rio prima di terminare nel lago Inferiore, formava una conca che separava i Quartieri di San Nicolò e San Martino. Questa insenatura era probabilmente già usata nel XIII secolo, anche se i porti commerciali della Città erano quelli dell'Ancona di Santa Agnese e di Cittadella, più a Nord, sulle sponde opposte del lago di Mezzo. Allora si chiamava porto degli scoli, nome poco elegante, ma che deriva dal suo essere terminale di tutti gli scarichi cittadini che finivano nel Rio. Il porto divenne quello principale a partire dal 1353 (quando venne interrata l'Ancona di S. Agnese), come testimonia l'esistenza di una chiesetta costruita su palafitte, eretta nel 1355 e definitivamente demolita nel 1798. Chiuso di notte con una pesante catena prese da questa il nome attuale. Gli scarichi dei continui lavori di bonifica,

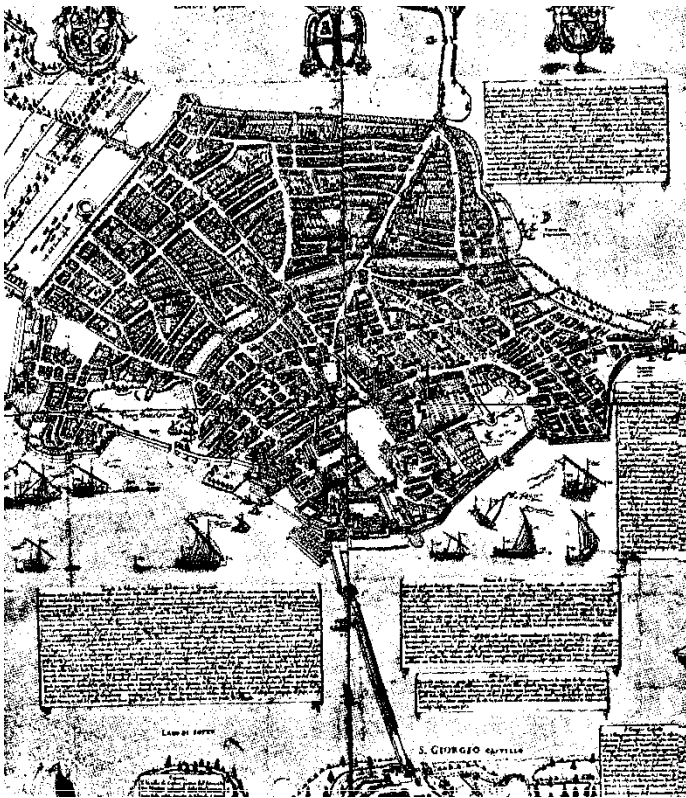
drenaggio e consolidamento dell'area, depositati nei secoli sulla sponda meridionale del porto, diedero origine ad un ampio spiazzo, che venne chiamato Anconetta per distinguerlo dall'antica Ancona. L'attuale darsena risale al 1899, in un periodo nel quale Porto Catena era il più grande porto fluviale italiano, tanto da prendere il nome di "Nuova Genova", che per decenni fu data anche a tutta l'area circostante. Nel XX secolo però, il porto iniziò a rivelarsi obsoleto, perdendo sempre più importanza. Nel secondo dopoguerra ci fu un periodo favorevole, grazie all'uso quasi esclusivo che del porto faceva la vicina Società Ceramica mantovana, per l'arrivo dei rifornimenti di argilla e l'imbarco dei manufatti. L'alluvione del 1951 diede inizio ad un triste declino di Porto Catena, che si sarebbe completato all'inizio negli anni '60. Svendute le costosissime e ancora nuove gru, smantellata la Ceramica, il porto rischiò di essere cancellato: per un periodo ospitò motonavi turistiche, oggi rimane in vita grazie ad alcuni circoli nautici che via hanno sede.

Il complesso immobiliare in oggetto, costituito da capannoni ed edifici ad uso ufficio, è posto nell'antico nucleo storico della Città di Mantova, decentrato ad est in direzione del Lago Inferiore, nel Quartiere di Fiera Catena e precisamente localizzato tra Piazza Anconetta e via Daino; nella zona insistono la Chiesa di Santa Apollonia con accesso dalla vicina via Benzoni, l'istituto scolastico adibito a sede del Liceo Artistico, il Giardino dell'Anconetta ed il parcheggio pubblico prospiciente il Porto recentemente realizzato dall'amministrazione comunale; nelle immediate vicinanze vi sono anche i due antichi compendi Demaniali, Capannoni militari San Nicolò e Chiesa e Convento di Santa Paola ed il Complesso del Gradaro comprendente la Chiesa ed l'antico Convento. Il Quartiere di Fiera Catena, propaggine sud/est del centro Storico della Città, è delimitato a Nord dalla Darsena di Porto Catena, ad Est dal Lago Inferiore, a Sud ed a Ovest da due importanti assi viari di penetrazione della Città quali Viale Salvador Allende e Corso Garibaldi ed il suo prolungamento costituito da via Trieste. La zona, non attraversata da direttrici primarie di traffico, ma da viabilità secondaria tipica degli antichi centri storici, è caratterizzata da una edificazione costituita da tipiche "casette mantovane" mediamente a due piani fuori terra, in parte recentemente ristrutturata, ad eccezione dei complessi di cui sopra di tipo Religioso (Gradaro), Militare (Capannoni San Nicolò) e destinati all'Istruzione (Santa Paola). L'area è caratterizzata inoltre da ampie aree recentemente urbanizzate e dotate delle reti dei pubblici servizi a seguito dell'attuazione di vari stralci del Piano Attuativo Fiera-Catena nelle quali sono stati realizzati complessi edilizi residenziali con spazi commerciali e direzionali che comprendono una banca, un supermercato, gli uffici del Giudice di pace e l'archivio comunale. Il complesso in oggetto comprendeva il vecchio polo produttivo e commerciale facente capo alla società per il commercio materiali edili 'Comated'.

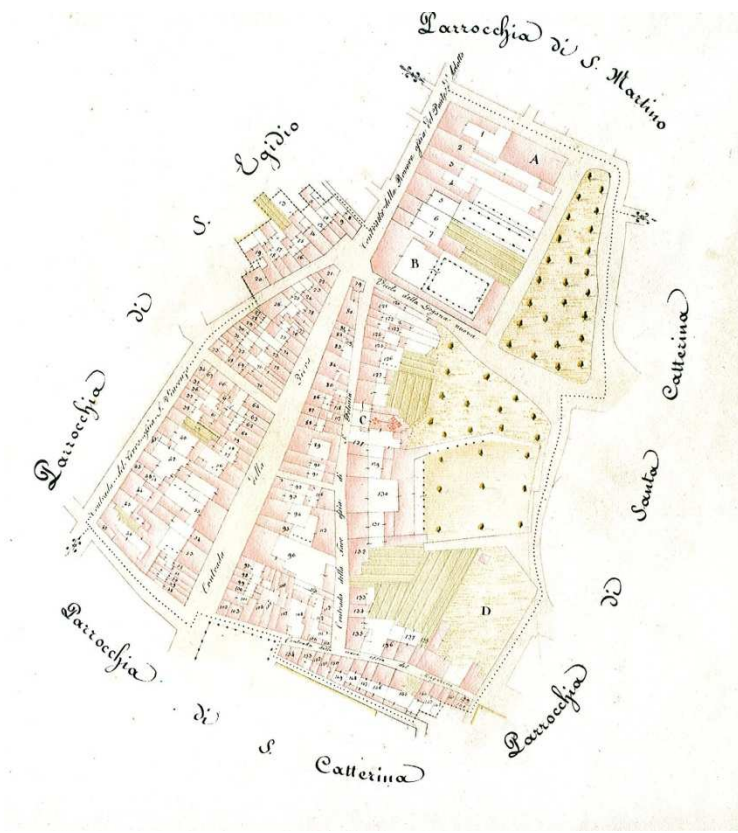
L'evoluzione storica del sito in esame inizia con il fiorire delle attività legate al porto ai primi del '900; prima di allora infatti le mappe storiche, sia quella del catasto Teresiano oppure quella del

1831 evidenziano che il sito era destinato perlopiù agli orti con la presenza di qualche sporadico edificio di carattere minore (magazzini e rustici). Verso la fine dell'ottocento (mappa storica del 1894) sorgono i primi edifici verso il porto e l'Anconetta e nel sito in oggetto si insediano dei primi fabbricati il cui sedime è possibile leggere ancora nelle mappe moderne. Tale situazione è solo l'inizio della trasformazione urbana e la formazione di un vero e proprio quartiere al di là dei confini naturali che erano costituiti dalle zone verso il lago Inferiore.

La presenza del Porto nel quartiere di Fiera Catena infatti ha favorito l'inserimento nella zona di attività di carattere industriale e commerciale sin dalla fine dell'ottocento come ad esempio nel caso della fabbrica della ex Ceramica mantovana poco distante dal sito in oggetto. Nel secolo scorso, ed in particolare nell'immediato dopoguerra, nonostante la progressiva decadenza del porto e della ceramica, la vocazione 'produttiva' del quartiere ha permesso l'insediamento di molteplici attività industriali, artigianali e commerciali che in altre zone della città non erano più compatibili. E' il caso della società Comated (commercio materiali edili) che a partire dai primi anni '50 del secolo scorso si insediava nell'area, prima nell'attuale via Cardone e successivamente in via Daino, proprio a ridosso dei giardini dell'Anconetta, realizzando nel tempo strutture e piazzali destinati allo stoccaggio e vendita di materiali edili.



"Urbis Mantua Descriptio" (Bertazzolo 1628)



Parrocchia urbana di Santa Apollonia

B.1.2 _ Destinazione urbanistica del PGT e previsioni di piano

Interventi ammessi e relative modalità, scheda P.A.2: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni son ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi: $I_f = 0,84$ mq/mq ; $H_{max} = 3$ piani fuori terra ; $R_c_{max} = 50\%$; $R_o_{max} = 100\%$

Prescrizioni particolari: Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura.

Dati generali di Progetto:

Il Piano viene proposto in Variante al PGT in quanto vengono modificati i confini previsti dalle NTA del Piano delle regole (PA2); tale proposta, mantenendo le caratteristiche di omogeneità funzionale dell'area, riguarda infatti unicamente gli immobili di proprietà della società Immobiliare Porto Catena. Prima di proporre lo 'stralcio' la società proponente si è fatta carico di comunicare agli altri proprietari coinvolti con i relativi immobili nel comparto PA2; tale iniziativa però non ha sortito interesse per cui si è deciso di procedere come detto. Si sottolinea che le aree stralciate dal programma pianificatorio sono costituite da immobili con destinazioni funzionali consolidate e volumetrie sature o comunque consolidate.

Superficie territoriale mq. 11.261,00

Superficie destinata a standard (verde e parcheggi) mq. 3.551,00

Superficie per strade mq. 1.753,00

Superficie Fondiaria mq. 5.957,00

Indice fondiario utilizzato pari a 0,84 mq/mq ($< 1,00$ mq/mq) pari a mq 5.000,00/5.957,00.

Rc max = 50% pari ad una superficie coperta max di mq 2.978,50 (calcolata sulla sup. fondiaria)

Ro max = 100% pari ad una superficie interrata max di mq 5.957,00 (calcolata sulla sup. fondiaria)

La proposta di pianificazione attuativa, fatta salva la possibilità di apportare variazioni in termini di quantità delle destinazioni funzionali ammesse dal presente Piano, nel rispetto della SLP max è stata sviluppata, ai fini del calcolo delle dotazioni per servizi (standard) prevedendo le seguenti volumetrie come individuate nella Tav. 10_Planivolumetrico:

SL (superficie lorda) in progetto: mq 5.000,00 _ Destinazione Residenziale.

Destinazioni d'uso di progetto

Attività di tipo residenziale (R), commerciale di vicinato (AE5), direzionale (AE3), altre funzioni ammesse secondo scheda PA2 compresi servizi pubblici e privati di interesse pubblico e/o generale con esclusione di funzioni incompatibili quali : produttiva/artigianale (AE1), commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricola (AG).

B.1.3 _ Fabbisogno aree per servizi e relativo soddisfacimento

In conformità ai parametri urbanistici previsti nella scheda 'norma' di P.G.T., individuata come P.A.2, il Piano attuativo prevede lo sviluppo di destinazioni d'uso residenziali.

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree per servizi in relazione al carico urbanistico del Piano, ovvero alla determinazione del nuovo peso insediativo indotto dalla realizzazione del programma edificatorio, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 , si ipotizza uno sviluppo urbanistico secondo le seguenti previsioni premettendo che per la dotazione di 'standards' non viene considerato il cosiddetto peso insediativo 'pregresso' in quanto le attività funzionali sono dismesse da lungo tempo:

Destinazione d'uso : residenziale

superficie lorda di pavimento mq 5.000,00

abitanti teorici insediabili : mq 5.000,00/50 mq/Ab. = n° 100 abitanti teorici

dotazione aree per servizi : n° 100 Ab. X 35,5 = mq 3.550,00

Per la dotazione di STANDARD è prevista la cessione di aree a verde e parcheggio per complessivi mq 3.551,00 come individuato nella Tavola n° 8.

In fase di attuazione del Piano potranno essere introdotte modifiche alle destinazioni funzionali ed aumentata la SL entro i termini massimi previsti dalle NTA del Piano; a seguito delle eventuali modifiche introdotte dovranno essere reperite le relative dotazioni di aree standard ovvero il maggior bisogno di servizi potrà essere monetizzato secondo le relative tariffe in vigore al momento della approvazione definitiva del Piano Attuativo.

B.1.4 _ Opere di urbanizzazione

Nel comparto in oggetto saranno da realizzare le opere di urbanizzazione primaria che riguardano il nuovo collegamento viario che, attraversando l'area, collegherà Piazza Anconetta nella zona più meridionale del giardino con via Daino in prossimità dell'attuale passo carraio vicino alla confluenza con Via Ernst Gombrich ed i relativi lavori per le reti dei sotto servizi e la pubblica illuminazione. La viabilità è prevista con percorrenze veicolari e pedonali. Per tali opere sarà prevista la presentazione del relativo progetto definitivo.

STRADE

La rete stradale di progetto avrà larghezza di metri 9,20 costituiti da zona carrabile di metri 6,20, in corrispondenza dell'accesso da piazza Polveriera sarà prevista una fascia di sosta laterale di larghezza di metri 2,00 e da marciapiedi laterali di larghezza ciascuno di metri 1,50.

Lungo la viabilità centrale del comparto è prevista la realizzazione di uno svincolo a "cul de sac" tale da permettere il ritorno.

Tutta la sede carrabile verrà costruita su massiciata in materiale riciclato proveniente da cave autorizzate avente spessore 50 cm. compattati, con sovrastante manto di conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 7 compattato, il successivo manto d'usura dello spessore di cm. 3 dovrà essere eseguito prima della cessione delle strade al Comune.

I marciapiedi avranno larghezza di ml. 1,50 e saranno eseguiti in masselli di cemento autobloccanti posati su sottofondo in battuto di cemento dello spessore di cm. 15,00 con rete elettro-saldato, tra autobloccante ed il battuto di cemento sarà posato uno strato di pietrischetto dello spessore di cm. 5,00.

La cordatura dei marciapiede verrà eseguita in elementi prefabbricati di cemento vibrato delle dimensioni in sezione di cm. 15x25.

Nella realizzazione dei marciapiede si terrà conto dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'area destinate a parcheggio avranno le stesse caratteristiche di finitura delle strade.

Il posizionamento dei passi carrai per l'accesso ai singoli lotti indicato nelle planimetrie di progetto è indicativo e non vincolante. In fase di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione

verranno definiti le localizzazioni dei passi carrai conformemente alle disposizioni del Codice della Strada.

FOGNATURE

La rete di fognatura per la raccolta delle acque meteoriche e di rifiuto , servirà l'intera rete stradale di progetto e sarà costituita da tubazioni in cemento autoportante per le acque meteoriche ed in PVC tipo "303/1" (o come meglio specificato in fase di esecuzione delle opere dall'Amministrazione Comunale) per le acque nere , entrambe aventi adeguata pendenza , comunque non inferiore allo 0,15% ed avranno la sezione calcolata a seconda della necessità della portata da definirsi con progetto esecutivo.

Per quanto riguarda le acque meteoriche le tubazioni in cemento autoportante con giunto a bicchiere e guarnizioni di tenuta in gomma , verranno posate su letto di calcestruzzo dello spessore di cm. 10.

Le tubazioni in PVC, continue e raccordate nei pozzetti con pezzi speciali saranno annegate in un letto di sabbia dello spessore pari a 2 volte il diametro della condotta stessa.

Le fognature nere saranno intercalate da pozzetti aventi dimensioni interne di cm. 100x100 e saranno realizzate con muretti e platea in calcestruzzo dello spessore di cm. 15 e soletta superiore armata e carrabile avente spessore minimo di cm. 10.

I pozzetti per le acque bianche saranno disposti ad una distanza di ml. 15,00 - 20,00 circa ed avranno superiormente griglia sifonata con caditoia ad otto fori od a bocca di lupo nel cordolo del marciapiede.

Si specifica inoltre che le linee di fognatura di acque bianche e nere saranno collegate con le linee esistenti nelle vicinanze del comparto.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto di illuminazione sarà in classe 2 (con dimostrazione del calcolo illuminotecnico in sede di progetto delle opere di urbanizzazione primaria) e verrà installato su tutta la rete stradale interna al P. L., le linee in partenza saranno protette da interruttori automatici magnetotermici differenziali dotati di sistemi automatici di controllo del guasto e di riarmo.

L'impianto sarà alimentato attraverso un contatore posizionato in adiacenza alla cabina elettrica.

La distanza dei pali , con altezza della fonte luminosa a m. 9,00 di tipo conico a sezione circolare ricavato da lamiera in acciaio , sarà di m. 30 circa; ciascun palo porterà un'adeguata armatura cablata , rifasata, costituita da apparecchio per illuminazione stradale in pressofusione di alluminio, anticorrosione a basso contenuto di rame, verniciato colore grigio RAL 7035, coperchio vano unità

elettrica in pressofusione di alluminio (apparecchio illuminante per lampade LED tipo Philips Unistrett o equivalente).

I conduttori dovranno essere in cavo butile di adatta sezione.

Dovrà essere fornito il quadro di comando e la cassetta ENEL.

Dovranno inoltre essere predisposte tutte le opere per rendere possibile l'alimentazione elettrica dell'impianto ed un corretto funzionamento.

Ad opera ultimata e previa presentazione da parte del Lottizzante di Certificato di Collaudo, redatto da Tecnico abilitato, l'impianto potrà essere preso in carico dal Comune mediante richiesta all'ENEL di alimentazione e successiva assunzione in carico della manutenzione ordinaria per il funzionamento, mentre rimarrà a carico del Lottizzante la manutenzione in buono stato e quella straordinaria, fino alla consegna definitiva.

RETI TELEFONICHE ED ELETTRICHE

Dovranno essere posate idonee condotte sotterranee a servizio dei singoli lotti per la distribuzione ai singoli fabbricati delle linee telefoniche e della rete ENEL.

Le condotte dovranno essere realizzate con tubazioni in PVC del diametro interno di mm. 160 per la rete ENEL e di mm. 125 per la rete TELEFONICA, annegate in calcestruzzo magro, ad una profondità di cm. 80 dallo stesso, le opere dovranno comunque essere eseguite in conformità alle direttive degli Enti interessati..

Al riguardo il proponente si impegna a sostenere tutti gli oneri che gli Enti di cui sopra ed in particolare l'ENEL dovesse richiedere per il servizio del P.A. (potenziamento linea, cabina di trasformazione, ecc.), sia interessanti le strade interne che quelle comunali su qui si prospetta l'area edificabile.

ACQUEDOTTO E GASDOTTO

Le linee principali delle reti acqua e gas saranno allacciate alle reti esistenti poste su Via Jacopo Daino; dovranno essere posate le condotte sotterranee del gas e dell'acqua a servizio dei singoli lotti. Le opere dovranno essere eseguite in conformità alle direttive che fornirà l'Ente erogatore.

TELERISCALDAMENTO

La rete di teleriscaldamento, oggetto di specifica convenzione con TEA Sei ed i Proponenti, dovrà essere prevista tenendo conto delle canalizzazioni di monte e di valle in modo da poter servire la restante urbanizzazione.

SEGNALETICA STRADALE

Le strade di progetto e gli incroci saranno dotati della opportuna segnaletica verticale ed orizzontale anche sulla base delle indicazioni che fornirà l'Amministrazione Comunale, e derivanti dalle prescrizioni derivanti dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30 Aprile 1992 n° 285 e D.P.R. 16 Dicembre 1993).

B.2 _ Tabella proprietà

Proprietà : Società Immobiliare Porto Catena S.r.l.

con sede in Mantova, Corso Vittorio Emanuele II, n° 21

Codice Fiscale/Partita Iva 02268810203

Quota di proprietà: 100%

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Rendita Catastale
55	250	1	F02		0,00
55	251	1			
55	162		D08		15.112,00
55	168				
55	263	306			
55	247	2			
55	671				

Con atto di scissione di società del 21/05/2009, Notaio Giovanni Ripamonti in Milano, n° 170.750 di Repertorio e n° 17.854 di Raccolta il bene in argomento, facente parte dell'intero insieme di immobili del complesso ex Comated, è pervenuto alla Ditta attuale: Società Immobiliare Porto Catena S.r.l. con sede in Mantova, Corso Vittorio Emanuele II, n° 21, Partita Iva 02268810203.