



**COPIA**

**COMUNE DI MANTOVA**

**SEGRETERIA GENERALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 52 Reg. Deliberazioni

N. 7836/2014 di Prot. G.

**OGGETTO: “Modifica della convenzione urbanistica al Piano Attuativo Ghisiolo - comparto Est 1° Variante”**

L'anno duemilaquindici (2015) - addì 19 (diciannove) del mese di marzo ad ore 09:30 nella sala della Giunta Comunale

**LA GIUNTA COMUNALE**

Si è riunita in seduta ordinaria

Presidente il Sindaco Arch. SODANO NICOLA

Presenti:

gli Assessori:

CAVAROCCHI MARCO  
DALL'OGGIO CELESTINO  
IRPO ROBERTO  
ROSE ESPEDITO  
SEGALA VANNA

Assente:

l'Assessore:

TONGHINI ENZO

Partecipa il Segretario Generale del Comune DOTT. VARESCHI ANNIBALE

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Mantova che individua “*Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato*” a norma dell’art. D23 delle Norme di PGT;
- con DCC n. 22 del 11.04.2011 è stato approvato il piano attuativo (PA) denominato “4.4 *Ghisiolo – comparto est*”;
- con DGC n. 220 del 30.09.2014 è stata approvata la 1<sup>a</sup> variante al Piano Attuativo “4.4 *Ghisiolo – comparto est*”;
- con DGC n. 272 del 18.11.2014 sono state individuate le opere extra-comparto attinenti al Piano Attuativo in esame;
- ad oggi non è ancora stata stipulata la convenzione urbanistica;
- la legge n. 164/2014 (decreto *Sblocca Italia*) ha modificato la legge n. 1150/1942 prevedendo al comma 6-bis dell’art. 28 la possibilità di attuare gli interventi previsti dai piani di lottizzazione per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, quantificando nella convenzione urbanistica, per ogni stralcio, gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l’attuazione parziale sia coerente con l’intera area oggetto d’intervento;
- è stata presentata in data 03.03.2015 prot. n. 9322 al Comune di Mantova, dal legale rappresentante della ditta Ghisiolo s.r.l., proprietaria delle aree, la richiesta di attuazione per stralci funzionali della *Variante 1 del Piano Attuativo “4.4 Ghisiolo – comparto est”*, mediante modifica alla convenzione urbanistica approvata con DGC n. 220 del 30.09.14;
- in data 19.03.2015 prot. 11970 è stata presentata dalla ditta Ghisiolo s.r.l. integrazione documentale alla richiesta di cui al punto precedente;

### **DATO ATTO** che:

- in data 12.03.2015 prot. n. 10945 è stato comunicato l’avvio del procedimento ai sensi della Legge n. 241/90;
- la proposta in oggetto non comporta alcuna modificazione planivolumetrica, non altera le caratteristiche tipologiche, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, rispetto al Piano Attuativo approvato con la 1<sup>a</sup> variante, di cui alla DGC n. 220/2014 e che per tanto non costituisce variante ai sensi dell’art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2015 e s.m.i.;
- le opere extra-comparto vengono confermate nella tipologia e negli importi assunti come impegno fin dall’approvazione del Piano originario (DCC n. 22 del 11.04.2011) e della successiva 1<sup>a</sup> Variante e della DGC n. 272 del 18.11.2014 sopra richiamata;
- la correzione della superficie territoriale dell’interno piano, a seguito dei rilievi celerimetrici e di riconfinamento, seppur in diminuzione rispetto a quella individuata nella 1<sup>a</sup> variante, non incide sulle superfici pubbliche e di uso pubblico, che avranno un incremento a seguito di un assestamento generale del piano che prevede le diminuzioni esclusivamente a carico delle aree private;
- la modifica convenzionale proposta attiene l’attuazione del piano, come proposto, per n. 3 stralci funzionali e quindi per fasi e tempi distinti, regolati ognuno da una propria convenzione che individua le opere di urbanizzazione da realizzare (interne ed extra-comparto) e le relative garanzie, assicurando comunque la perfetta coerenza con l’intera area oggetto d’intervento;

**CONSIDERATO** che:

- le difficoltà economiche del mercato ed in particolare di quelle legate al mercato immobiliare-edilizio di questo periodo hanno comportato gravi difficoltà operative da parte delle imprese del settore nel poter promuovere iniziative immobiliari anche a breve-medio periodo, e in particolare nell'ottenere le necessarie garanzie fideiussorie da parte di banche e compagnie assicurative;
- l'attuazione per stralci del piano attuativo in esame garantisce e tutela il Comune dall'eventualità di nuove situazioni di degrado e di abbandono di aree urbanizzate o parzialmente incompiute, già fortemente presenti sul territorio in coincidenza di lottizzazioni non completate;
- l'organizzazione degli stralci proposta, inoltre, garantisce uno sviluppo organico e autonomo di ogni singolo blocco, senza alcun pregiudizio per la funzionalità dell'intero comparto, ma assicurando comunque un livello di sicurezza e protezione delle aree non interessate direttamente dallo stralcio in esecuzione;
- la presente richiesta di attuazione per stralci funzionali ed autonomi comporta la modifica della convenzione urbanistica, che sarà sostituita da 3 convenzioni da sottoscrivere al momento dell'attuazione di ognuno dei 3 singoli stralci previsti, acquisendo le garanzie previste di volta in volta;
- considerato che ogni stralcio funzionale soddisfa i requisiti minimi per legge di aree ed opere a standard, nonché la realizzazione della quota parte delle opere extra-comparto, secondo la ripartizione così individuata:

stralcio I:	SL max realizzabile 500 mq (4% della SL max di piano: 12.900 mq) standard minimo da realizzare: 500 mq standard previsto: 1.244 mq (parcheggi uso pubblico) opere urbanizzazione previste: € 492.030,00 (34% dell'importo complessivo: € 1.428.601,00) opere extra-comparto previste: € 331.000,00 (26% dell'importo complessivo: € 1.285.106,00)
stralcio II:	SL max realizzabile 6.500 mq (50% della SL max di piano: 12.900 mq) standard minimo da realizzare (stralcio I+II): 8.500 mq standard previsto (stralcio I+II): 8.500 mq (parcheggi uso pubblico) opere urbanizzazione previste: € 810.871,00 (57% dell'importo complessivo: € 1.428.601,00) opere extra-comparto previste: € 496.135,00 (39% dell'importo max previsto: € 1.285.106,00)
stralcio III:	SL max realizzabile 5.900 mq (46% della SL max di piano: 12.900 mq) standard minimo da realizzare (stralcio I+II+III): 14.400 mq standard previsto (stralcio I+II+III): 15.706 mq (parch. uso pubblico + verde) opere urbanizzazione previste: € 125.700,00 (9% dell'importo complessivo: € 1.428.601,00) opere extra-comparto previste: € 457.971,00 (35% dell'importo max previsto: € 1.285.106,00)

**RITENUTO** opportuno, al fine di promuovere un efficace e sostenibile sviluppo del territorio comunale, procedere con l'approvazione della "*modifica della convenzione urbanistica alla Variante n. 1 al Piano Attuativo 4.4 Ghisiolo – comparto Est*" che permette di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale;

**VISTO:**

la Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;  
la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;  
il vigente PGT e le relative Norme Tecniche di Attuazione;  
gli elaborati relativi prodotti allegati all'istanza sopra citata, in atti di Prot. 9322/2015 e 11970/15;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Tutela dell'Ambiente 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*";

**DATO ATTO** che il parere di regolarità contabile non è richiesto in assenza di impegno di spesa e/o diminuzione di entrata;

**AD UNANIMITA'** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

### **DELIBERA**

di **APPROVARE** la "*modifica della convenzione urbanistica al Piano Attuativo 4.4 Ghisiolo – comparto Est 1° Variante*" in premessa citata, costituita dagli elaborati tecnici in atti di prot. 9322/2015 e 11970/15 indicati nell'elenco elaborati parte integrante del presente atto (allegato1);

di **STABILIRE** che la stipula della convenzione urbanistica relativa al primo stralcio funzionale, avvenga entro 30 giorni dalla presente deliberazione;

di **DARE MANDATO** agli uffici di pubblicare gli elaborati sopra elencati sul sito internet dell'Ente ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e del D.Lgs 33/2013;

**AD UNANIMITA'** di voti espressi per alzata di mano, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

MC



# **COMUNE DI MANTOVA**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **Giunta Comunale**

**OGGETTO:** Modifica della convenzione urbanistica al Piano Attuativo 4.4 Ghisiolo - comparto Est 1° Variante

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

Visto con parere FAVOREVOLE .

Mantova, 19/03/2015

**Il Responsabile**  
**UR - Sviluppo del Territorio e Tutela**  
**dell'Ambiente**  
VARESCHI ANNIBALE  
(Firmato Digitalmente)

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente  
Firmato digitalmente da : VARESCHI ANNIBALE (38521 - Postecom CA3).  
Data firma: 19/03/2015.

Verbale letto approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to ARCH. NICOLA SODANO

F.to DR. ANNIBALE VARESCHI

=====  
Per copia conforme ad uso amministrativo

Mantova, li

L'incaricato

=====  
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del Servizio di Supporto agli organi elettivi

C E R T I F I C A

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Mantova, li \_\_\_\_\_

F.to L'incaricato al Servizio

=====  
Mantova, li

Divenuta esecutiva per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale avvenuto il \_\_\_\_\_ senza opposizioni.

L'incaricato  
=====