



**ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 13/2009  
(AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL  
PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA)  
SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI MANTOVA**

**RELAZIONE TECNICA**

**Dirigente  
Dr.ssa Annamaria Sposito**

**Elaborazione tecnica  
Arch. Ivan Fiaccadori**

**Elaborazione carta tecnica GIS  
Arch. Mauro Palmieri**

**APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 93 DEL 12/10/2009**

**Allegati alla relazione:**

- 1) Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale  
Decisione: 32 COM 8B.35  
Comitato del Patrimonio Mondiale, Quebec City, Luglio 2008**
- 2) Tabella di determinazione degli importi tariffari per gli oneri di urbanizzazione  
primaria e secondaria ai fini dell'attuazione delle previsioni della L.R. n. 13/2009**
- 3) Tavola grafica**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO**  
Via Roma 39 46100 Mantova

T. +39 0376 338256/423 F. +39 0376 222814

[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



Il Comune di Mantova è registrato EMAS e certificato  
UNI EN ISO 9001:2000 e UNI EN ISO 14001:2004



**ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 13/2009  
(AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL  
PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA)  
SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI MANTOVA**

**RELAZIONE TECNICA**

**Premessa**

Le diverse possibilità di intervento contemplate dalla Legge regionale sono attivabili dai soggetti interessati non immediatamente, bensì a partire dalla data del 16 ottobre 2009 (cfr. art. 6). Ciò in quanto la legge, riconoscendo ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, attribuisce agli stessi la facoltà di assumere, entro la data perentoria del 15 ottobre 2009, una serie di determinazioni in grado di orientare la concreta applicazione della normativa o comunque di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio.

In sintesi, il Comune ha la responsabilità per legge di assumere le seguenti determinazioni:

- 1) Individuazione delle “parti del proprio territorio” nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6).
- 2) Individuazione delle “aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria” (da intendersi: esclusivamente industriale e/o artigianale) nelle quali può essere richiesta la sostituzione, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art. 3, comma 5).
- 3) Definizione di prescrizioni per l’applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6).
- 4) Definizione di eventuali riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4).

**Punti 1) e 2)**

L’individuazione delle parti di territorio di cui ai punti 1) e 2) è rappresentata graficamente mediante tavola tecnica allegata alla presente relazione di cui forma parte integrante. La tavola è stata elaborata per poter essere pubblicata sul sistema informativo territoriale del Comune in modo tale da consentire l’attuazione della L.R. n. 13/2009 in ogni fase procedimentale del passaggio dal PRG 2004 al nuovo Piano di Governo del Territorio. In altre parole, essa è sovrapponibile sia all’attuale assetto territoriale normato dal PRG 2004 sia al futuro Piano delle Regole del PGT in fase di approvazione in quanto la tavola grafica è stata elaborata con tecnologia GIS.

Le motivazioni tecniche che portano alla individuazione di un unico ambito di esclusione dall’attuazione della legge poggiano su molteplici piani e ragioni disciplinari che in sintesi si elencano come segue:

- edifici e ambiti soggetti a vincoli ministeriali ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ambiti di parchi e riserve e ambito oggetto di riconoscimento UNESCO del 2008, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche del



territorio mantovano, come motivato a titolo esemplificativo nella dichiarazione UNESCO che si riporta come allegato 1;

- ambiti sottoposti o da sottoporre a pianificazione attuativa nel PRG 2004 in quanto sia il PTCP vigente della Provincia di Mantova sia quello adottato prescrivono l'obbligo di soddisfare particolari criteri e limiti circa il consumo di suolo e circa il dimensionamento insediativo del PGT comunale. Tali ambiti sono esclusi per motivi urbanistici (dimensionamento urbanistico del PGT) ai fini della coerenza e conformità con gli indirizzi normativi del PTCP vigente ed adottato;
- ambiti a specifica destinazione produttiva occupati da grandi industrie e ambito del sito d'interesse nazionale 'Laghi di Mantova e Polo Chimico' nei quali non è ammessa la sostituzione edilizia di edifici industriali-artigianali di cui all'art. 3 comma 5 della legge per motivi di compatibilità ambientale e d'interesse igienico-sanitario legato alle matrici ambientali e all'interazione con il contesto infrastrutturale e territoriale del Comune;
- ambiti cimiteriali e di rispetto cimiteriale.

### **Punto 3)**

Vista l'endemica carenza di spazi per parcheggi, si ritiene opportuno prescrivere che sulle porzioni di territorio comunale in cui trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 13/2009 è necessario individuare su suolo privato, asservito alle costruzioni oggetto di intervento, aree scoperte o coperte da riservare all'accesso ed al ricovero degli automezzi almeno in ragione di 1 mq ogni 3,3 mq di superficie lorda ottenuta mediante l'attuazione della L.R. n. 13/2009.

Per quanto attiene alla disciplina del verde, si ritiene opportuno prescrivere l'applicazione dei criteri e delle modalità operative previste dalla DGR n. VIII/010134 della Regione Lombardia.

### **Punto 4)**

Premesso che le vigenti tariffe comunali al fine della determinazione del contributo di costruzione sono entrate in vigore il 1 gennaio 2005, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma 4, in riferimento alla corresponsione del contributo di costruzione, considerata l'impossibilità di prevedere ex ante la localizzazione precisa e puntuale degli interventi di riqualificazione, ampliamento o sostituzione degli edifici che comunque genereranno nuove possibilità e modalità insediative, considerato che tale miglioramento del tessuto edilizio privato comporterà aspettative di riqualificazione delle reti e degli spazi pubblici, si ritiene opportuno riconoscere una riduzione solo delle tariffe degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione pari a 5 % (cinque%), ai fini della determinazione del contributo di costruzione, per tutte le attività di trasformazione previste dalla L.R. n. 13/2009, senza alcuna riduzione del contributo sul costo di costruzione. L'applicazione della riduzione proposta dalla legge regionale rispetto alle vigenti tariffe del Comune di Mantova determinerebbe una minor capacità di spesa e d'intervento da parte del Comune stesso rispetto al finanziamento degli interventi finalizzati alla conservazione e al miglioramento del patrimonio comunale, nonché una severa disparità di trattamento rispetto ai cittadini ed alle imprese che attuano interventi di nuova costruzione senza avvalersi della legge speciale nella medesima finestra temporale di validità della stessa (18 mesi).



## Allegato 1

### **Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale**

Decisione: 32 COM 8B.35

Comitato del Patrimonio Mondiale, Quebec City, Luglio 2008

Mantova e Sabbioneta offrono una testimonianza eccezionale delle realizzazioni urbane, architettoniche e artistiche del Rinascimento, collegate tra loro attraverso le idee e le ambizioni della famiglia regnante, i Gonzaga. Mantova, una città le cui tracce risalgono all'epoca romana, fu rinnovata, nei secoli XV e XVI, attraverso opere urbanistiche, architettoniche e di ingegneria idraulica. Il contributo di architetti della fama di Leon Battista Alberti e Giulio Romano e di pittori come Andrea Mantegna, fecero di Mantova una eminente capitale del Rinascimento.(...) Le due città rappresentano due tappe significative della pianificazione territoriale e degli interventi urbanistici intrapresi dai Gonzaga nei loro domini.

**Criterio (ii):** Mantova e Sabbioneta sono testimonianze eccezionali dello scambio di influenze della cultura del Rinascimento. Esse rappresentano le due principali forme urbanistiche del Rinascimento: la città di nuova fondazione, basata sul concetto di città ideale e la trasformazione di una città esistente. La loro importanza deriva inoltre dall'architettura, dalla tecnologia e dall'arte monumentale. Le due città hanno giocato un ruolo eminente nella diffusione della cultura del Rinascimento dentro e fuori l'Europa.

**Criterio (iii):** Mantova e Sabbioneta sono testimonianze eccezionali di una particolare civiltà in uno specifico periodo storico, che ha avuto riflessi in campo urbanistico, architettonico e delle belle arti. Gli ideali del Rinascimento, sostenuti dalla famiglia Gonzaga, sono presenti nella loro architettura e morfologia urbana, nel loro sistema funzionale e nelle tradizionali attività produttive, che sono per lo più state conservate nel tempo.

Entrambi i beni incontrano le richieste condizioni di integrità e autenticità, dal momento che le loro componenti urbane e architettoniche più significative sono state preservate nel tempo, così come la loro relazione con il territorio.

## Allegato 2

### **Tabella di determinazione degli importi tariffari per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell'attuazione delle previsioni della L.R. n. 13/2009**

Tariffe vigenti		Tariffe ex l.r. n. 13/2009 , art. 5, c. 4		Rid. 5%	Rid. 5%	
Urb. I	Urb. II	Urb. I	Urb. II	Urb. I	Urb. II	
<b>Residenziale</b>						
2 €/mc	3 €/mc	1,9 €/mc	2,85€/mc	zona A	0,1	0,15
3 €/mc	6 €/mc	2,85 €/mc	5,7€/mc	zona B	0,15	0,3
4,5 €/mc	5 €/mc	4,275 €/mc	4,75€/mc	Zona C - E	0,225	0,25
<b>Industriale/artig.</b>						
8 €/mq	8 €/mq	7,6 €/mq	7,6 €/mq		0,4	0,4
<b>Alberghiero</b>						
15 €/mq	15 €/mq	14,25 €/mq	14,25 €/mq		0,75	0,75
<b>Commerciale/direz.</b>						
30 €/mq	20 €/mq	28,5 €/mq	19 €/mq		1,5	1
<b>Parcheggi</b>						
130 €/p.	70 €/p.	123,5 €/p.	66,5 €/p.		6,5	3,5
<b>Attr. cult, sanit, ass.</b>						
6 €/mq	3 €/mq	5,7 €/mq	2,85 €/mq		0,3	0,15
<b>Attr. sport</b>						
2 €/mq	1,5 €/mq	1,9 €/mq	1,425 €/mq		0,1	0,075
<b>Attr. spettacolo</b>						
10 €/mq	5 €/mq	9,5 €/mq	4,75 €/mq		0,5	0,25

N.B. La quantificazione del contributo sul costo di costruzione rimane invariata.