



PROVINCIA DI MANTOVA

COLLEGIO DI VIGILANZA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DENOMINATO "MONDADORI"

Verbale della riunione di venerdì 27 ottobre 2017

Addì 27 ottobre 2017, regolarmente convocata per le ore 10:30 presso la Sala Giunta della Provincia di Mantova con lettera Prot. n. 46704 del 20/10/2017 a firma del Presidente della Provincia Beniamino Morselli, si è tenuta la riunione del Collegio di Vigilanza previsto dall'art. 4 dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Piano Attuativo di interesse sovracomunale denominato "Mondadori", con il seguente O.d.g.:

- esame della richiesta avanzata da Paterlini Enrico - DEVAR s.r.l. di decadenza o modifica dell'Accordo di Programma sottoscritto da Comune, Provincia e CCIAAA di Mantova;
- esame e valutazione della proposta di variante del Piano Attuativo di interesse sovracomunale "Mondadori" presentata da Paterlini Enrico - DEVAR s.r.l.;
- varie ed eventuali.

Ai sensi del citato art. 4 dell'Accordo di Programma, assume le funzioni di Presidente del Collegio di Vigilanza il Presidente della Provincia di Mantova Beniamino Morselli, svolge le funzioni di segretaria verbalizzante la Dr.ssa Gloria Vanz, dirigente dell'Area Pianificazione Territoriale, Patrimonio e Appalti della Provincia di Mantova

Sono presenti alla riunione:

per **PROVINCIA DI MANTOVA**

Beniamino Morselli – Presidente

Dr.ssa Gloria Vanz - Dirigente dell'Area Pianificazione Territoriale, Patrimonio e Appalti

Arch. Giorgio Redolfi P.O. del Servizio Pianificazione Territoriale

Arch. Elena Molinari funzionario del Servizio Pianificazione Territoriale

Per **COMUNE DI MANTOVA**

Andrea Murari - Assessore all'Ambiente, Pianificazione Territoriale, Beni Comuni, Risanamento e Valorizzazione dei laghi, Grande Mantova con delega del Sindaco di Mantova

Arch. Carmine Mastromarino – dirigente

Arch. Francesca Paini – responsabile Servizio Urbanistica

Fabio Arvati – Commissario Polizia Locale

Per **DeVar s.r.l.**

Arch. Federico Paterlini

Arch. Paola Serboli

Arch. Paolo Vincenzi

Arch. Rosolino Pigozzi

Per **A.P.A.M. S.p.A.**

Daniele Trevenzoli - Presidente

Geom. Ernesto Romanini

Per Agenzia TPL

Arch. Giovanni Balzanelli

Introduce la discussione il Presidente della Provincia il quale, dopo aver precisato che la convocazione del Collegio di Vigilanza è stata disposta in esecuzione di quanto previsto dall'Accordo di Programma sottoscritto tra la Provincia, il Comune di Mantova e la C.C.I.A.A. di Mantova, passa la parola alla dr.ssa Vanz perché illustri i motivi della convocazione.

La dr.ssa ripercorre brevemente le vicende che hanno interessato il comparto di P.le Mondadori precisando innanzitutto che l'Accordo di Programma con annesso Piano Attuativo di P.le Mondadori sottoscritto nel gennaio 2005 da Provincia, Comune e CCIAA si prefiggeva, tramite la prevista alienazione del piazzale, di raggiungere i seguenti obiettivi strategici:

1. realizzazione di una struttura ricettiva d'eccellenza costituita da albergo, ristorante e servizi connessi (di circa 120 stanze);
2. realizzazione di un parcheggio a rotazione di uso pubblico, con capienza superiore a 300 posti auto;
3. realizzazione di strutture residenziali e terziarie (almeno 10.000 mq di superficie lorda) al fine di riequilibrare finanziariamente l'intervento;
4. rilocalizzazione dell'autostazione, mediante un sistema diffuso costituito da polarità di servizi (polo viale Risorgimento, stazione FS, polo Mondadori) da realizzare anche con il contributo di Comune e Provincia;

In attuazione dell'Accordo di Programma, la Provincia procedeva all'asta pubblica per l'alienazione del piazzale che prevedeva anche l'obbligo di realizzazione di quanto previsto dal Piano Attuativo.

A seguito dell'asta, il piazzale veniva alienato alla soc. Forum Mondadori S.p.A. con cui pertanto in data 14.11.2005, la Provincia, il Comune, la Camera di Commercio sottoscrivevano la convenzione per l'attuazione del Piano e la cessione delle aree.

Con la predetta convenzione, come successivamente modificata, sono stati prescritti per il soggetto attuatore:

- la realizzazione del parcheggio interrato a rotazione di uso pubblico (circa 338 posti auto); di un parcheggio interrato di pertinenza della residenza e il terziario (circa 200 posti auto); di un parcheggio interrato di pertinenza dell'albergo (circa 44 posti auto);
- il riassetto infrastrutturale con la realizzazione di una strada di quartiere che connette via Conciliazione con via Fancelli e la realizzazione di un percorso ciclopedonale;
- la rilocalizzazione dell'autostazione e dei relativi servizi mediante un sistema infrastrutturale diffuso, da detrarre a valere sulle opere di urbanizzazione secondaria;
- il rafforzamento della funzione connettiva del centro storico con il quartiere di Valletta Paiolo e i giardini Nuvolari, la realizzazione di spazi per il tempo libero e l'aggregazione sociale (piazze, giardini, gallerie);
- la realizzazione di un'infrastruttura ricettiva, terziario e residenza.

Le successive vicende che hanno interessato la soc. Forum Mondadori S.p.A., determinandone il fallimento, hanno fatto sì che a tutt'oggi siano state interamente realizzate le seguenti opere:

- è stato completato il sistema delle stazioni passanti, con la realizzazione di una stazione all'interno del comparto di P.le Mondadori e di due stazioni fuori comparto;
- è stato assolto l'impegno di realizzare il parcheggio pubblico per il quale è stata approvata con DGC 193 del 7.12.2010 e sottoscritta (atto n° 68121 del 4.5.2011 di Rep. Notaio Bertolucci) la *"Convenzione tra il Comune di Mantova e la soc. Forum Mondadori Spa per la costituzione di servitù di uso pubblico su superficie interrata destinata a parcheggi, di servitù perpetua di*

transito e per la disciplina di gestione e di utilizzo del parcheggio realizzato in esecuzione della convenzione urbanistica del piano attuativo di interesse sovracomunale relativo al comparto Mondadori”;

- è stato realizzato in parte il percorso ciclopedonale protetto in grado di riconnettere la città con il sistema delle ciclabili del giardino “Tazio Nuvolari” e dei giardini di Valletta Paiolo;

Sono invece rimaste incompiute le altre opere previste dal Piano in quanto la società, dopo aver iniziato i lavori per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano, ha abbandonato il cantiere, generando un evidente potenziale pericolo per la pubblica incolumità, pregiudicando la sicurezza dei cittadini e creando gravi disagi al quartiere e alla viabilità;

A fronte della mancata ottemperanza alle ordinanze e diffide emesse dal Comune di Mantova affinché venissero ripristinate le condizioni minime di sicurezza del cantiere, vi è stato l'intervento sostitutivo da parte del Comune stesso che, avvalendosi delle fideiussioni costituite a garanzia del Piano, ha provveduto alla messa in sicurezza del cantiere nonché al ripristino dei marciapiedi pubblici, della recinzione e della ciclabile.

In questo contesto va valutata la richiesta avanzata dall'Arch. Paterlini Enrico (che agisce quale Procuratore di DEVAR srl, nuova proprietaria dell'area) di decadenza o modifica dell'Accordo di Programma sottoscritto da Comune, Provincia e CCIAAA di Mantova, nonché la proposta di variante al Piano Attuativo.

Con riferimento all'Accordo di Programma la dr.ssa Vanz comunica che la CCIAA di Mantova, che non ha potuto partecipare alla riunione, ha confermato di voler ritenere concluso l'Accordo. In base all'Accordo infatti la CCIAA, a fronte di una cessione di aree alla società Forum Mondadori necessarie per il completamento del parcheggio, doveva acquisire da parte della stessa società n. 3 posti auto. Poiché tale acquisizione non si è mai perfezionata, la Camera di Commercio ha provveduto ad escutere la fidejussione appositamente costituita a garanzia del trasferimento, dando atto di non aver più alcun interesse a disporre di tali posti auto.

Con riferimento alla proposta di variante viene invitato l'Arch. Pigozzi, tecnico incaricato dalla società per la sua redazione, ad illustrarne i contenuti ai presenti.

L'Arch. Pigozzi procede pertanto ad esporre la proposta di riqualificazione dell'area di cui si tratta, che prevede la realizzazione delle seguenti opere:

1. demolizione degli immobili realizzati dalla soc. Forum Mondadori, ultimati e non, che insistono sul comparto di P. le Mondadori;
2. costruzione di una media struttura di vendita (mq 2.500 di Sup. vendita e sup. lorda complessiva di mq 7.000) realizzata su due piani fuori terra e due piani interrati a parcheggio (14.000 mq), mediante trasferimento della media struttura di vendita, prevista dal Piano di Governo del Territorio nell'ambito del Piano Attuativo prossimo a Palazzo Te (PA6);
3. realizzazione di un parcheggio pertinenziale a raso, in sostituzione dell'edificio direzionale e ricettivo previsto dal “P.A. Mondadori”;
4. riconversione, previa ristrutturazione, della “ex biglietteria Apam” (mq 580) con destinazione mista: funzioni direzionale, terziario e esercizi di vicinato;
5. cessione gratuita al Comune dell'area e del parcheggio di uso pubblico interrato esistente in P. le Mondadori, quale dotazione di aree standard dovute al Comune ai sensi dell'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi senza necessità di ricorso alla monetizzazione;
6. cessione gratuita al Comune dell'area su cui sorge l'ex Palazzetto dello Sport, previa demolizione dello stesso, quale standard aggiuntivo a quella di cui al punto sopra;

7. contribuzione al miglioramento della viabilità auto-ciclo-pedonale di accesso al comparto con impegno a realizzare opere per la somma di € 450.000;
8. valorizzazione del "parco archeologico";
9. progettazione e realizzazione dell'elemento di separazione tra l'area di carico e scarico del supermercato e Via Conciliazione, in sostituzione della cortina edilizia residenziale.

Interviene anche l'Arch. Paolo Vincenzi per operare alcuni approfondimenti sulle soluzioni che verranno adottate per la sistemazione del piazzale e per evidenziare che si sta procedendo ad una valutazione sui flussi di traffico che interesseranno il comparto, per verificare la necessità di una rotonda che faciliterebbe l'entrata al comparto su Viale Piave.

Interviene il Presidente di APAM S.p.A. per chiedere chiarimenti in riferimento alla stazione passante degli autobus di V.le Piave, alla luce della prevista realizzazione della rotonda.

L'Arch. Pigozzi precisa che per la stazione è previsto un leggero spostamento delle pensiline nella direzione dei giardini Nuvolari ed una riduzione dell'area di sosta degli autobus che dagli attuali tre stalli dovrebbe passare a due; viene peraltro evidenziato che gli attuali tre stalli non vengono mai occupati contemporaneamente.

Il Presidente di APAM S.p.A., nonostante le rassicurazioni fornite, ritiene comunque necessario operare un nuovo sopralluogo congiunto al fine di verificare "in loco" l'esatta portata delle modifiche proposte, per evitare che il nuovo assetto previsto per la stazione passante di V.le Piave crei in futuro disagi e disservizi per l'utenza.

Si concorda pertanto che i tecnici di APAM e dell'Agenzia del TPL, unitamente a quelli del Comune di Mantova ed ai progettisti incaricati dalla società, effettuino tali verifiche nella giornata di lunedì 30 ottobre. Il Presidente di APAM S.p.A., precisa che se tali verifiche daranno esito positivo, potrà ritenersi acquisito il parere favorevole sulla variante proposta; aggiunge inoltre che la soluzione che verrà concordata nel corso del suddetto sopralluogo potrà essere acquisita successivamente in allegato al Verbale del presente Collegio di Vigilanza,

Il funzionario del Comune Arch. Pains specifica che le eventuali richieste di dettaglio progettuale potranno essere presentate e valutate nell'ambito della procedura di Variante allo strumento urbanistico generale e relativa Valutazione Ambientale Strategica.

Il Presidente della Provincia e l'Assessore Murari prendono atto di quanto espresso dal Presidente di A.P.A.M. S.p.A. ed a loro volta confermano che riterranno valida la soluzione che verrà concordata nel corso del previsto sopralluogo, precisando inoltre che le decisioni che verranno assunte in merito all'assetto della stazione passante di V.le Piave andranno ad integrare il presente Verbale costituendo prescrizioni del Collegio di Vigilanza.

Per quanto riguarda la richiesta avanzata dall'Arch. Paterlini Enrico - DEVAR s.r.l. di decadenza o modifica dell'Accordo di Programma sottoscritto da Comune, Provincia e CCIAAA di Mantova, il Presidente della Provincia ritiene che lo stesso si possa ritenere concluso in quanto ha esaurito le finalità sovracomunali che ne erano alla base. Allo stato attuale infatti gli obiettivi strategici di interesse sovracomunale possono ritenersi raggiunti, in quanto, al di là della situazione di fermo cantiere che caratterizza l'area di P.le Mondadori, possono dirsi conclusi gli interventi relativi a tutto il sistema delle stazioni passanti e al parcheggio pubblico ed inoltre risulta assicurato il collegamento ciclabile insistente sul comparto. Le ulteriori destinazioni dell'area risultano oramai rimesse alla competenza e valutazione del Comune capoluogo in quanto riguardano un assetto urbanistico che non presenta più implicazioni di carattere sovracomunale. Il Presidente conferma pertanto che, una volta acquisito l'assenso di A.P.A.M. e dell'Agenzia del TPL con le modalità in precedenza concordate, la Provincia provvederà ad assumere apposito atto con cui dichiarerà

concluso l'Accordo di Programma per l'esecuzione del Piano Attuativo di interesse sovracomunale "Mondatori".

Anche l'Assessore Murari ritiene che possa considerarsi concluso l'Accordo di Programma e sottolinea come la soluzione prospettata con la variante al Piano Attuativo consentirà non solo di risolvere la situazione di P.le Mondatori, ma anche di trovare una soluzione al Comparto di Porta Cerese, anch'esso caratterizzato da una situazione di stallo. Il Comune procederà pertanto nell'iter per l'approvazione della variante nell'ambito del quale verranno acquisiti tutti i pareri e le autorizzazioni di legge.

Risulta pertanto che tutti i membri del Collegio di Vigilanza concordano sulla chiusura dell'Accordo di Programma.

Non essendovi altro da discutere, la seduta viene tolta alle ore 12.30.

**IL SEGRETARIO
DELLA COMMISSIONE**

Dr.ssa Gloria Vanz


