



## **COMUNE DI MANTOVA**

SEGRETERIA GENERALE

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. **79** Reg. Deliberazioni  
N. **10** dell'o.d.g.

N. 24630.24630/2022 di Prot. G.

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO MONDADORI IN VARIANTE AL PGT" E MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NON PIU' RICOMPRESSE NEL PIANO**

L'anno duemilaventidue (2022) – in Mantova, in questo giorno sei (06) del mese di Dicembre alle ore 17:30, 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 24/11/2022 all'albo pretorio.

Si sono riuniti nella grande aula Consiliare e rispondono all'appello nominale, fatto dal Presidente MASSIMO ALLEGRETTI, il Sig. Sindaco MATTIA PALAZZI e gli Onn. Consiglieri:

1	PALAZZI MATTIA		18	GRASSI MADDALENA	A
2	ALLEGRETTI MASSIMO		19	GRAZIOLI ENRICO	
3	ANCESCHI EUGENIO		20	MADELLA FABIO	
4	BASCHIERI PIER-LUIGI	A	21	MARTINELLI GIULIA	A
5	BASSI GIORGIO		22	NICOLINI SARA	
6	BENASI PATRIZIA		23	PAROGNI PIERPAOLO	
7	BERTELLINI LIDIA		24	PAVESI MARIANNA	A
8	BONAFFINI LAURA		25	PROVENZANO DAVIDE	A
9	BONFA' RICCARDO		26	ROSIGNOLI LUIGI	
10	BOTTARDI SABRINA	A	27	ROSSI FRANCESCO	
11	CAMPISI MATTEO	A	28	ROSSI STEFANO	
12	CANTARELLI ANDREA	A	29	RUOCCO MARIANGELA	
13	COSTANI GLORIA		30	SQUASSABIA GABRIELE	
14	DE MARCHI LUCA	A	31	TONELLI TOMMASO	
15	FERRO LAURA		32	VEZZANI ALESSANDRO	
16	GEROLA BARBARA	A	33	VIOLA FRANCESCO	
17	GORGATI ANDREA	A			

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune ROBERTA FIORINI.

L'On. Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti per validamente deliberare, apre la seduta

DCC N. 79 del 06/12/2022

Il Presidente sottopone al Consiglio comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di deliberazione:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che:

- con 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 assumendo il PA denominato "Piano di interesse sovracomunale Mondadori" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 13.9.2004;
- con D.C.C. n. 49 del 17.09.2018 è stata approvata la "Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio" con convenzione stipulata in data 13.11.2018. Tale convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 *septies* del D.L. n. 21/2022, convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, scade il 21.12.2025;

**EVIDENZIATO** che il piano approvato con D.C.C. n. 49 del 17.09.2018 prevedeva la riqualificazione dell'area di Piazzale Mondadori mediante la realizzazione di diverse opere di interesse pubblico e di ricucitura del tessuto urbano consolidato, nonché due comparti di edilizia privata così suddivisi:

- comparto A, su cui è stata realizzata la Media Struttura di Vendita (MSV) esistente con una capacità edificatoria complessiva pari ad una superficie lorda di pavimento di 7.000 mq;
- comparto B, destinato alla riqualificazione dell'ex biglietteria autostazione delle corriere per una superficie lorda di 522 mq da destinare a direzionale/esercizio di vicinato, ad oggi in fase di progettazione;

**VERIFICATO** che, in forza della predetta convenzione il soggetto attuatore:

- ha realizzato l'innesto a rotatoria Viale Piave – Viale Fiume compreso il sottopasso pedonale e l'adeguamento dell'autostazione collaudato con collaudo Tecnico – Amministrativo Finale dell'Ing. Stefano Rossi del 18.09.2021, per un valore complessivo di 342.560,00 € a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria (oneri di urbanizzazione primaria dovuti pari a 288.092,60 €);
- ha assunto dal piano originario del 2004, le opere realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria relative alla demolizione di via Camerlenghi nonché la realizzazione di aree a verde per l'integrazione del giardino Tazio Nuvolari per un importo pari a 262.016,60 € come da collaudo Ing. Magalini del 06.12.2013 (oneri di urbanizzazione secondaria dovuti pari a 191.811,00 €);
- ha assolto l'obbligo di cessione di aree per servizi di interesse pubblico o generale mediante la realizzazione e cessione delle seguenti opere per una superficie complessiva pari a 24.812 mq, a fronte dei 9.622 mq dovuti (9.100 mq corrispondenti al 130% della SIp relativa alle MSV nel comparto A e 522 mq corrispondenti al 100% della SIp per direzionale ed esercizi di vicinato nel comparto B):

- parcheggio “Pradella Parking”, ceduto al Comune in data 18.12.2018 per una superficie complessiva di 11.700 mq, comprensivo del nuovo blocco servizi biglietteria, di cui al collaudo Tecnico – Amministrativo redatto dall’Ing. Carlo Magalini in data 25.06.2020 e ceduto quest’ultimo in data 22.09.2020;
  - area ex palazzetto dello sport, ceduta in data 18.12.2018, per una superficie pari a 11.850 mq. Su tale area è stata realizzata l’opera di demolizione dell’ex palazzetto con conseguente pareggiamento, costipazione ed asfaltatura a mezzo conglomerato bituminoso della relativa area ai fini della successiva realizzazione del parcheggio pubblico da parte del Comune. Tale intervento è stato collaudato dall’Ing. Carlo Magalini in data 31.08.2020;
  - parco archeologico con il riposizionamento e la valorizzazione delle mura storiche, realizzato così come da collaudo dall’Arch. Giorgio Gabrieli del 28.12.2021. Tale area è stata ceduta in data 07.09.2022, per una superficie pari a 1.237 mq.
- ha realizzato ulteriori opere per il miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:
- ciclabile Nuvolari - viale Piave - camera commercio per un importo lavori pari a 115.624 €, come da collaudo Tecnico – Amministrativo Finale dell’Ing. Stefano Rossi del 18.09.2021;
  - ripavimentazione dell’area di via Mutilati e Caduti del Lavoro per un importo lavori pari a 125.000 €, come da collaudo Tecnico – Amministrativo Finale dell’Ing. Stefano Rossi del 18.09.2021;

**DATO ATTO** che:

- in data 10.03.2022 (prot. n. 24630 del 11.03.2022) Esselunga S.p.a. ha depositato presso il Comune di Mantova la Richiesta di adozione e approvazione di Variante al piano Attuativo Mondadori in variante al PGT confermando l’assetto planivolumetrico del comparto realizzato in forza della Variante approvata con DCC 49/2018, i cui due elementi di modifica sono:
  - la possibilità di insediare una Grande Struttura di Vendita (GSV), nell’immobile ora destinato a MSV senza realizzazione di opere edilizie e confermando la Slp massima di 7.000 mq nel Comparto A;
  - adeguamento della Slp esistente dell’edificio ex Biglietteria autocorriere, posizionata nel Comparto B, che, a seguito di rilievo tecnico, viene modificata da 522 mq a 534 mq;
- poiché il Documento di Piano non prevede la localizzazione di nuove GSV su tutto il territorio comunale, la proposta è in variante al Documento di Piano del PGT, pertanto ai sensi della normativa vigente la proposta è stata assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale strategica (VAS);
- in data 17.03.2022 (prot. 26997/2022) è stata data comunicazione al soggetto attuatore dell’avvio e della sospensione del procedimento fino alla conclusione del procedimento di VAS;
- relativamente alla procedura di Valutazione ambientale strategica:

- in data 05.04.2022 (prot. n. 34053/2022) il soggetto attuatore ha integrato la documentazione con i documenti necessari per l'avvio della VAS (Rapporto preliminare e il documento di screening semplificato di VINCA);
  - con D.G.C. n. 100 del 13.04.2022 è stato avviato il procedimento di VAS e in data 09.05.2022 (prot. 45709/2022 e prot. 45755/2022) è stata pubblicato l'avviso, nonché messi a disposizione il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica di variante ai fini della prima conferenza di VAS;
  - in data 08.06.2022 si è tenuta la prima conferenza di VAS con verbale perfezionato in data 09.06.2022 (prot. 57515/2022);
  - in data 04.07.2022 (prot. 65904/2022) è stata messa a disposizione la proposta di piano, il Rapporto ambientale, comprensivo di Studio viabilistico e Studio di impatto atmosferico, e la Sintesi non tecnica ai fini della conferenza finale di VAS che si è tenuta in data 29.08.2022;
  - l'autorità competente, sulla scorta delle risultanze della conferenza e dei pareri ricevuti, ha predisposto il parere motivato di VAS in data 09.09.2022 (prot. 89414/2022); (Allegato 1)
- a seguito di richiesta di integrazioni e modifiche ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. (prot. 100729/2022), la pratica è stata integrata in data 15.11.2022 (prot. n. 115251/2022) e in data 21.11.2022 (prot. 117158/2022);
  - la fase istruttoria relativa alla Variante al piano Attuativo Mondadori in variante al PGT si è conclusa con esito positivo come da referto tecnico a cura del Responsabile dell'istruttoria e comunicazione di fine istruttoria inviata il 17.11.2022 (prot. n. 116069/2022);
  - l'autorità procedente ha predisposto la dichiarazione di sintesi di VAS in data 15.11.2022 (prot. 115373/2022); (Allegato 2)

**DATO ATTO**, altresì, che:

- Regione Lombardia, a seguito di richiesta da parte del lottizzante di valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.lgs. 152/2006, ha ritenuto di *“non dover sottoporre le opere in progetto alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A., ovvero di V.I.A. ai sensi della normativa vigente”* (prot. n. 64031 del 28.06.2022);
- Provincia di Mantova ha espresso, in merito al provvedimento di valutazione di incidenza, *esito positivo di Valutazione di Incidenza, ovvero assenza di effetti negativi diretti e indiretti sull'integrità della Rete Natura 2000, in particolare dei siti sopraccitati, nell'ambito della procedura di VAS per la variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT, a seguito della verifica di corrispondenza svolta dal Parco del Mincio sulla base dell'allegato E “Modulo per la verifica di corrispondenza con la prevalutazione regionale”* (prot. n. 69651 del 12.07.2022)

**SOTTOLINEATO** che la proposta di Variante al Piano Attuativo Mondadori comporta variante al PGT per più motivi:

- modifica della perimetrazione del Piano Attuativo vigente con esclusione dal perimetro delle aree cedute al Comune in forza della previgente convenzione e con modifica della classificazione urbanistica di tali aree;

- proposta di localizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) in corrispondenza dell'edificio commerciale esistente in variante al Documento di Piano che esclude nuove Grandi Strutture di Vendita;
- deroga all'art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi ovvero alla monetizzazione di quota delle aree a servizi in ragione della cessione già effettuata delle relative superfici.

**RILEVATO** che, per quanto riguarda il primo aspetto di variante, si prevede l'inclusione nel perimetro del PA del mappale 6579 (di mq. 2) e l'esclusione con modifica di classificazione delle aree nel seguente modo:

- Servizi di interesse pubblico o generale (art. C8 del PdS) – Verde urbano per i mappali 6572 e 6577 del foglio 35;
- Servizi di interesse pubblico o generale (art. C8 del PdS) – Fermata extraurbana bus per il mappale 127 (parte) e 6572 (parte) del foglio 35;
- Aree destinate alla mobilità e alla viabilità (art. C6 del PdS) per il mappale 127 (parte) e 6572 (parte) del foglio 35;
- Servizi di interesse pubblico o generale (art. C8 del PdS) – Parcheggio (Biglietteria) per il mappale 6578 del Foglio 35;

e che tale previsione interessa aree già comprese nel tessuto urbano consolidato e risulta coerente con la destinazione pubblica prevista nella pianificazione previgente e già assunta da tali immobili;

**EVIDENZIATO**, per quanto riguarda il secondo aspetto di variante, che:

- la Grande Struttura di Vendita è proposta nell'edificio commerciale esistente attraverso ampliamento della superficie di vendita della Media struttura di Vendita esistente da mq. 2.497 a mq. 3.340, senza modifica di sagoma e senza aumento di Superficie Lorda e vengono pertanto confermati i volumi massimi già previsti dalla pianificazione vigente;
- le condizioni di sostenibilità ambientale, di compatibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità ai fini dell'ammissibilità della GSV nel Piano Attuativo Mondadori, sono state verificate nell'ambito della pianificazione attuativa e del procedimento di VAS a cui è stata sottoposta la presente variante. In particolare:
  - per quanto riguarda la compatibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità, lo "Studio viabilistico" allegato al "Rapporto ambientale" in sintesi ha concluso che gli incrementi definiti dal nuovo assetto commerciale relativi ai flussi di traffico attuali siano comunque marginali e tali da non determinare variazioni della funzionalità della rete, con riferimento ai livelli di servizio degli assi e dei nodi coinvolti;
  - dal punto di vista acustico, in relazione a quanto verificato all'interno dello Studio del traffico, si rileva un incremento medio, nelle ore di punta, pari a circa il 3%, valore che determina un marginale incremento del traffico senza alcuna modifica ai Livelli di Servizio esistenti e quindi trascurabili dal punto di vista acustico. Detti incrementi valutati con i più diffusi modelli di calcolo per la stima delle caratteristiche emissive dei flussi di traffico portano a incrementi di emissione sonora contenuti entro 0,5 dB;

- per quanto riguarda le emissioni in atmosfera, lo studio di impatto atmosferico, allegato al “Rapporto ambientale”, ha preso come riferimento gli agenti inquinanti CO (media max sulle 8 ore), NO2 (max orario e media annuale), PM10 (media giornaliera e media annuale), PM2,5 (media annuale) e C6H6 (media annuale), concludendo che il contributo, in termini di concentrazioni di inquinanti, generato dal traffico veicolare indotto dall’intervento in progetto è risultato non significativo per tutti gli inquinanti considerati e non si registrano superamenti dei limiti di legge;
- tale previsione comporta variante puntuale al Documento di Piano vigente che esclude la previsione di nuove Grandi strutture di vendita sul territorio ed è pertanto soggetta al relativo procedimento, ovvero al parere di compatibilità con gli atti di pianificazione regionali e provinciali;
- per coerenza degli elaborati del PGT, viene modificato anche l’articolo D37 comma 7 delle NTA del Piano delle Regole nel quale sono aggiunte le parole: **“o previste nei Piani Attuativi”**. L’articolo diviene pertanto: *“Su tutto il territorio comunale il PGT non individua aree per l’insediamento di nuove grandi strutture di vendita. Sono confermate le grandi strutture di vendita esistenti alla data di entrata in vigore della variante al P.G.T., come rappresentate nella tavola DP1d La città e il commercio, o previste nei Piani Attuativi, nonché le grandi strutture di vendita di fatto di cui all’art. D20bis comma 4.”* Tale ultimo aspetto si raccorda anche con la possibilità, comunque già sancita nell’art. D37.6 delle NTA del Piano delle Regole, che: *“Nel tessuto urbano consolidato compresi i comparti da assoggettare o assoggettati a pianificazione attuativa del PR ove non sia già ammessa la funzione commerciale eccedente il vicinato, l’insediamento di medie e grandi strutture di vendita può avvenire solo a seguito di approvazione da parte del Consiglio comunale di un Piano Attuativo o di uno Strumento di programmazione negoziata in variante al Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità stabilite dalla normativa regionale vigente e tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, di compatibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità che dovranno essere dimostrate nell’ambito della pianificazione attuativa”*;

**ATTESO**, per quanto riguarda il terzo aspetto di variante, che:

- la variante al Piano attuativo Mondadori proposta incide sul dimensionamento globale delle aree per servizi in ragione della modifica della classificazione tipologica della funzione commerciale dell’edificio esistente poiché per la MSV sono dovute aree per servizi pari al 130% della SI mentre per la GSV sono dovute aree per servizi pari al 200% della SI;
- l’art. 51 della l.r. 12/2005 come modificato dalla l.r. 18 del 2019 indica che, in caso di modifiche di destinazione d’uso *comportanti un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale [...] i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d’uso o dotazioni che abbiano già interessato l’area o l’edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d’obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione,*

*potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse”;*

- nell'effettuare la verifica a conguaglio, come prevista dalla legge regionale, vanno pertanto considerate le aree per servizi già cedute nell'ambito del piano attuativo vigente. In particolare, a fronte di una dotazione di aree per servizi dovute in ragione delle funzioni proposte nella variante al piano attuativo in oggetto (200% per la GSV e 100% per l'ex biglietteria), pari a 14.534 mq, sono già stati realizzati e ceduti 24.812 mq di aree per servizi. In termini dimensionali, pertanto, la dotazione a servizi già realizzata e ceduta in forza della previgente pianificazione assolve la dotazione di aree per servizio generata dalla presente variante al piano attuativo;
- nell'effettuare la verifica a conguaglio, inoltre, è da considerare che la disciplina urbanistica applicata nel previgente piano è stata modificata con D.C.C. n. 33 del 23.05.2022 *“controdeduzione alle osservazioni e approvazione definitiva della variante al vigente piano di governo del territorio, per la revisione della disciplina commerciale e delle attività economiche di servizio al cittadino”*. In particolare, l'articolo C3 delle NTA del Piano dei Servizi è stato modificato da:  
*“per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno: [...] - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI; - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;”*  
a:  
*“per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui massimo il 50% per parcheggi sia pari almeno: [...] - per le MSV II anche organizzate in forma unitaria: al 130% della SI. Il 30% della dotazione minima richiesta è considerata standard qualitativo per la quale è prescritta la monetizzazione e la finalizzazione dei relativi proventi (introiti economici) allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio; - per le grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria al 200% della SI il 30% della dotazione minima richiesta è considerata standard qualitativo per la quale è prescritta la monetizzazione e la finalizzazione dei relativi introiti economici allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio”;*
- la verifica effettuata nell'ambito della presente variante tenendo in considerazione il conguaglio previsto dalla normativa regionale sopracitata è pertanto la seguente:
  - le aree complessivamente cedute sono pari a 24.812 mq, superiori, come già indicato ai 9.622 mq dovuti per l'insediamento della MSV in essere (Variante 2018), nonché ai 14.534 mq dovuti e indotti dalla presente variante (14.000 mq corrispondenti al 200% della SIp relativa alle GSV e 534 mq corrispondenti al 100% della SIp per l'ex biglietteria con destinazione direzionale ed EDV);
  - per quanto riguarda le aree a parcheggio (massimo il 50% delle aree per servizi), pari a 7.267 mq, sono assolve dalla cessione del parcheggio “Pradella Parking” (11.700 mq) con un'eccedenza di 4.433 mq di servizi a parcheggio già ceduti;
  - la porzione di aree da monetizzare a conguaglio è pari a mq 1.470, calcolata sull'incremento di fabbisogno di aree per servizi connesso alla modifica della

funzione da MSV a GSV, ovvero il conguaglio della monetizzazione dovuta per la GSV (4.200 mq) con quella già ritenuta assolta con la cessione delle relative aree per la realizzazione della MSV (2.730 mq), non essendo allora vigente l'obbligo di monetizzazione. Il potenziale valore della monetizzazione, utilizzando l'importo delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2022 pari a 340 €/mq, è pertanto di 499.800 €;

- il conguaglio delle restanti porzioni di aree per servizi da cedere, pari a 5.797 mq è assolto mediante la cessione del parco archeologico (1.262 mq) e parte dell'area dell'ex palazzetto (4.535 mq) con un'eccedenza, nell'ambito dell'ex palazzetto, di 7.315 mq di aree già cedute;
  - la proposta di variante prevede che l'eccedenza di aree cedute nell'ambito dell'ex palazzetto, considerando il loro valore IMU del 2018 (anno di cessione al Comune) di 254 €/mq, per un totale di 1.858.010 €, compensi il conguaglio delle monetizzazioni della presente variante, pari a 499.800€;
- tale compensazione, in deroga all'art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi, appare ragionevole, nella logica della legge regionale e in linea con le finalità indicate nel citato art. C3 ovvero con la *"finalizzazione dei relativi introiti economici allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio"*. La cessione dell'area ex PA6 (ex palazzetto) al Comune di Mantova è da ritenersi, infatti, attività propedeutica alla realizzazione di un'infrastruttura finalizzata al miglioramento dell'accessibilità al Distretto Urbano del Commercio con particolare riferimento alla successiva realizzazione del parcheggio da parte del Comune, nonché all'attivazione del bus navetta gratuito.

**EVIDENZIATO** che lo sviluppo della pianificazione attuativa, come preposta dal privato e come modificata alla luce dell'istruttoria tecnica:

- non prevede aumento della superficie lorda se non per mq 12 riconducibili al rilievo tecnico dell'edificio esistente dell'ex biglietteria autostazione corriere (Comparto B);
- non prevede ulteriori opere di infrastrutturazione connesse ai potenziali impatti derivanti dalla trasformazione della MSV in GSV;
- conferma gli scomputi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria connessi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate, collaudate e cedute come da previgente pianificazione;
- prevede il conferimento di un ulteriore contributo aggiuntivo pari a 240.000 €, finalizzato alla rigenerazione del centro storico della città di Mantova, che sarà versato al Comune di Mantova all'avvio dell'attività della GSV e non oltre il 31.12.2023;
- prevede che il Soggetto attuatore, alla sottoscrizione della Convenzione, provvederà al versamento a favore del Comune della somma di 560.703,00 a titolo di anticipazione rispetto alla quota parte spettante al medesimo Comune in base alla normativa regionale per il successivo rilascio dell'autorizzazione commerciale per GSV in cui sarà trasformata la MSV di Piazza Mondadori; il relativo importo corrisponde all'85% del totale del contributo per l'autorizzazione commerciale che, sulla base delle relative disposizioni della Deliberazione di Giunta Regionale 20 dicembre 2013 n. X/1193, viene sin d'ora determinato in 197,50 per ogni metro quadro di Superficie di vendita;

**CONSIDERATO** che le linee di mandato amministrativo individuano tra gli obiettivi strategici quello di “Proseguire con le azioni volte ad attrarre investimenti sul territorio per creare ricchezza e occupazione” (Obiettivo Strategico 1D) e la “Difesa del suolo” (Obiettivo Strategico 5A) e che la suddetta proposta, poiché offrirà posti di lavoro e non prevede nessun consumo di suolo, è coerente con le linee di mandato amministrativo;

**RITENUTO** pertanto, per quanto sopra, che la proposta di piano attuativo e contestuale variante urbanistica concorra alle progettualità avviate dal Comune, creando nuova occupazione senza al contempo comportare azioni che vadano ad aumentare il consumo di suolo;

**VISTI** gli elaborati di variante al PGT e del Piano Attuativo denominato “Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al P.G.T.” come integrati in data 15.11.2022 (prot. 115251/2022) e in data 21.11.2022 (prot. 117158/2022), presentati dalla società Esselunga S.p.a. a firma dei professionisti incaricati Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituiti dai seguenti elaborati parte integrante della presente deliberazione (allegati da 3 a 22):

B.1: Relazione tecnico illustrativa – allegato 3

B.3: Norme tecniche di attuazione – allegato 4

B.5: Convenzione urbanistica (schema) – allegato 5

TAV. 1: Inquadramento generale – allegato 6

TAV. 2: Proposta di modifica di perimetro di Piano su base catastale– allegato 7

TAV. 3: Estratti cartografici PGT Mantova vigente e proposta di Variante – allegato 8

TAV. 4: Estratti cartografici piani sovraordinati – PTCP Provincia di Mantova, PTC Parco del Mincio, Vincoli da Documento di Piano – allegato 9

TAV. 5: Mobilità, verde esistente e attrezzature di interesse pubblico – allegato 10

TAV. 6: Carta morfologica e profili edifici esistenti – allegato 11

TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche – allegato 12

TAV. 8: Planimetria generale - Destinazioni d'uso – allegato 13

TAV. 9: Planivolumetrico – allegato 14

TAV. 10: Documentazione fotografica – allegato 15

TAV. 11: Aree soggette a vincolo di uso pubblico – allegato 16

Relazione Geologica – allegato 17

Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT – allegato 18

Rapporto Ambientale – allegato 19

Studio viabilistico – allegato 20

Studio di impatto atmosferico – allegato 21

Relazione acustica – allegato 22

**VISTI** inoltre:

- i pareri pervenuti nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica: ARPA del 01/06/2022 (prot. 55214) e del 12/08/2022 (prot. 80239), ASTER del 08/06/2022 (prot. 56866), Società gruppo TEA del 08/06/2022 (prot. 56859) e del 28/07/2022 (prot. 75036), Regione Lombardia del 28/06/2022 (prot. 64031), Parco del Mincio del

28/06/2022 (prot. 64037), ATS del 06/07/2022 (prot. 66805) e del 26/08/2022 (prot. 83836), Provincia di Mantova – Area tutela e valorizzazione dell’ambiente del 12/07/2022 (prot. 69651), Provincia di Mantova – Area 3 Pianificazione territoriale e della navigazione - Edilizia del 10/08/2022 (prot. 79208);

- il parere della Soprintendenza del 16.11.2022 n. prot. 117171/2022;
- 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., D.Lgs.152/2006; il D.Lgs. 267/2000;
- Parere motivato relativo alla VAS emesso in data del 9/09/2022 (prot. n. 89414 del 12.09.2022) dall’autorità Competente per la VAS d’intesa con l’autorità Procedente;
- Dichiarazione di sintesi ai sensi dell’art.9, Direttiva 2001/42/CE e del punto 5.16, D.C.R. 0351/13 marzo 2007 (prot. n. 115373 del 15.11.2022).

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti del Settore Territorio e Ambiente e del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

### **DELIBERA**

**DI DARE ATTO di quanto sopra**, e in particolare, che:

- l’autorità competente, sulla scorta delle risultanze della conferenza e dei pareri ricevuti, ha predisposto il parere motivato di VAS in data 09.09.2022 (prot. 89414/2022); (Allegato 1)
- l’autorità precedente ha predisposto la dichiarazione di sintesi di VAS in data 15.11.2022 (prot. 115373/2022); (Allegato 2)
- l’eccedenza di area ceduta nell’ambito dell’ex palazzetto pari a 7.315 mq, corrispondente a un valore di monetizzazione pari a 1.858.010 € (valore IMU del 2018, anno di cessione dell’area al Comune pari a 254 €/mq) il cui valore è maggiore del valore della monetizzazione indotta dall’intervento pari a 499.800 € (valore IMU del 2022 pari a 340 €/mq) e che la cessione di tale area è stata attività propedeutica alla realizzazione di un’infrastruttura finalizzata al miglioramento dell’accessibilità al Distretto Urbano del Commercio con particolare riferimento alla realizzazione del parcheggio nonché all’attivazione del bus navetta gratuito, coerentemente con l’articolo C3 delle NTA del Piano dei Servizi che finalizza i *relativi introiti economici allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio.*

**DI ADOTTARE** la modifica della normativa del Piano delle Regole del PGT derivante dalla richiesta di adozione/approvazione della Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT, in particolare dell’articolo D37 comma 7 aggiungendo le parole: **“o previste nei Piani Attuativi”**. L’articolo diviene pertanto: *“Su tutto il territorio comunale il PGT non individua aree per l’insediamento di nuove grandi strutture di vendita. Sono confermate le grandi strutture di vendita esistenti alla data di entrata in vigore della variante al P.G.T., come rappresentate nella tavola DP1d La città e il commercio, o previste nei Piani Attuativi, nonché le grandi strutture di vendita di fatto di cui all’art. D20bis comma 4.”*

**DI ADOTTARE**, per le motivazioni espresse in premessa, la “Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al P.G.T.” presentata dalla società Esselunga S.p.a. a firma dei professionisti incaricati Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente deliberazione (allegati da 3 a 22):

B.1: Relazione tecnico illustrativa – allegato 3

B.3: Norme tecniche di attuazione – allegato 4

B.5: Convenzione urbanistica (schema) – allegato 5

TAV. 1: Inquadramento generale – allegato 6

TAV. 2: Proposta di modifica di perimetro di Piano su base catastale– allegato 7

TAV. 3: Estratti cartografici PGT Mantova vigente e proposta di Variante – allegato 8

TAV. 4: Estratti cartografici piani sovraordinati – PTCP Provincia di Mantova, PTC Parco del Mincio, Vincoli da Documento di Piano – allegato 9

TAV. 5: Mobilità, verde esistente e attrezzature di interesse pubblico – allegato 10

TAV. 6: Carta morfologica e profili edifici esistenti – allegato 11

TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche – allegato 12

TAV. 8: Planimetria generale - Destinazioni d’uso – allegato 13

TAV. 9: Planivolumetrico – allegato 14

TAV. 10: Documentazione fotografica – allegato 15

TAV. 11: Aree soggette a vincolo di uso pubblico – allegato 16

Relazione Geologica – allegato 17

Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT – allegato 18

Rapporto Ambientale – allegato 19

Studio viabilistico – allegato 20

Studio di impatto atmosferico – allegato 21

Relazione acustica – allegato 22

**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 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.

\*\*\*\*\*

Il Presidente del Consiglio Comunale concede la parola all’Assessore Andrea Murari, che illustra la proposta deliberativa ad oggetto *“Adozione della “Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT” e modifica della classificazione delle aree non piu’ ricomprese nel Piano”*.

Aperto il dibattito, intervengono i Consiglieri: Tonelli, Bertellini, Costani, Vezzani, Squassabia.

Replicano il Dirigente Arch. Michielin, l'Assessore Murari e il Sindaco Palazzi.

Terminata la fase dibattimentale il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto. Intervengono i Consiglieri: Baschieri che dichiara il non voto, Squassabia, Gorgati che dichiara il non voto, e il Presidente Allegretti.

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. 24

Consiglieri votanti n. 24

Voti Favorevoli: n. 24

Consiglieri: PALAZZI MATTIA, ALLEGRETTI MASSIMO, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CANTARELLI ANDREA, COSTANI GLORIA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO e VIOLA FRANCESCO

Voti Contrari: n. 0  
Consiglieri:

Astenuti: n. 0  
Consiglieri:

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, CAMPISI MATTEO, DE MARCHI LUCA, GORGATI ANDREA, MADELLA FABIO, PAVESI MARIANNA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO.

Con separata votazione viene pure approvata, a maggioranza di voti, espressi palesemente con votazione elettronica, la proposta di DARE, per l'urgenza, immediata eseguibilità alla presente Delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

VOTI FAVOREVOLI N. 24

Consiglieri: [PALAZZI MATTIA, ALLEGRETTI MASSIMO, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CANTARELLI ANDREA, COSTANI GLORIA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO, VIOLA FRANCESCO]

VOTI CONTRARI N. 0 []

ASTENUTI N. 0 []

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, CAMPISI MATTEO, DE MARCHI LUCA, GORGATI ANDREA, MADELLA FABIO, PAVESI MARIANNA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO.

## **PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)*

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	21/11/2022
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	22/11/2022

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

**IL PRESIDENTE**  
Massimo Allegretti

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*