



## COMUNE DI MANTOVA

### SEGRETERIA GENERALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 12 Reg. Deliberazioni

N. 48924.48924/2016 di Prot. G.

**OGGETTO: VARIANTE AL PA 5 EX CERAMICA MANTOVANA IN CONFORMITÀ AL PGT VIGENTE - PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno duemilaventidue (2022) – addì diciotto (18) del mese di Gennaio ad ore 18:10 nella sala della Giunta Comunale

### LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Sindaco      Mattia Palazzi

		Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco	P	
BUVOLI GIOVANNI	Vice Sindaco	P	
CAPRINI ANDREA	Assessore		A
MARTINELLI NICOLA	Assessore	P	
MURARI ANDREA	Assessore	P	
NEPOTE ADRIANA	Assessore	P	
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P	
REBECCHI IACOPO	Assessore	P	
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P	
SORTINO CHIARA	Assessore		A

Partecipa il Segretario Generale del Comune Roberta Fiorini.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova che individua i “*Comparti da assoggettare a piano attuativo*” a norma dell’art. D24 delle Norme di PGT;
- con delibera di Giunta Comunale n. 42 del 2.03.2017 è stato adottato il piano PA 5 Ex Ceramica Mantovana e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 135 del 10.06.2017, la cui convenzione è stata stipulata in data 23.06.2017;
- con delibera di indirizzo della Giunta Comunale n. 99 del 21.04.2021 “Bando periferie - DPCM 25/05/2016. Intervento di rigenerazione urbana Mantova Hub - atto di indirizzo per la rimodulazione del progetto“, è stato dato mandato agli uffici di verificare la possibilità di acquisizione dell’immobile adiacente alla nuova scuola, ricompreso nel perimetro della “Piazza del Pensiero” (PA5 Ex Ceramica) originariamente candidato al bando, in cui ricollocare le funzioni che non potranno più essere posizionate nei capannoni di San Nicolò, o in alternativa verificare la possibilità di utilizzo di altri immobili già di proprietà comunale anche al di fuori del perimetro di candidatura;
- in attuazione al sopra richiamato indirizzo, in data 7.05.2021 prot. n. 4109, è stata inviata richiesta alla proprietà privata rispetto alla volontà di avviare il procedimento di variante al piano attuativo in relazione allo stato di avanzamento del comparto stesso e alle nuove necessità di modifica complessive del progetto di rigenerazione Mantova Hub originario;
- in data 24.05.2021 prot. n. 46920 è pervenuta istanza a firma della società Vecchia Ceramica s.r.l., di adozione e approvazione della variante al “PA 5 Ex Ceramica Mantovana”;
- la fase istruttoria del piano attuativo oggetto della presente Deliberazione si è conclusa con esito positivo come da comunicazione inviata in data 5.11.2021 (in Atti prot 102062/2021);
- con delibera di Giunta Comunale n. 267 del 10.11.2021 è stata adottata la variante al PA 5 Ex Ceramica Mantovana in conformità al PGT vigente;
- gli atti di cui alla delibera sopra citata sono stati depositati presso il Comune di Mantova e pubblicati sul sito web dell’Ente a partire dal 12.11.2021 per un periodo di quindici giorni consecutivi, durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione;
- per i successivi quindici giorni dalla scadenza del periodo di deposito, pertanto dal 27.11.2021 fino al 12.12.2021 sia Enti che privati hanno potuto presentare osservazioni;
- l’avviso di deposito è stato pubblicato all’albo pretorio e alla sezione Urbanistica della rete civica del Comune di Mantova;

**VERIFICATO** che la proposta di pianificazione attuativa presentata in variante al piano, è conforme al P.G.T. vigente in particolare alla scheda normativa per il comparto “PA 5” di pianificazione attuativa di cui all’allegato 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e in sintesi prevede:

- per gli edifici E1 ed E2 (cortina edilizia su via Santa Marta) è prevista la ricostruzione mantenendo la destinazione residenziale per una superficie lorda pari a mq. 2.000 anziché 2.300 mq;
- per l’edificio N è proposta la modifica tipologica e la realizzazione di 4.065 mq di superficie lorda con destinazione direzionale/commerciale e 7.820mq. di destinazione residenziale a fronte degli 3.670 mq di direzionale/commerciale e 7.480 mq di residenziale previsti dal piano vigente,
- per l’edificio F (Fg. 55 mappale 431) adiacente al realizzando polo scolastico, è prevista la destinazione “attrezzature private” per una superficie lorda di 2.750 mq. anziché la destinazione direzionale prevista dal piano vigente; è inoltre proposta la vendita al Comune dell’immobile F (comprensiva di area di pertinenza pari a mq. 1605) per un importo pari a Euro 1.457.000,00 (così come valutato nel parere di congruità da parte dall’Agenzia delle Entrate prot.81620 del 13.09.2021 in Atti PG 47454/2021);
- la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree esterne per una superficie complessiva pari a mq. 4.978 (così come individuate dalla tav. 14 del Piano attuativo proposto), su cui era

ipotizzato nel vigente piano il vincolo di uso pubblico ed è mantenuto l'impegno alla realizzazione delle opere su tali aree e su quelle comprese tra il comparto, via Grayson e la nuova piazza verde di piazza Polveriera, per un valore di quadro economico pari 588.535,00. Euro;

- viene mantenuta la compensazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal piano dei servizi, quantificate come da PGT vigente, nonché dell'importo dovuto per il contributo per il rilascio dei titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 43 della L. Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), già avvenuta con la cessione al Comune di Mantova del fabbricato identificato catastalmente al *foglio 55 mappale 683* con relativa area di pertinenza per una superficie complessiva di mq. 3.000,00 e per un valore complessivo di € 4.987.000,00 su cui è in fase di conclusione il polo scolastico (lotto 1 del progetto di fattibilità tecnica ed economica "Mantova Hub" - "Piazza del Pensiero" - approvato con la D.G.C. n. 22 del 9 febbraio 2017);

**PRESO ATTO** che:

- la procedura per l'adozione e l'approvazione della variante al piano di cui si tratta è quella definita all'art. 14 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.;
- non sono pervenute osservazioni alla variante in oggetto;
- la proposta di vendita al Comune dell'immobile F al fine di localizzare le funzioni non più insediabili nel compendio di San Nicolò resta valida fino al 15.02.2022;
- il Consiglio Comunale con delibera n. 77 del 22.12.2021 si è espresso favorevolmente all'acquisizione dell'immobile F identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova al Fg. 55, mappale 431, sub. 310 al prezzo di Euro 1.457.000,00, oltre all'IVA di legge, l'immobile e a titolo gratuito, gli immobili identificati catastalmente al Fg. 55, mapp.li 694, 687 e 448 sub. 304;

**RITENUTO** che:

- la variante al piano proposta sia conforme agli indirizzi ed obiettivi perseguiti da questa Amministrazione Comunale e, come tale, meritevole di approvazione ai sensi delle normative vigenti al fine di promuovere un efficace e sostenibile valorizzazione del tessuto urbano consolidato, in quanto contribuisce alla riduzione dello stato di degrado e alla rigenerazione del quartiere di Fiera Catena e della periferia est della città;
- l'intervento concorra al raggiungimento degli Obiettivi dello Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs) definiti dalle Nazioni Unite da raggiungere entro il 2030, attraverso la cooperazione e la collaborazione tra tutti i livelli delle amministrazioni pubbliche e del settore privato. L'iniziativa proposta contribuirebbe nello specifico al raggiungimento locale prevalentemente del SDG n.11 "Città e comunità sostenibili", target 11.3 "Entro il 2030, aumentare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i paesi";

**VISTI** gli elaborati sottoscritti dall'Arch. Vincenzi Paolo, relativi al piano attuativo variato denominato "PA 5 Ex Ceramica Mantovana" come integrati in data 6.10.2021 prot.90312/2021, in data 15.10.2021 prot.93921/2021, in data 18.10.2021 prot.94758/2021 e in data 9.11.2021 prot.103094/2021, parte integrante della delibera di Giunta n. 267 del 10.11.2021 relativa all'adozione della variante in oggetto;

**VISTI** inoltre:

- il parere espresso da ARPA (in atti prot. 65211/2021);
- il parere espresso dalla Commissione paesaggio in data 10.06.2021;
- il parere espresso dal Parco del Mincio (in atti prot. 101944/2021);
- il parere espresso dalla Soprintendenza (in atti prot. 102334/2021);
- la richiesta di parere ad ATS (in atti prot. 90508/2021);
- il d.lgs. 267/2000 TUEL;

**VISTO:**

- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio in ordine alla regolarità contabile;

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

**D E L I B E R A**

**di PRENDERE ATTO** della mancata presentazione di osservazioni alla variante al piano "PA 5 Ex Ceramica Mantovana", presentata dalla società VECCHIA CERAMICA;

**di APPROVARE** la variante al piano "PA 5 Ex Ceramica Mantovana", in conformità al Piano di Governo del Territorio vigente, costituito dagli elaborati tecnici sottoscritti dall'Arch. Vincenzi Paolo parte integrante della delibera di Giunta n.267 del 10.11.2021 relativa all'adozione della variante in oggetto;

**di DARE ATTO** che le procedure di adozione/approvazione della presente variante al P.A. sono quelle previste dall'art. 14 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i per i piani attuativi e loro varianti conformi allo strumento urbanistico vigente;

**di DARE ATTO** che la proposta di vendita dell'immobile F resta valida fino al 15.02.2022 e che il Consiglio Comunale il Consiglio Comunale con delibera n. 77 del 22.12.2021 si è espresso favorevolmente all'acquisizione dell'immobile F identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova al Fg. 55, mappale 431, sub. 310 al prezzo di Euro 1.457.000,00, oltre all'IVA di legge, l'immobile e a titolo gratuito, gli immobili identificati catastalmente al Fg. 55, mappali 694, 687 e 448 sub. 304;

**di DARE MANDATO** al Dirigente Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio di procedere con tutti gli atti necessari per l'acquisto dei beni di cui al punto precedente;

**di DARE MANDATO** agli uffici per gli adempimenti conseguenti;

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

## **PARERI**

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

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	17/01/2022
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Sposito Annamaria EX PS 50/20/2022	17/01/2022

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

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

**IL SINDACO**  
Mattia Palazzi

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