

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO  
MONDADORI/ESSELUNGA IN VARIANTE  
AL P.G.T.**

COMMITTENTE

**ESSELUNGA spa**

Via Gianbologna, 1 - Limoto di Pioltello (MI)



REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MANTOVA  
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Relazione tecnica illustrativa

INDIRIZZO

Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

09/03/2022

DATA ULT. AGG.

10/11/2022

**B.1**

PROGETTAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA  
ARCHITETTO PAOLO VINCENZI  
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova

## RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA E TABELLA PROPRIETA'

<b>1 - PREMESSE</b>	<b>2</b>
1.1 - L'ORIGINARIO ACCORDO DI PROGRAMMA E PIANO ATTUATIVO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	2
1.2 - IL P.A. MONDADORI DEL 2018	3
1.3 - LA NUOVA VARIANTE AL P.A. MONDADORI	4
<b>2 – INQUADRAMENTO DELL'AREA E DEL CONTESTO</b>	<b>4</b>
2.1 – INQUADRAMENTO STORICO	4
2.2 -VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	5
2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO	7
2.4 – STATO DI FATTO DELL'AREA E STATO DI ATTUAZIONE DEL P.A. MONDADORI (DCC 49/2018)	9
<b>3 – ATTUALE ASSETTO PROPRIETARIO</b>	<b>15</b>
<b>4 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI</b>	<b>16</b>
<b>5 – CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI</b>	<b>17</b>
5.1 – CONTENUTI DI VARIANTE AL P.G.T.	18
<b>6 – DESCRIZIONE DEL NUOVO ASSETTO URBANISTICO</b>	<b>20</b>
<b>7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI E ULTERIORI IMPEGNI</b>	<b>21</b>
7.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	21
7.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	22
7.3 – OPERE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' E DELLA QUALITA' AMBIENTALE DEL CONTESTO INSEDIATIVO	23
<b>8 – VINCOLI DI USO PUBBLICO</b>	<b>23</b>
<b>9 - FABBISOGNO DI AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI</b>	<b>23</b>
<b>10 - IMPEGNI AGGIUNTIVI</b>	<b>25</b>
<b>11 - VERIFICA IMPATTI (art. D37 NORME DEL PIANO DELLE REGOLE)</b>	<b>25</b>

## **1 - PREMESSE**

### **1.0 – IL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

ESSELUNGA, a seguito di atto di acquisto del Notaio Giovanni Nai in data 18 Dicembre 2018 n. 18.701 di Repertorio e n. 6.489 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 20 dicembre 2018, è divenuta proprietaria del complesso situato in Comune di Mantova tra Viale Piave e Via della Conciliazione, costituito dai mappali e relativi sovrastanti fabbricati così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova al Foglio 35, mapp.li n.: 115 sub 302, 115 sub 303, 115 sub 304, 6573 sub 1, 6574, 6579, 6573 sub 2, 6576 sub 1, 6576 sub 2, 6576 sub 5, 6576 sub 6, 6576 sub 7.

Nell'ambito del Complesso Immobiliare, in conformità al Provvedimento Autorizzativo Unico n° 45/2018 del 21/12/2018 (e successive varianti), rilasciato in esecuzione di quanto si illustrerà più avanti, è stato realizzato anche l'edificio a destinazione commerciale, situato in Piazza Mondadori (l'“Edificio commerciale”), sede della Media Struttura di Vendita di ESSELUNGA (la “MSV”), per cui il Comune di Mantova rilasciava l'autorizzazione commerciale n. 61452/18 del 6/11/2018 per mq. 2.497 (duemilaquattrocentonovantasette metri quadrati) di superficie di vendita (la “SV”). In particolare, l'Edificio commerciale ha superficie lorda assegnata complessiva pari a 7.000 (settemila metri quadri) e si sviluppa su due livelli oltre al mezzanino, con due piani fuori terra e due piani interrati ad uso parcheggio per circa 14.000 mq (quattordicimila metri quadrati).

### **1.1 - L'ORIGINARIO ACCORDO DI PROGRAMMA E PIANO ATTUATIVO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

Le vicende che legano lo sviluppo urbanistico del comparto di Piazzale Mondadori alla realtà cittadina sono lunghe più di un decennio e partono dal 2005 con l'Accordo di Programma tra la Provincia di Mantova, il Comune di Mantova e la Camera di Commercio finalizzato al rilancio dell'area, che fino a quel momento era stata destinata a stazione degli autobus, per realizzare un ampio programma urbano che prevedeva la realizzazione di residenze, uffici e albergo.

L'Accordo di Programma aveva ad oggetto un'iniziale Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale, denominato “Mondadori”, in esecuzione del quale veniva stipulata tra il precedente soggetto attuatore, Forum Mondadori S.p.a. (“Forum Mondadori”) da un lato, ed il Comune di Mantova, la Provincia di Mantova e la C.C.I.A.A. di Mantova dall'altro, la

convenzione urbanistica con atto pubblico in data 14 novembre 2005 repertorio numero 65.764/13.191 a rogito del notaio Daniele Molinari di Mantova, registrato a Mantova in data 24 novembre 2005 al n. 874 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 29 novembre 2005 ai numeri 10607/18207.

L'Accordo di Programma subiva una prima modifica ad opera del Collegio di Vigilanza, nominato ai sensi all'articolo 4 del predetto accordo, nella seduta del 27 novembre 2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica".

Forum Mondadori eseguiva alcune delle opere previste dalla ricordata convenzione a scomputo della monetizzazione delle aree standard non cedute, degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli oneri per la concessione della servitù di passaggio verso l'autorimessa ad uso pubblico.

Tuttavia come ben noto gli strascichi della crisi del settore immobiliare hanno provocato l'interruzione dei lavori che erano stati iniziati lasciando il sito in stato di abbandono e degrado che favorirono situazioni critiche dal punto di vista sociale e sanitario.

Conseguentemente, ritenendosi gli obiettivi dell'Accordo di Programma e del Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale inattuati e in quanto tali inattuabili a seguito dei mutamenti della domanda insediativa indotti dalla crisi economica, con istanza in data 24 agosto 2017, veniva proposto di dichiarare la conclusione dell'Accordo di Programma. Ciò che interveniva per decisione del Collegio di Vigilanza, nella seduta del 27 ottobre 2017, il quale, infatti, dichiarava concluso l'Accordo di Programma, così come approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 del 13 febbraio 2018;

## **1.2 - IL P.A. MONDADORI DEL 2018**

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 17/09/2018 veniva approvata la Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT del Comune di Mantova (il "P.A. MONDADORI"), che ha interessato , oltre all'area di Piazzale Mondadori anche l'area dell'ex Palasport di Piazzale TE la quale, inizialmente destinata alla funzione commerciale (MSV), è stata trasformata successivamente in parcheggio pubblico dal Comune di Mantova; In relazione a ciò veniva stipulata la relativa convenzione urbanistica con atto pubblico in data 13 novembre 2018, repertorio numero 18.453 e n. 6.400 di Raccolta a rogito del Notaio Dott. Giovanni Nai di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4, in data 16 novembre 2018 al n. 50899 serie 1T (la "Convenzione originaria").

La pianificazione così approvata, modificando le previsioni iniziali del Piano Attuativo di



Interesse Sovracomunale oggetto dell'Accordo di programma ormai giunto a conclusione ha, tra l'altro, previsto

- a) la realizzazione di una Media Struttura di Vendita trasferendo nell'area quella prevista nel comparto PA 6 dal PGT (ex palasport),
- b) la trasformazione dell'ex Biglietteria per destinazioni commerciali di vicinato e direzionali
- c) la realizzazione di opere come di seguito specificato
- d) la cessione dell'area ex Palasport e del parcheggio a rotazione (ex Quick No Problem Park).

### **1.3 - LA NUOVA VARIANTE AL P.A. MONDADORI**

Ciò posto, quella che ora viene proposta costituisce sul piano formale e sostanziale, anche ai sensi dell'art. 14, L.r. 12/2005 s.m.i., vera e propria Variante del P.A. MONDADORI che fa salvi i contenuti in Variante al PGT in merito alla dotazione di aree per servizi (standard) e opere di urbanizzazione realizzate, viene prevista la trasformazione della MSV esistente (Esselunga) in una Grande Struttura di Vendita senza la realizzazione di opere. Si specifica che il perimetro del Piano Attuativo in oggetto coincide con i mappali di proprietà del proponente ESSELUNGA SPA in quanto nel frattempo sono state realizzate le opere di adeguamento della stazione passante degli autobus e cedute al Comune di Mantova, dopo la loro realizzazione, le aree del parco archeologico, della ciclo-pedonale e della nuova biglietteria del Pradella Parking. Inoltre, esso ha anche i seguenti contenuti di Variante al PGT (a) localizzazione in corrispondenza dell'area dell'Edificio commerciale sede di una GSV risultante dall'ampliamento della SV della MSV esistente da ottenersi senza modifica dell'involucro e della sagoma dell'edificio esistente e senza aumento della SL, ma esclusivamente mediante modifiche del layout interno e delle relative partizioni e attrezzature; (b) adeguamento della perimetrazione del Piano Attuativo con il relativo azzonamento; (c) variante a quanto previsto all'art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi per cessione aree relativamente alla quota del 30% da monetizzare in caso di GSV.

## ***2 – INQUADRAMENTO DELL'AREA E DEL CONTESTO***

### **2.1 – INQUADRAMENTO STORICO**

Il complesso immobiliare che rientra nella Variante del P.A. ESSELUNGA/MONDADORI ricomprende una vasta area denominata Piazzale Mondadori in un recente passato adibita in parte a stazione per autocorriere extraurbane e in parte a parcheggio pubblico; al momento dell'approvazione dell'ORIGINARIO Accordo di Programma e del relativo Piano

Attuativo di Interesse sovracomunale l'area risultava totalmente ineditata con la sola esclusione del fabbricato edificato nel 1888 destinato a biglietteria della stazione bus. Tale area a partire dall'età medioevale fino alla prima edificazione del fabbricato oggi individuato come ex biglietteria, coincideva in parte con il vasto orto di Ognissanti che si estendeva a sud del monastero-ospizio tra via della Conciliazione e il tratto occidentale delle mura trecentesche della città e in parte occupata dal sistema della Fossa Magistrale e Paiolo. Nel 1888 avviene la prima grande trasformazione urbanistica in cui l'orto di Ognissanti viene occupato dalla stazione delle tranvie Mantova-Asola e Mantova-Viadana e viene edificato l'edificio tuttora esistente (ex biglietteria – edificio sottoposto a tutela Decreto Legislativo 490 – art. 4 L. 1089/39) oltre all'apertura della breve via denominata Belfiore oggi dei Mutilati e Caduti del Lavoro, che collega la ex biglietteria con corso Pradella. Negli anni successivi inizia la formazione dei viali suburbani e la realizzazione dei giardini pubblici, mentre a partire dal 1939 inizia il riassetto dell'area come oggi visibile con lo smantellamento della parte emergente delle mura urbane e la demolizione di Porta Pradella e la costruzione del "Gruppo rionale fascista Michele Bianchi" (oggi uffici della Camera di Commercio); nel 1968 viene realizzato, nell'angolo sud-est dell'area, il massiccio fabbricato residenziale a sei piani che si affaccia sull'area in oggetto. In anni recenti il contesto dell'area è stato oggetto di ulteriori interventi con la formazione del rondò di Porta Pradella e la costruzione del complesso delle Borsa Merci e Centro Congressi. L'assetto attuale, caratterizzato dal nuovo supermercato, è definito dall'attuazione del P.A. Mondadori del 2018 in Variante al PGT.

## 2.2 -VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

L'ambito, a far corso dall'approvazione del vigente P.A. Mondadori, non risulta gravato da nuovi vincoli derivanti da disposizioni legislative o da Piani sovraordinati o comunali. I vincoli che gravano sul comparto continuano pertanto ad essere i seguenti:

### VINCOLI PAESAGGISTICI:

come si evince dall'esame della Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici, l'area è:

- Classificata in larga parte come Area a potenzialità archeologica;
- Marginalmente rientrante nei territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004) in cui ricade comunque l'ex biglietteria Apam;
- Interamente rientrante nel vincolo imposto dal DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella);



Aree a potenzialità archeologica



Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004)



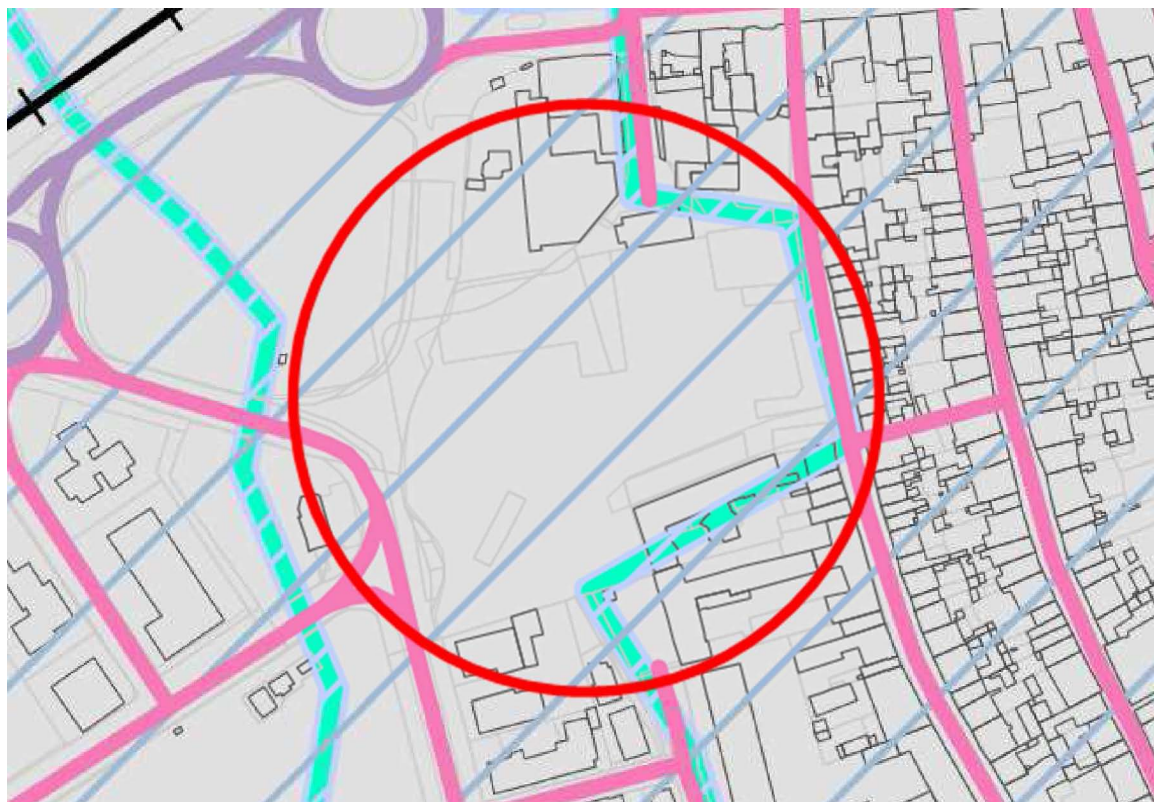
DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella)

Fig. 13 – Estratto dalla Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici  
(fonte "PGT del comune di Mantova")

#### VINCOLI AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI E AMMINISTRATIVI:

come si evince dall'esame della Tav. DP 3b – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi, l'area è:

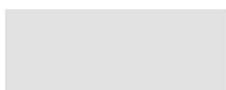
- Lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico;
- rientrante nella Fascia C del PAI;
- appartenente, dal punto di vista delle infrastrutture per la mobilità al Centro abitato;



*Reticolo idrico – Fascia di salvaguardia*



Area di inondazione per piena catastrofica (Fas



Centro abitato

**Fig. 14** – Estratto dalla Tav. DP 3b – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi

*Reticolo idrico – Fascia di salvaguardia /  
Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) / Centro abitato*

(fonte “PGT del comune di Mantova”)

## 2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti e aggiornamenti, di cui l'ultimo con D.C.C. n. 33 del 23/05/2022, classifica l'area come “Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato” rinviando all'art. D23 del Piano delle Regole (PdR) che così recita:

**Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati**  
23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.



Il P.A. Mondadori in Variante al PGT approvato con D.C.C. n° 49 del 17/09/2018 è stato convenzionato con atto Notaio Giovanni Nai in data 13 Novembre 2018 n. 18.453 del Repertorio e n. 6.400 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 16 Novembre 2018.

Il piano in sintesi prevede:

- Lo sviluppo in due comparti:
  - o Comparto A: destinato alla Media Struttura di Vendita con SL massima 7.000

mq e SV < 2.500 mq.

- Comparto B: destinato alla riqualificazione funzionale del fabbricato ex Biglietteria finalizzata all'insediamento di destinazioni direzionale/ esercizio di vicinato con SL esistente.
- Le opere di urbanizzazione primaria sono relative alla realizzazione della rotatoria e l'adeguamento dell'autostazione di cui è previsto lo scomputo oneri.
- Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria sono confermate quelle realizzate come previsto dalla pianificazione originaria e già cedute (chiusura via Camerlenghi e connessione verde tra giardini Tazio Nuvolari e Camera di Commercio) di cui è previsto lo scomputo oneri.
- Le aree a servizi sono state dimensionate in relazione alle funzioni ammesse dalla variante stessa, prevedendo:
  - MSV: 9.100 mq (standard per il commerciale 130% della slp: 7.000x130%) di cui minimo il 50% (4.550 mq) a parcheggi;
  - Direzionale e/o EDV: 522 mq (standard per il direzionale 100%);

Le aree a servizi dovute complessivamente sono pari a 9.622 mq.

Le aree a servizi di cui è prevista la cessione consistono in:

- a) parcheggio a rotazione, con Sl di 11.700 mq (366 posti auto) > 4.550 mq;
- b) parco archeologico con superficie pari a 1.646,89 mq;
- c) area del dismesso Palazzetto dello Sport con Sf di 11.850 mq.

La superficie complessiva delle aree a servizi di cui è prevista la cessione è di 25.197 mq > 9.622 mq dovuti.

Ulteriori opere in capo al soggetto attuatore sono: la ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro e la connessione ciclabile tra viale Piave, Giardini Tazio Nuvolari con asse Pradella.

## 2.4 – STATO DI FATTO DELL'AREA E STATO DI ATTUAZIONE DEL P.A. MONDADORI (DCC 49/2018)

In attuazione di quanto previsto dal P.A. Mondadori in Variante al PGT di cui alla DCC n. 49/2018 e relativa convenzione urbanistica, nell'area è stata realizzata la Media Struttura di Vendita di proprietà di Esselunga Spa attiva dal mese di maggio del 2021.

Per quanto riguarda l'intervento previsto per la riqualificazione funzionale dell'ex Biglietteria, con destinazioni commerciale (esercizio di vicinato) e attività di artigianato di servizio, è stato depositato il progetto per la riqualificazione funzionale dell'edificio che prevedrà al suo interno anche gli spazi dedicati alla valorizzazione del Parco Archeologico, in riferimento al



notevole lavoro svolto di concerto con la Soprintendenza per lo spostamento delle mura urbane ed in relazione al materiale rinvenuto durante gli scavi archeologici.

Il soggetto attuatore ha realizzato i seguenti impegni:

- 1) realizzazione del Parco Archeologico con il riposizionamento e la valorizzazione delle mura storiche. L'area, che ricopre una superficie di 1.262 mq., è stata ceduta con atto notaio Nai del 07.09.2022, a seguito del collaudo delle opere realizzate redatto dall'Arch. Giorgio Gabrieli il 28.12.2021 ed approvato con Determinazione n. 282 del 8/02/2022 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino;
- 2) demolizione del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nell'ambito dell'ex comparto PA6 e cessione gratuita dell'area per una superficie di 11.850 mq., di cui atto Notaio Giovanni Nai in data 18.12.2018 n. di repertorio 18.702. Tali opere sono state oggetto di collaudo dell'Ing. Carlo Magalini approvato con Determinazione n. 2057 del 18/09/2020 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino;
- 3) cessione gratuita con atto Notaio Giovanni Nai in data 18.12.2018 n. di repertorio 18.702, al Comune del parcheggio a rotazione per una superficie di 11.700 mq. e spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa, ceduta con atto Notaio Giovanni Nai in data 22.09.2020 n. di repertorio 21.552 e revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione del parcheggio a rotazione; collaudo dell'Ing. Carlo Magalini approvato con Determinazione n. 1383 del 30/06/2020 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino;

Inoltre sono state realizzate le opere finalizzate al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:

- 1) realizzazione della ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e rifacimento del percorso ciclopedonale posto a nord del Parco Archeologico in sostituzione dell'esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all'accoglimento delle mura cittadine traslate;
- 2) ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro;
- 3) realizzazione rotatoria Viale Piave / Viale Fiume e adeguamento della stazione autobus a scomputo oneri di urbanizzazione primaria.

Tali opere sono state oggetto di collaudo dell'Ing. Stefano Rossi approvato con Determinazione n. 2256 del 23/09/2021 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino.

In riferimento agli impegni previsti dall'art. 8 delle norme di piano attuativo, si dà atto che tutto quanto è stato realizzato



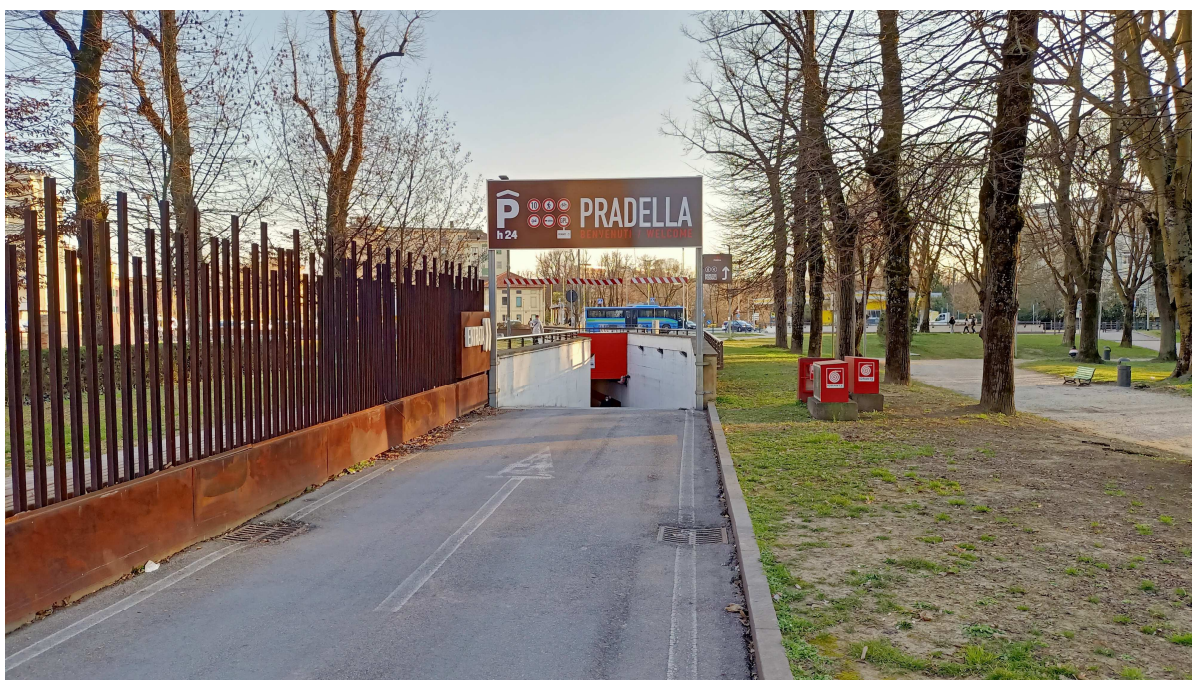
MSV e relativo parcheggio







Parco Archeologico







Pradella Park

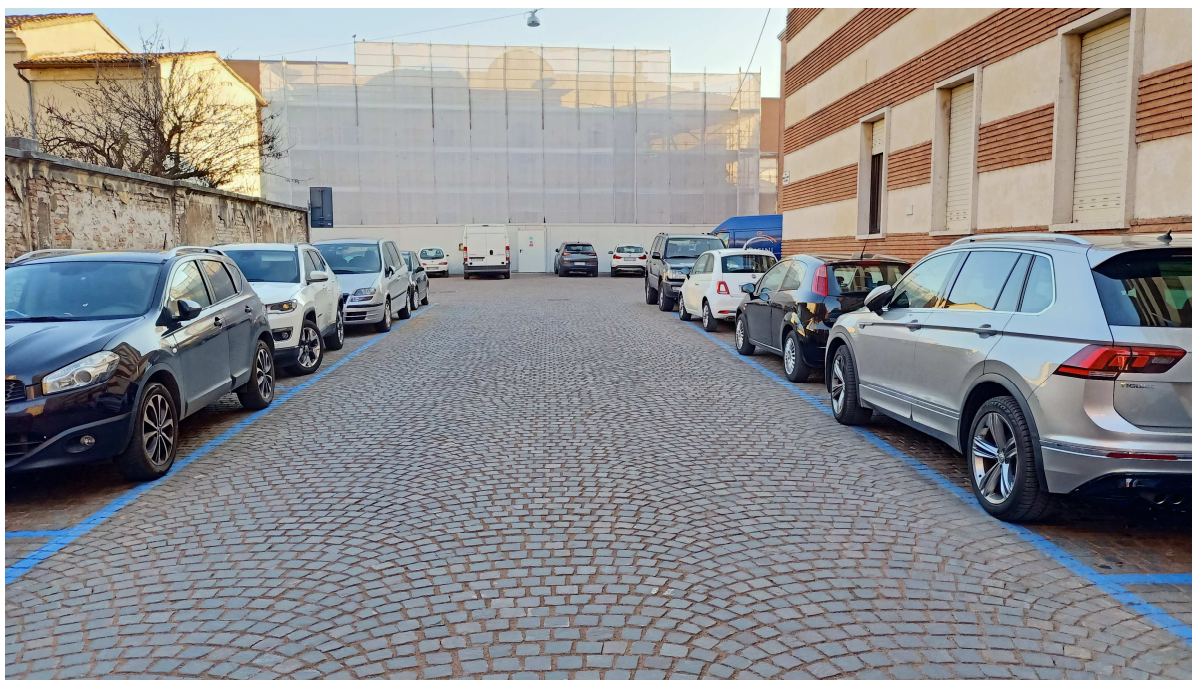


Stazione passante per gli autobus





Parcheggio ex Palasport



Via Mutilati e Caduti del Lavoro



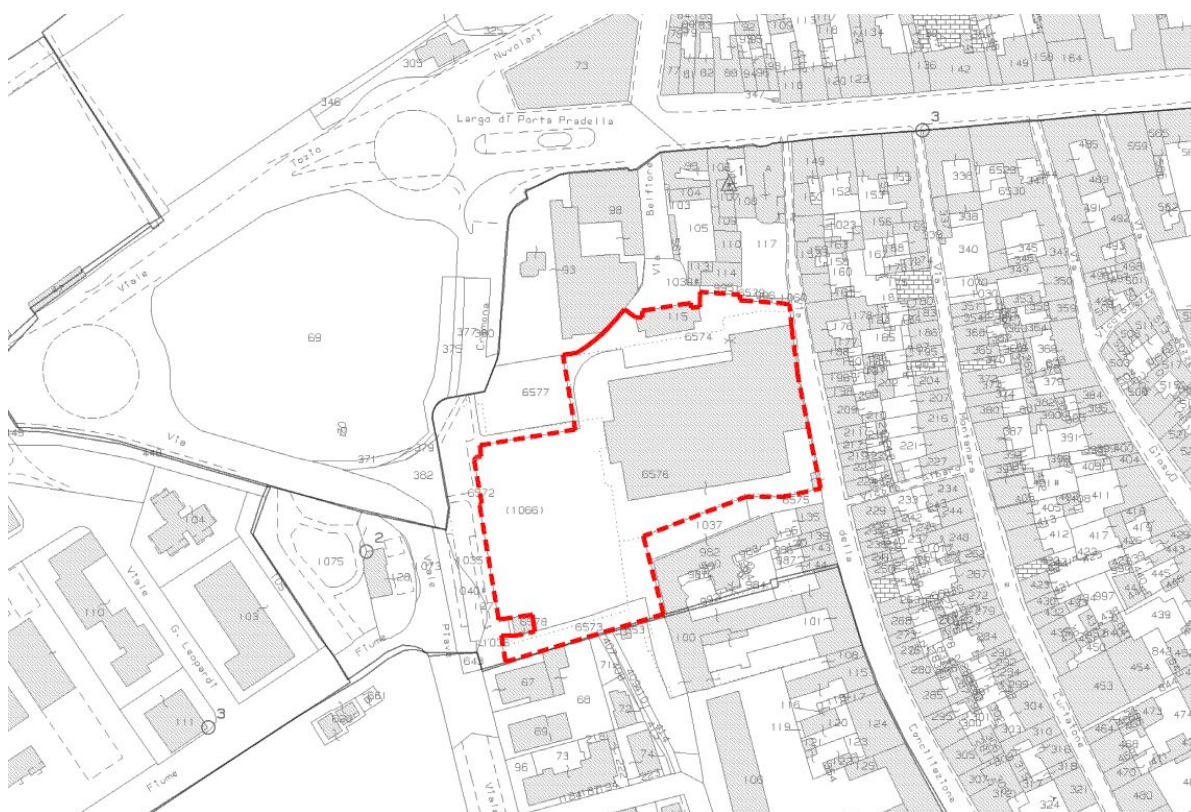
### 3 – ATTUALE ASSETTO PROPRIETARIO

A seguito dell'approvazione del P.A. Mondadori in Variante al PGT il cui proponente era la società ARDEA RE SRL di Brescia, come anticipato in premessa, l'area è stata acquistata da Esselunga Spa con atto del Notaio Giovanni Nai in data 18 Dicembre 2018 n. 18.701 di Repertorio e n. 6.489 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 20 dicembre 2018.

L'area sita in Comune di Mantova tra Viale Piave e Via della Conciliazione è costituita dai mappali e relativi sovrastanti fabbricati così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova

Foglio 35: mapp.li n.: 115 sub 302, 115 sub 303, 115 sub 304, 6573 sub 1, 6574, 6579, 6573 sub 2, 6576 sub 1, 6576 sub 2, 6576 sub 5, 6576 sub 6, 6576 sub 7



Planimetria catastale (foglio 35)

Proprietà ESSELUNGA SPA:

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA MUTILATI E CADUTI DEL LAVORO n. 4 Piano T	35	115	302	Cat.C/1	10	54 m <sup>2</sup>	Euro: 1246,62		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA MUTILATI E CADUTI DEL LAVORO n. 4 Piano T-1	35	115	303	Cat.B/4	01	865 mc	Euro: 491,41		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA MUTILATI E CADUTI DEL LAVORO n. 4 Piano T	35	115	304	Cat.A/10	04	7,5 vani	Euro: 2846,97		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6573	1	Cat.F/1		676 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6574		Cat.F/1		1538 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6579		Cat.F/1		2 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6573	2	Cat.F/1		29 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA DELLA CONCILIAZIONE n. CM Piano T	35	6576	1	Cat.D/1			Euro: 43,00		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. CM Piano T	35	6576	2	Cat.D/1			Euro: 9,00		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. 2 Piano S2 - T-1 - 2-S1	35	6576	5	Cat.D/8			Euro: 129413,56		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. 2 Piano T	35	6576	6	Cat.D/8			Euro: 3574,00		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. SNC Piano T	35	6576	7	Cat.D/8			Euro: 748,80		

Visura catastale

#### 4 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI

Premesso che la proposta di nuova Variante consolida le previsioni del P.A. Mondadori in Variante al PGT di cui alla D.C.C. n. 49 del 17/09/2018 ed i cui obiettivi vengono qui integralmente recepiti e sono i seguenti:

##### Obiettivo n. 1

Valorizzazione e rilancio dell'area strategica del P.A. MONDADORI, che dal 2013 versava in totale stato di abbandono e degrado, attraverso il trasferimento nella stessa del punto vendita di una grande catena del retail alimentare già previsto nel comparto PA6 ma da tempo in fase di stallo per la delicatezza del sito, limitrofo a Palazzo Te (monumento tutelato dall'Unesco).

##### Obiettivo n. 2

Riconferma del già previsto recupero e riuso della vecchia biglietteria APAM mq 534 con destinazione mista: esercizio di vicinato, direzionale/terziario.

##### Obiettivo n. 3

Cessione gratuita al Comune di Mantova, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione, del parcheggio interrato a rotazione già realizzato e funzionante. Altrettanto gratuitamente sarà ceduta al Comune, dietro espressa richiesta di quest'ultimo da esercitare entro i termini previsti in convenzione, l'area interrata originariamente destinata alla soppressa struttura alberghiera.

##### Obiettivo n. 4

Cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nel comparto PA6

Obiettivo n. 5

Miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo e che con l'attuazione del Piano sono stati completamente soddisfatti ovvero è stato messo in atto il programma di riqualificazione e rilancio del comparto di Piazzale Mondadori, sono state programmate le opere di riqualificazione funzionale della ex Biglietteria APAM, è stata ceduta l'autorimessa interrata a rotazione, è stata ceduta l'area dell'ex Palasport e realizzate le opere previste e che inoltre il Soggetto Attuatore ha realizzato le seguenti opere:

- ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e rifacimento del percorso ciclopedonale posto a nord del Parco Archeologico in sostituzione dell'esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all'accoglimento delle mura cittadine traslate;
- allestimento del Parco Archeologico per il riposizionamento e la visitabilità di porzione di mura cittadine;
- ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

Con la variante proposta, che prevede in sostanza la trasformazione dell'esistente MSV in una GSV, sarà possibile implementare il servizio verso gli abitanti della città, avendo nel contempo valutato che gli impatti della nuova destinazione sono ampiamente contenuti e mitigati dalle opere già realizzate in fase di attuazione del Piano.

## ***5 – CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI***

Con la realizzazione del Supermercato Esselunga, e delle opere connesse, si è potuto constatare che riflessi e ricadute dell'intervento sono stati ampiamente mitigati, in termini del traffico generato e delle componenti rumore ed emissioni in atmosfera, dalle opere pubbliche realizzate dentro e fuori al P.A. MONDADORI ovvero dalla realizzazione della rotatoria di Viale Piave e del sistema dei parcheggi pubblici e privati.

In tale contesto si inserisce la nuova proposta di Variante alla pianificazione attuativa denominata Piano Attuativo "Mondadori/Esselunga" in Variante al PGT (Ex Mondadori) che prevede l'ampliamento della superficie di Vendita del Supermercato, attualmente pari a mq. 2.497,00 fino a mq. 3.340,00 che costituiscono quindi una Grande Struttura di Vendita. L'ampliamento della sola Superficie di Vendita che non prevede la realizzazione di opere sarà quindi contenuto entro la sagoma dell'edificio destinato a Supermercato e ricompreso nella S.L. complessiva esistente.

Di conseguenza, per realizzare la rimodulazione e trasformazione proposta le opere riguarderanno unicamente la diversa dislocazione degli arredi interni che attualmente definiscono l'area di vendita.

## 5.1 – CONTENUTI DI VARIANTE AL P.G.T.

Dai precedenti paragrafi, risulta evidente che la proposta di nuova Variante del P.A. Esselunga /Mondadori - è anche in variante al P.G.T. per i seguenti motivi:

- in variante in quanto lo strumento di pianificazione generale, modificato con la variante di cui alla DCC n. 49/2018 non prevede l'insediamento di GSV nel comparto in esame. In particolare nel Documento di Piano – Scenario strategico e determinazioni delle azioni di Piano – nella definizione delle strategie di lungo periodo contenute nel paragrafo 5.5 per quanto riguarda il 'Governare e organizzazione delle strutture commerciali nel territorio' viene esclusa la possibilità di realizzare nuove GSV; tale previsione è peraltro confermata dalla recente variante al PGT per la revisione della disciplina commerciale e delle attività economiche di servizio al cittadino (DCC 33 del 23/05/2022 – Approvazione).
- L'aggiornamento del perimetro del PA in riduzione dato che, preso atto di quanto già eseguito per la parte pubblica e, dunque, oggetto di cessione al Comune, passa da una superficie fondiaria di 17.577 mq a 14.275 mq., mantenendosi unicamente le aree di proprietà di Esselunga in quanto tutte le altre aree sono state oggetto di opere e cessione al Comune. Ne consegue che tutte le aree considerate dalla perimetrazione di PA, vengono classificate a norma del PGT vigente con le destinazioni in relazione allo stato dei luoghi, come da tabella sotto riportata:

	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Azzonamento vigente</b>	<b>Nuovo azzonamento</b>
Fg. 35 Mapp. 115	289	PA APPROVATO (art. D23)	Confermato PA
Fg. 35 Mapp. 6574	1.538	PA APPROVATO (art. D23)	Confermato PA
Fg. 35 Mapp. 6577	1.137	PA APPROVATO (art. D23)	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) VERDE URBANO
Fg. 35 Mapp. 1081	100	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) Uffici pubblici e di interesse pubblico	Confermato Servizi (modifica tipologia servizio) VERDE URBANO

Fg. 35 Mapp. parte 1079	25,16	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) Uffici pubblici e di interesse pubblico	Confermato Servizi (modifica tipologia servizio) VERDE URBANO
Fg. 35 Mapp. parte 1079	164,84	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) Uffici pubblici e di interesse pubblico	AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ E ALLA VIABILITÀ (art. C6 del PdS)
Fg. 35 Mapp. 6576	11.770	PA APPROVATO (art. D23)	Confermato PA
Fg. 35 parte Mapp. 6572 parte Mapp. 127	553	PA APPROVATO (art. D23)	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) FERMATA EXTRAURBANA BUS
Fg. 35 parte Mapp. 6572 Parte Mapp. 127	961	PA APPROVATO (art. D23)	AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ E ALLA VIABILITÀ (art. C6 del PdS)
Fg. 35 parte Mapp. 6572	568	PA APPROVATO (art. D23)	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) VERDE URBANO
Fg. 35 Mapp. 6578	85	PA APPROVATO (art. D23)	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS) PARCHEGGIO (Biglietteria)
Fg 35. Mapp. 6573	676	PA APPROVATO (art. D23)	Confermato PA
Fg 35. Mapp. 6579	2	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. C8 del PdS)	PIANO ATTUATIVO

- ulteriore elemento di variante relativo a quanto previsto all'art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi per cessione aree relativamente alla quota del 30% da monetizzare in caso di GSV come esplicitato nel paragrafo 9.2



## 6 – DESCRIZIONE DEL NUOVO ASSETTO URBANISTICO



Planivolumetrico

Lo schema distributivo della proposta di Variante del P.A. Mondadori/Esselunga corrisponde allo stato dei luoghi a seguito dell'attuazione del P.A. Mondadori in Variante al PGT ed al rilascio dei Permessi di Costruire che hanno consentito la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del parco archeologico e del supermercato. Come già anticipato con la presente proposta il perimetro dell'area oggetto di pianificazione coincide con le aree ed i fabbricati di proprietà del Proponente in quanto le aree destinate a funzioni pubbliche (opere viabilità e ciclabili, parcheggi pubblici e parco archeologico) sono già state realizzate e collaudate; per il calcolo delle dotazioni di aree standard tali superficie vengono fatte salve dal presente 'Piano' compresa anche l'area del vecchio Palasport ora destinata a parcheggio pubblico a seguito delle opere realizzate dal Comune di Mantova.

Il comparto quindi rimane caratterizzato dall'edificio commerciale della Grande struttura di vendita le attività pertinenti ad esso correlate previste nel comparto A e dall'edificio dell'ex Biglietteria previsto nel comparto B, confermando gli accessi viari previsti nella pianificazione

che ha trasformato l'area.

Il comparto trae accesso dalla strada privata di uso pubblico, che inoltre collega la nuova rotatoria realizzata con Via Luca Fancelli, e che immette direttamente ai percorsi interni finalizzati allo smistamento di: parcheggi pertinenziali di superficie, accesso ai parcheggi pertinenziali interrati, accesso frontale al punto vendita e area di carico e scarico merci posta sul retro del punto vendita in fregio a via della Conciliazione. Il comparto è altresì raggiungibile dai percorsi ciclopeditoni che collegano via della Conciliazione con il Parco Nuvolari e, pedonalmente, da Via Mutilati e Caduti del Lavoro collegati con l'area privata ad uso pubblico prospiciente l'edificio ex Biglietteria. Il punto vendita, che al momento consiste in una Media Struttura di Vendita (MSV) in forma singola con  $SV \leq 2.500$  mq con una Superficie lorda (Sl) 6.740 mq sviluppata su due piani fuori terra con  $H_{max} = 16$  m, con la proposta di nuova Variante alla pianificazione attuativa vigente sarà trasformato in Grande Struttura di vendita (GSV) in forma singola con SV di 3.340mq; resteranno invariati i parametri relativi alla SL assegnata ed altezza massima dell'edificio. I parcheggi pertinenziali interrati occupano una Sl max di 14.000 mq. (380 posti auto) distribuita su due livelli posti immediatamente al di sotto del punto vendita e traggono accesso da una rampa che li collega ai percorsi di smistamento dei parcheggi pertinenziali di superficie. I parcheggi pertinenziali di superficie pari a circa 4.136 mq (138 posti auto) occupano parte del lastrico di copertura dell'esistente parcheggio a rotazione denominato PRADELLA PARKING gestito da ASTER e sono gravati dalle servitù imposte da quest'ultimo relative alle uscite di sicurezza e ai vani di aerazione.

## ***7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI E ULTERIORI IMPEGNI***

Considerando che il nuovo piano non prevede nuovi interventi edilizi rispetto a quelli già previsti dalla variante precedente, si fanno salvi i calcoli degli oneri e delle relative opere a scomputo e pertanto non sono dovuti ulteriori oneri.

### **7.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Variante del piano attuativo, è già servita dalle opere realizzate con l'attuazione del P.A. Mondadori in Variante al PGT, viabilità e reti dei pubblici servizi, e, dunque, non prevede al suo interno nuove opere da realizzare. Per dotare gli edifici previsti dalla presente convenzione sono stati realizzati gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, linee elettrica e telefonica. Inoltre sono state realizzate lungo viale Piave opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali al comparto ancorché esterne allo stesso.

Rientrano fra le opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria i seguenti interventi esterni al comparto già realizzati in quanto direttamente funzionali allo stesso per un importo lavori complessivo di € 342.560,00:

- a. innesto a rotatoria posto in corrispondenza dell'incrocio tra Viale Piave, Viale Fiume;
- b. adeguamento dell'esistente stazione autocorriere al fine di renderla compatibile con il nuovo innesto a rotatoria.

Gli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore nel Comune di Mantova (d.g.c. n. 165 dell'11/09/2012), applicabili alle destinazioni d'uso Commerciale e Direzionale sono coincidenti e ammontano, per la nuova costruzione, ad €. 38,30 al mq. Poiché la SI massima realizzabile nel P.A. assomma a 7.534 mq, interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale ed altre funzioni compatibili, si ricava che gli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune risultano:

$$\text{mq } 7.534 \times \text{€ } 38,30 = \text{€ } 288.552,20$$

Considerando che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, già realizzate e collaudate, ma strettamente funzionali allo stesso, di cui al precedente paragrafo, è stato valutato in € 342.560,00 e che detto valore supera gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (€288.552,20), gli stessi risultano ASSOLTI.

## 7.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Rientrano fra le opere a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria, le seguenti opere già realizzate, collaudate e cedute al Comune per un importo lavori complessivo di € 262.016,60:

- a. demolizione dell'infrastruttura stradale, delle aree pavimentate e delle aree a verde attrezzato esistenti in via Camerlenghi e in Piazzale Mondadori;
- b. realizzazione di aree a verde e a verde attrezzato per integrazione del giardino "Tazio Nuvolari" esistenti.

In ragione di ciò le sole opere di urbanizzazione secondaria realizzate e collaudate che vengono portate a scomputo oneri sono quelle che il Collaudatore ing. Magalini Carlo ha stimato in € 262.016,60. Poiché la SI massima realizzabile nel P.A. assomma a 7.534 mq. interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale ed altre funzioni compatibili, si ricava che gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune risultano:

$$\text{mq } 7.534 \times \text{€ } 25,50 = \text{€ } 192.117,00$$

Come si può notare il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, già realizzate e collaudate (€ 262.016,60), supera gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (€192.117,00), ne deriva che gli stessi debbono ritenersi ASSOLTI.

### 7.3 – OPERE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' E DELLA QUALITA' AMBIENTALE DEL CONTESTO INSEDIATIVO

Rientrano in questo gruppo le opere già realizzate che concorrono al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:

- a. realizzazione del collegamento ciclopeditonale tra Parco Nuvolari e Viale Piave necessario per dare continuità ai percorsi esistenti;
- b. il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere irrevocabilmente, accollandosi le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico ancorché ceduta al Comune di Mantova. Detto obbligo cesserà solo in presenza della chiusura della GSV;
- c. rifacimento della pavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

### 8 – VINCOLI DI USO PUBBLICO

La proposta di Variante al presente Piano Attuativo mantiene in essere l'impegno per il soggetto attuatore di assoggettare, ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile, a VINCOLO DI USO PUBBLICO le seguenti aree:

- a) strada privata d'uso pubblico che collega la nuova rotatoria posta su Viale Piave con Via Luca Fancelli;
- b) area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopeditonali ricavati sulla stessa con la finalità di collegare Via della Conciliazione con Via Mutilati e Caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopeditonale presente nel Parco Nuvolari.

Tutte le spese per le opere manutentive ordinarie e straordinarie di dette aree restano permanentemente in capo alla privata proprietà.

### 9 - FABBISOGNO DI AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI

La presente variante considera la capacità edificatoria pari a mq 7.534 di cui 7.000 mq, nel Comparto A, da destinare alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) in forma singola e 534 mq, nel Comparto B, da destinare in parte a n. 1 Esercizio di vicinato (ESV) e in parte ad attività direzionali ed economiche e altre attività comunque ammesse.

In relazione all'articolo C3 delle NTA Piano Servizi approvato con DCC n. 33 del 23.05.2022, si specifica quanto segue:

- o Per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui massimo il 50% per parcheggi è pari almeno: ... 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.

o per la destinazione direzionale (AE3) ed esercizi di vicinato pari almeno al 100% della SI

In ragione di ciò la dotazione minima di aree a servizi che il P.A. deve individuare e cedere in forza della presente variante è la seguente:

-Standard per GSV:

$$7.000 \text{ mq (SI)} \times 200/100 = 14.000 \text{ mq}$$

-Standard direzionale, attrezzature private ed esercizi di vicinato:

$$534 \text{ mq (SL)} \times 100\% = 534 \text{ mq}$$

Sommano 14.534 mq

La variante conferma la seguente dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard) già cedute al Comune:

P.A. MONDADORI :

Parcheggio a rotazione	mq 11.700
Aree verdi e Parco Archeologico	mq 1.262

EX COMPARTO PA6

Area ex Palasport	mq 11.850
-------------------	-----------

**Sommano mq 24.812**

Come si può notare lo standard ceduto, pari a mq 24.812 supera largamente lo standard dovuto pari mq 14.534.

Considerato tuttavia che:

- il limite massimo di 7.000 mq da cedere a parcheggio è assolto dalla cessione del parcheggio Pradella con SI di 11.700 mq;
- l'obbligo di monetizzare è pari a 4.200 mq (30% dello standard dovuto per la GSV) e dato che la LR 18/2019 prevede il congruaggio rispetto allo standard pregresso, si considera che la monetizzazione pari al 30% delle aree a servizi dovute per la MSV, pari a  $7.000 \times 130\% \times 30\% = 2.730$  mq sia già assolta con la cessione delle aree a servizi (non essendo allora vigente l'obbligo di monetizzazione). Pertanto l'importo da monetizzare è pari alla differenza tra la monetizzazione indotta dalla GSV e il pregresso pertanto la superficie di aree da monetizzare risulta pari a:  $4.200 - 2.730 = 1.470$  mq;
- la cessione delle restanti aree pari a 5.797 mq si ritiene già assolta dalla cessione del Parco archeologico (1.262 mq) e parte dell'area dell'ex Palazzetto (4.535 mq).

Si evidenzia pertanto che:

- l'obbligo della realizzazione del massimo 50% delle aree a servizi dovuti per la GSV destinate a parcheggi è assolto dalla cessione del parcheggio "Pradella Parking" (11.700 mq > 7.267 mq massimi), pertanto non vengono considerati quali aree a servizi 4.433 mq eccedenti;
- l'importo delle monetizzazioni relativa ai 1.470 mq., utilizzando il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2022 è pari a 340 €/mq, per un valore complessivo di 499.800 €;
- rispetto alle aree a servizi per cui è dovuta la cessione (5.797 mq), sono ceduti ulteriori 7.315 mq (aree ex palasport) in eccedenza corrispondenti a un valore di monetizzazione pari a 254 €/mq x 7.315 mq = 1.858.010 € (valore IMU del 2018, anno di cessione dell'area al Comune).

Si dà atto che a fronte di un obbligo di monetizzazione pari ad euro 499.800 €, sono già state cedute aree eccedenti pari ad un valore di 1.858.010 € e sono state realizzate opere aggiuntive pari a 240.624,00 €. (ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e rifacimento del percorso ciclopedonale posto a nord del Parco Archeologico in sostituzione dell'esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all'accoglimento delle mura cittadine traslate; l'importo di tale opera, come da collaudo, è pari ad € 115.624 e ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro; l'importo di tale opera, come da collaudo, è pari ad € 125.000.), pertanto si propone la variante all'art. C3 delle Norme del Piano dei Servizi, relativamente all'obbligo di monetizzazione.

## ***10 - IMPEGNI AGGIUNTIVI***

Il Soggetto Attuatore si obbliga a versare, a seguito dell'ampliamento della SV e dell'avvio dell'attività della GSV, e, comunque, non oltre il 31.12.2023, un ulteriore importo di Euro 240.000,00 (duecentoquaranta/00), quale contributo aggiuntivo in favore del Comune, il quale destinerà tali risorse a interventi di rigenerazione urbana per il centro storico di Mantova.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre ad anticipare all'atto della stipula convenzionale l'importo di € 560.703,00 (cinquecentosessantamila settecentotré/00 euro), corrispondente alla quota parte (85%) spettante al medesimo Comune, in base alle disposizioni della D.G.R. 20.12.2013 n. 1193, per il successivo rilascio dell'autorizzazione commerciale per GSV in cui sarà trasformata la MSV di Piazza Mondadori

## ***11 - VERIFICA IMPATTI (art. D37 NORME DEL PIANO DELLE REGOLE)***

Con riferimento alla verifica si fa riferimento alla seguente procedura:

SINTESI PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PGT

La richiesta di adozione/approvazione della "Variante al piano attuativo Mondadori in Variante al

PGT” è stata presentata il 10.03.2022 (prot. 24630) dalla soc. Esselunga Spa.

Di seguito si riportano tutte le fasi successive affrontate relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 100/2022 è stato avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova e sono state individuate le Autorità e i soggetti competenti per la VAS e le modalità di informazione del procedimento stesso;
- in data 08.06.2022 si è svolta la prima conferenza di valutazione (scoping);
- in data 29.08.2022 si è svolta la conferenza di valutazione finale;
- alla data del 29.08.2022 sono pervenuti i seguenti pareri

ENTE / AUTORITA' AMBIENTALE	ISTANZA	
	NUMERO PROTOCOLLO (PGE)	DATA RICEVIMENTO
ARPA	55214; 80239	01/06/2022; 12/08/2022
Società gruppo TEA	56859; 75036	08/06/2022; 28/07/2022
REGIONE LOMBARDIA	64031	28/06/2022
PARCO DEL MINCIO	64037	28/06/2022
ATS	66805	06/07/2022
PROVINCIA DI MANTOVA – Area tutela e valorizzazione dell’ambiente	69651	12/07/2022
PROVINCIA DI MANTOVA – Area 3 Pianificazione Territoriale e della navigazione – Edilizia	79208	10/08/2022
ATS	83836	26/08/2022

- alla data del 29.08.2022 sono pervenute le osservazioni agli atti del fascicolo istruttorio, dai seguenti stakeholders:

STAKEHOLDER/PRIVATI	ISTANZA	
	NUMERO PROTOCOLLO (PGE)	DATA RICEVIMENTO
ASTER	56866	08/06/2022

- alla data del 28.06.2022 è pervenuto il parere di verifica di assoggettabilità a V.I.A. di Regione Lombardia (pg. 64031/2022) che ritiene 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 vigente normativa”;
- alla data del 12.07.2022 è pervenuto il parere di Valutazione di Incidenza positivo della Provincia di Mantova (pg. 69651/2022);
- alla data del 12.08.2022 è pervenuto il parere relativo alla Valutazione previsionale di Impatto Acustico di ARPA (pg. 80239/2022);
- il parere motivato, con i relativi allegati, emesso a seguito della conferenza finale di VAS,

avvenuta in data 29.08.2022, è stato trasmesso in data 12/09/2022 (PG 24630/2022) e pubblicato sul sito web del Comune di Mantova, nonché su sito web SIVAS di Regione Lombardia.

## SINTESI DELLE VALUTAZIONI AMBIENTALI

Considerato che il PA riguarda esclusivamente modifiche interne all'edificio commerciale esistente e che lo stesso è già stato oggetto di valutazione ambientale in fase di pianificazione urbanistica attuativa precedente, al fine di evitare la duplicazione delle valutazioni, sono state approfondite in sede di redazione del Rapporto Ambientale, di screening della VIA le componenti ambientali traffico, rumore e atmosfera, in virtù del traffico indotto dall'aumento della SV, della componente biotica per quanto concerne lo screening di cui alla procedura di VINCA, nonché la componente energia relativamente ai consumi energetici dell'edificio.

Di seguito si riporta la sintesi delle valutazioni effettuate.

### TRAFFICO

L'entrata in esercizio dell'ampliamento dell'area commerciale in progetto indurrà un naturale incremento dei carichi veicolari commisurato alle dimensioni del comparto commerciale.

Dalle verifiche tecniche condotte si è determinato che, in rapporto ai carichi veicolari stimati (somma dei flussi veicolari attuali e indotti,) non persistono particolari e gravi fenomeni di viscosità sulle aste e sui nodi della rete, fatta eccezione per le aste di Via Cremona e Viale della Repubblica che potrebbero avere, nelle ore di punta del venerdì e sabato, condizioni di flusso potenzialmente instabile e dove si riducono le velocità e libertà di manovra.

Lo studio di traffico conclude pertanto che, dalle verifiche tecniche effettuate, la realizzazione dell'intervento di ampliamento del comparto commerciale Esselunga non è destinata a determinare condizioni di esercizio, espresse in termini di Livello di servizio, molto più gravose di quelle attuali, nonostante l'aumento del traffico veicolare. Si evidenzia, comunque, che tutte le analisi sono state effettuate in presenza del massimo traffico atteso nell'area dell'intervento, cioè nell'ora di punta del venerdì, del sabato e della domenica.

### ATMOSFERA

La valutazione del carico emissivo indotto dall'incremento di traffico generato dall'intervento previsto, in rapportato alle stime emissive INEMAR (2017) del Macrosettore 7 "Trasporti su strada"



per il Comune di Mantova (MN), è risultato pressoché trascurabile.

Per quanto concerne l'incremento di concentrazioni in atmosfera degli inquinanti ed il confronto con i limiti di legge, sono state fatte delle stime con il modello di dispersione Aermod View della Lakes Environmental con attivazione dell'opzione LOWWIND2 per tener conto delle calme di vento che caratterizzano il contesto di analisi.

Gli agenti inquinanti presi a riferimento sono i seguenti: CO (media max sulle 8 ore), NO<sub>2</sub> (max orario e media annuale), PM<sub>10</sub> (media giornaliera e media annuale), PM<sub>2,5</sub> (media annuale) e C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> (media annuale).

Concludendo, si evidenzia 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.

#### RUMORE

Le stime riferite al nuovo assetto determinano valori che possono essere paragonati a quelli di progetto del precedente studio.

Sulla base di tali valori è possibile quindi riprendere le simulazioni acustiche condotte in sede del precedente procedimento valutativo, dal momento che, come visto, le fonti emissive considerate all'interno di tali studi sono assimilabili a quelle stimate per l'assetto oggetto della presente valutazione.

Le simulazioni già condotte all'interno della procedura connessa alla realizzazione della struttura commerciale (2018) hanno stimato potenziali incrementi, determinati dalla movimentazione di mezzi, ai ricettori più prossimi all'area che possono risentire dell'aumento di traffico. I livelli acustici riferiti a tali punti si collocano al di sotto delle soglie determinate dalla zonizzazione acustica comunale vigente.

È pertanto possibile affermare come anche in riferimento allo scenario di progetto in esame non si avranno situazioni critiche in relazione al clima acustico. Si rileva, inoltre, come le simulazioni a cui si fa riferimento riguardino condizioni di picco (traffico indotto), pertanto è possibile stimare come mediamente i livelli acustici si attesteranno stabilmente al di sotto dei limiti di zona.

Da evidenziare inoltre, a supporto delle stime effettuate, come 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 (come riportato nelle tabelle seguenti).

Tale aspetto, infatti, verificato all'interno dello Studio del traffico, determina un incremento medio,

nelle ore di punta, pari a circa il 3% (ad esclusione dalla viabilità ad esclusivo servizio dell'attività commerciale – sezione 6), 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 (ERMPA-CH; CRTN-GB; ecc) portano a incrementi di emissione sonora contenuti entro 0,5 dB.

## ENERGIA

Non sono previsti nuovi interventi all'edificio commerciale e di conseguenza non sono individuabili impatti ambientali derivanti dal sistema edificio-impianto. L'edificio esistente è stato progettato e realizzato seguendo le normative vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici e di abbattimento dell'inquinamento luminoso.

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico con le seguenti caratteristiche principali:

- Potenza Installata 92,34kWp
- Stima produzione annua 110 MWh/anno

Trattandosi di un ampliamento della sola superficie di vendita, interno all'edificio esistente, non vi saranno modifiche di tipo impiantistico. Si rimanda dunque all'allegato 3 per prendere visione degli Attestati di Prestazione Energetica inoltre in prima battuta gli attestati di prestazione energetica, divisi per area vendita, bar e galleria, dai quali si evince l'appartenenza alla classe energetica - EPH A2.

Inoltre, relativamente a quanto richiesto dalla Provincia di Mantova in sede di 1° conferenza di VAS in merito alle prestazioni energetiche dell'immobile, si conferma mediante dichiarazione del progettista degli impianti dell'edificio, Planning Srl, che il fabbisogno di energia elettrica richiesto dal sistema edificio-impianto, calcolato secondo quanto previsto dalla normativa UNI 11300 e correlate, viene soddisfatto per una quota superiore al 30% da energia proveniente da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico)

Tale parametro soddisfa le dotazioni minime di sostenibilità energetica delle strutture di rilievo sovracomunale proposte dal PTCP di approvvigionamento energetico da FER con almeno il 30%.

## BIODIVERSITÀ

Per quanto attiene la componente biodiversità e la relativa procedura di Valutazione di Incidenza,

considerato che il Comune di Mantova ha al suo interno siti di RN2000, nell'ambito della procedura di VAS, sentita anche la Provincia di Mantova, è stato esperito quanto previsto dalla DGR n. XI/5523 del 19 novembre 2021 mediante la presentazione del Modello E di prevalutazione regionale per l'esclusione dalla VINCA. Si sottolinea che già in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale, in virtù del quale è stato realizzato l'edificio commerciale esistente, fu escluso l'assoggettamento a Valutazione di Incidenza.

In data 12.07.2022 è pervenuto il parere di Valutazione di Incidenza positivo della Provincia di Mantova (pg. 69651/2022)