

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
Convenzione Urbanistica (schema)

09/03/2022

ALLEGATO

INDIRIZZO	COMUNE	PROVINCIA
Piazzale Arnoldo Mondadori	Mantova	Mantova

DATA EDIZIONE	DATA ULT. AGG.
---------------	----------------

B.5

PROGETTAZIONE

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

BOZZA

ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA TRA LE PARTI SOTTOSCRITTA IN DATA 13 NOVEMBRE 2018, REPERTORIO NUMERO 18.453 E N. 6.400 DI RACCOLTA, A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GIOVANNI NAI, PER L'ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "P.A. MONDADORI", IN VARIANTE AL PGT RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO TRA VIALE PIAVE E VIA DELLA CONCILIAZIONE E PER LA TRASFORMAZIONE IN GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI PIAZZA MONDADORI.

L'anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di _____

(___/___/2022), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, notaio in

si sono costituiti i Signori

_____, nat_ a _____ il _____, cod. fisc. _____ residente_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di _____

ESSELUNGA S.P.A., proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____, nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**Soggetto attuatore**» o «**ESSELUNGA**»,

da una parte,

e _____, nato a _____ il _____ in qualità di _____

Dirigente del Settore del Comune di Mantova, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _ in data _____, nel seguito del presente atto denominati semplicemente il «**Comune**»,

dall'altra,

tutte insieme nel seguito del presente atto indicate come le «**Parti**»,

PREMESSO CHE

a) a seguito di atto d'acquisto rogato con atto del Notaio Dott. 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, ESSELUNGA 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.

Il tutto avente un'estensione complessiva di mq. ____ (il "**Complesso Immobiliare**"), meglio individuato dalla planimetria catastale allegata *sub* ____;

b) nell'ambito del Complesso Immobiliare, in conformità al Permesso di Costruire _____, rilasciato in esecuzione del Piano Attuativo "Mondadori", di cui si dirà nelle premesse successive, 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 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 mq (settemila metri quadrati) 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). Il tutto come meglio rappresentato dall'allegato *sub*;

c) il Complesso Immobiliare prima d'ora è stato oggetto delle seguenti vicende urbanistiche:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 13.09.2004 veniva approvato l'iniziale Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale, denominato "Mondadori", oggetto dell'Accordo di Programma stipulato in data 24 gennaio 2005 tra Provincia di Mantova, Comune di Mantova e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Mantova, come modificato dal Collegio di Vigilanza, nominato ai sensi all'articolo 4 del predetto Accordo, nella seduta del 27.11.2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica" (l'"**Accordo di Programma**");

- in esecuzione al Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale 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 14.11.2005 repertorio numero 65.764/13.191 a rogito del notaio Daniele Molinari di Mantova, registrato a Mantova in data 24.11.2005 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 29.11.2005 ai numeri 10607/18207;

- Forum Mondadori ha eseguito alcune delle opere previste dalla convenzione di cui al precedente punto, 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, quale meglio individuate dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola ... allegate *sub* _____;

- successivamente, ritenendosi gli obiettivi dell'Accordo di Programma e del Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale inattuali e in quanto tali inattuabili a seguito dei mutamenti della domanda insediativa indotti dalla crisi economica, con istanza in data 24.08.2017, veniva proposto di dichiarare la conclusione dell'Accordo di Programma;

- il Collegio di Vigilanza, nella seduta del 27.10.2017, dichiarava concluso l'Accordo di Programma, così come approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 del 13 febbraio 2018;

d) nelle more, con domanda in data 16.10.2017 PG 54503/2017, ~~gli originari~~ i soggetti attuatori formulavano proposta di variare il Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale secondo le seguenti linee guida:

1. Demolizione degli immobili fuori terra, ultimati e non, di nuova realizzazione che insistono sul comparto.
2. Costruzione di una Media Struttura di Vendita (la “MSV”), con superficie di vendita di 2.500 mq (duemilacinquecento metri quadrati) di edificio di superficie lorda complessiva pari a 7.000 mq (settemila metri quadrati) sviluppati 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), mediante trasferimento della MSV prevista nel comparto PA6 dal vigente PGT.
3. Realizzazione, in sostituzione dei previsti edifici direzionale e ricettivo, di un parcheggio a raso di tipo pertinenziale.
4. Riconversione, previa ristrutturazione, della vecchia biglietteria APAM (circa 534 mq - cinquecentotrentatquattro metri quadrati) con destinazione mista: esercizio di vicinato, direzionale/terziario, artigianato di servizio.
5. Cessione gratuita al Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si sarebbe trovata al momento della effettiva cessione, quale dotazione di aree per Servizi, del parcheggio interrato di uso pubblico a rotazione, già realizzato e funzionante, gestito dalla società No Problem Parking S.p.A.; detta superficie copre, unitamente a quella del successivo punto 6 e 7, l'intera dotazione di aree standard dovute al Comune.
6. Cessione gratuita dell'area identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova, al foglio 60 (sessanta) mappale 300 (trecento) subalterni 3 (tre), 4 (quattro) e 5 (cinque) (già subalterni 1 (uno) e 2 (due)), dove risultava presente il Palazzetto dello Sport (indicata anche come “**Area Palazzetto**”), area ricompresa, in base all'art. D24 delle norme del vigente P.G.T., in comparto da assoggettare a pianificazione attuativa denominato “PA6”, per cui tra le destinazioni d'uso ammesse vi è anche quella commerciale, *“limitatamente ad una (1) media struttura (MSV) per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non*

su una superficie di vendita fino a 2.500 mq” – “Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa”. A copertura della dotazione di aree per Servizi (standard) dovuti, è stata eseguita la demolizione del dismesso Palazzetto dello Sport, originariamente situato nell’Area Palazzetto, con conseguente pareggiamento, costipazione ed asfaltatura a mezzo conglomerato bituminoso della relativa area;

7. Realizzazione e cessione del Parco Archeologico. Conseguentemente, la superficie ricavata è da sommare a quella dell’indicato parcheggio interrato di uso pubblico, nonché all’Area Palazzetto, generando così un elevato *surplus* di aree standard;

e) con deliberazione in data 12.07.2018 n. 37, il Consiglio Comunale adottava la Variante al Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale anche in variante al Piano di Governo del Territorio (“**PGT**”), definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 17.09.2018 n. 49 (il “**P.A. MONDADORI**”). Ivi in particolare si è previsto che la MSV venga realizzata sull’area di Piazza Mondadori, ove effettivamente ora sorge, in luogo della sua localizzazione originariamente prevista nell’ambito dell’Area Palazzetto;

f) in attuazione di quanto precede, dai precedenti soggetti attuatori e dal Comune veniva sottoscritta la relativa convenzione urbanistica con atto pubblico in data 13.11.2018, 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 16.11.2018 al n. 50899 serie 1T (la “*Convenzione originaria*”). La Convenzione originaria veniva sottoscritta anche da Essepielle s.r.l. al solo e limitato fine di prendere atto della realizzazione della MSV sulla diversa area su cui è in effetti sorta, ossia in Piazza Mondadori, anziché sull’Area Palazzetto di sua proprietà;

g) in conformità al P.A. MONDADORI e alla Convenzione originaria, si provvedeva all’attuazione di quanto ivi stabilito, venendo tra l’altro rilasciato il Permesso di Costruire del 21.12.2018 per la realizzazione dell’Edificio commerciale nonché dell’autorizzazione commerciale n. 61452/18 del 06.11.2018 per 2.497 mq di SV, da ivi attivarsi;

h) Ai sensi e per gli effetti dell’art. 10, comma 4 *bis*, D.L. n. 76/2020 e dell’art. 10 *septies*, comma 1, lett.

b), D.L. n. 21/2022 (introdotto con la legge di conversione n. 51 del 20.05.2022), la Convenzione originaria ha validità sino al 21.12.2025,

CONSIDERATO CHE

i) a seguito della realizzazione dell'Edificio Commerciale e dell'apertura della MSV, nonché dell'adempimento delle altre relative previsioni, il P.A. MONDADORI e la relativa Convenzione originaria sono giunti a pressoché completa attuazione. In particolare, risultano eseguite e ~~in parte~~ già cedute o riconsegnate al Comune le seguenti opere:

- i.** Parco Archeologico, con il riposizionamento e la valorizzazione delle mura storiche;
- ii.** Parcheggio a rotazione 'Pradella Parking', Ex Quick No problem Park, e relativi adeguamenti (revisione uscite di sicurezza e sistema di areazione);
- iii.** Nuova biglietteria a servizio del 'Pradella Parking';
- iv.** Demolizione del dismesso ex Palasport, con conseguente pareggiamento, costipazione ed asfaltatura a mezzo conglomerato bituminoso della relativa area ai fini della successiva realizzazione del parcheggio pubblico, con conseguente cessione dell'Area Palazzetto.

Inoltre, sono state realizzate anche le ulteriori opere:

- v.** Percorso ciclopeditonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave e rifacimento del percorso ciclopeditonale in corrispondenza al Parco Archeologico;
- vi.** Ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

j) successivamente all'avvio delle attività della MSV di ESSELUNGA di piazza Mondadori, avvenuta a maggio 2021 e alla realizzazione delle opere connesse, si è potuto constatare che i riflessi in termini di traffico generato e delle componenti rumore ed emissioni in atmosfera sono stati ampiamente mitigati dalle opere pubbliche realizzate dentro e fuori al P.A. MONDADORI nonché dalla realizzazione della rotatoria di Viale Piave e del sistema dei parcheggi pubblici e privati. In ragione di ciò, ESSELUNGA, nelle more divenuta proprietaria del Complesso Immobiliare e subentrata nella Convenzione originaria e nei relativi titoli rilasciati in esecuzione del P.A. MONDADORI, ha potuto positivamente verificare la possibilità e, conseguentemente, ha manifestato l'intenzione di rimodulare la propria MSV di Piazza Mondadori

ampliando la relativa SV da 2.497 mq (duemilaquattrocentonovantasette metri quadrati) a 3.340 mq (tremilatrecentoquaranta metri quadrati), senza effettuare modifiche dell'involucro edilizio e della sua sagoma, né modifiche della quantità complessiva della SL esistente, operando solo degli aggiornamenti del *layout* interno del punto vendita. Si tratta, dunque, di eseguire interventi tutti all'interno del medesimo Edificio commerciale, con un incremento esclusivamente della superficie di vendita, ottenuta rimuovendo alcune partizioni e con una diversa dislocazione degli arredi interni che attualmente definiscono l'area di vendita così da determinare una maggiore area espositiva dei prodotti attraverso l'aggiornamento delle attrezzature all'interno del medesimo edificio. Il tutto come meglio illustrato dalla documentazione che si allega *sub*;

k) l'ampliamento della SV, con le principali modalità e caratteristiche sopra sinteticamente riepilogate, comporta la trasformazione della MSV già esistente e operante nell'edificio commerciale di Piazza Mondadori in una Grande Struttura di Vendita (GSV), potendo per la stessa già contare sulle dotazioni di attrezzature di interesse pubblico e generale di cui il punto vendita già dispone sulla base del P.A. MONDADORI. In particolare, come documentato più puntualmente dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola che si allega, si tratta delle seguenti opere ~~a-sempite~~ già realizzate, collaudate e cedute al Comune:

A) ATTREZZATURE ED AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE (STANDARD):

- i.** parcheggio a rotazione: il parcheggio, già di proprietà pubblica, occupa due piani interrati ed ha una Sf complessiva di circa 11.700 mq, su cui attualmente insistono 366 posti auto;
- ii.** aree verdi a parco pubblico, della superficie di circa mq. 1.262 che in larga parte accoglie il Parco Archeologico;
- iii.** demolizioni sull'area del dismesso Palazzetto dello Sport, ubicato in zona di Porta Ceresè, già contraddistinto come comparto PA6, che ha una Sf di circa 11.850 mq., ai fini della cessione al Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

La superficie complessiva delle “Attrezzature ed aree pubbliche o di interesse pubblico e generale

(standard)”, quindi, risulta già di circa complessivi ~~25.196,89~~ 24.812 mq. a fronte dei 14.534 ____ mq richiesti ai fini della GSV.

A questi interventi, come documentato più puntualmente dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola che si allega, vanno aggiunti anche le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo oneri, già realizzate, collaudate e per lo più cedute al Comune:

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI:

B.1 Opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria a scomputo oneri:

- i. innesto a rotatoria posto in corrispondenza dell’incrocio tra Viale Piave, Viale Fiume e la strada di uso pubblico di accesso al P.A. MONDADORI;
- ii. adeguamento dell’esistente stazione autocorriere, al fine di renderla compatibile con il nuovo innesto a rotatoria.

Si tratta di opere di urbanizzazione primaria che, pur se esterne al P.A. MONDADORI, sono state qualificate come direttamente funzionali allo stesso.

B.2 Opere a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri

- i. demolizione dell’infrastruttura stradale, delle aree pavimentate e delle aree a verde attrezzato esistenti in via Camerlenghi e in Piazzale Mondadori;
- ii. realizzazione di aree a verde e a verde attrezzato per integrazione del giardino “Tazio Nuvolari” esistenti.

A quelle che precedono, come documentato più puntualmente dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola che si allega, vanno aggiunte anche le seguenti opere:

C) OPERE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA’ E DELLA QUALITA’ AMBIENTALE DEL CONTESTO INSEDIATIVO:

- i. realizzazione del collegamento ciclopeditoneo che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell’autostazione necessario per dare continuità ai percorsi esistenti;
- ii. rifacimento del percorso ciclopeditoneo posto a nord del Parco Archeologico, in sostituzione dell’esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all’accoglimento delle mura cittadine traslate;

- iii. manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco archeologico rimanendo a carico del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo le relative spese sinché non cesserà l'attività della GSV;
- iv. rifacimento della pavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

Inoltre, come documentato più puntualmente dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola che si allega, risultano già cedute gratuitamente al Comune:

D) AREE OGGETTO DI CESSIONE:

- i. l'area del dismesso Palazzetto dello Sport, insistente nell'ambito dell'ex comparto PA6, adibito a parcheggio pubblico;
- ii. il parcheggio a rotazione e spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa con la revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione del parcheggio a rotazione;
- iii. l'area del Parco Archeologico.

Infine, come documentato più puntualmente dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola che si allega, ai sensi dell'articolo 2645 quater codice civile, risultano già sottoposte a vincolo di uso pubblico in favore del Comune le seguenti aree:

E) AREE SOTTOPOSTE A USO PUBBLICO:

- i. strada privata d'uso pubblico che collega la nuova rotatoria posta su viale Piave con via Luca Fancelli;
- ii. area circostante l'ex biglietteria APAM, comprensiva dei percorsi ciclopeditoni da ricavati sulla stessa con la finalità di collegare via della Conciliazione con via Mutilati e caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopeditone presente nel Parco Nuvolari.

Tutte le spese per le opere manutentive ordinarie e straordinarie di dette aree restano permanentemente in capo al Soggetto Attuatore.

I) l'area in cui è compreso l'Edificio Commerciale di Piazza Mondadori, in base al vigente PGT del Comune, per il quale è previsto al momento l'insediamento solo di una MSV;

m) ESSELUNGA intende trasformare la propria MSV in una struttura di vendita organizzata di tipologia GSV, ottenuta mediante l'ampliamento esclusivamente della relativa SV da 2.497 mq (duemilaquattrocentonovantasette metri quadrati) a complessivi 3.340 mq (tremilatrecentoquaranta metri

quadrati) e tutto ciò, come illustrato nella precedente premessa j), senza effettuare modifiche dell'involucro edilizio, né aumento della quantità complessiva e della SL ammesse, né alcuna particolare opera edilizia, essendo sufficiente a tal fine l'esecuzione solo di alcuni aggiornamenti del layout e delle attrezzature interne al punto vendita per incrementare la SV e disporre così di una maggiore area espositiva dei prodotti;

n) conseguentemente per l'ampliamento della SV del punto vendita Esselunga e la trasformazione della MSV in GSV rende necessario oltre che la Variante al P.A. MONDADORI anche il conseguente adeguamento della relativa previsione del vigente PGT a mezzo di una Variante estesa anche ad esso con la correlata procedura di VAS completa;

o) l'adeguamento del vigente PGT nella parte sopra richiamata risponde a importanti e qualificanti interessi pubblici e di carattere generale in quanto consente di dare una più effettiva attuazione ai principi generali che regolano la materia del commercio e delle attività economiche nonché delle libertà e principi di rilievo costituzionale e comunitario, dunque anche della nota normativa comunitaria (direttiva 2006/123/CE, c.d. direttiva Bolkestein) e statale (D. Lgs. 59/2010) in tema di liberalizzazione dei servizi oltre che della giurisprudenza che si è formata al riguardo. In un'ottica più generale, l'adeguamento del vigente PGT risulta particolarmente utile e di rilevante incentivo dato che si propone di ammettere, a determinate e specifiche condizioni, all'uopo da valutarsi in un'ottica anche di contenimento del consumo di suolo e di miglioramento dei servizi alla cittadinanza oltre che ai temi di cura dell'ambiente e di efficientamento energetico, la possibilità di incrementi, anche contenuti, per una sola volta, della superficie di vendita di attività già autorizzate e attive, tali da determinarne la trasformazione in grande struttura di vendita, creando i presupposti per una maggiore innovazione e competitività della rete distributiva;

p) quanto precede risulta coerente con la considerazione per cui le opere di urbanizzazione e i servizi di interesse collettivo previsti dal P.A. MONDADORI sono tutti dimensionati in modo tale da garantire il totale assorbimento dei flussi e degli impatti viabilistici generati da una media/grande struttura di vendita, per un insediamento che può giungere sino a 3.400 mq. di SV. Anche il reperimento dei parcheggi, già integralmente soddisfatto, così come la dotazione eseguita nell'ambito del P.A. MONDADORI di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, realizzati tramite iniziativa diretta e ceduti al Comune, nonché di servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, oggetto di asservimento

nell'ambito del medesimo piano attuativo, è tale da garantire un dimensionamento notevolmente superiore a quello richiesto dalla normativa regionale e dal vigente PGT e, in particolare, già *ex se* idoneo all'insediamento di una GSV;

q) in particolare, quindi, oltre al già avvenuto integrale versamento dei rispettivi oneri di urbanizzazione, il fabbisogno di dotazioni territoriali di aree per servizi, generato dalla trasformazione dell'esercizio esistente da MSV a GSV risulta comunque già integralmente soddisfatto mediante l'esecuzione di quanto previsto ed elencato nelle premesse che precedono, con reperimento di aree anche di gran lunga più ampio di quella prevista dalla normativa di settore, incluso il vigente PGT , come da Relazione tecnica illustrativa.

r) in ragione di ciò con nota in atti 11.03.2022 prot. n. 24630/2022, ESSELUNGA ha sottoposto al Comune la documentazione relativa alla proposta di trasformazione dell'esistente MSV in GSV, mediante Variante al P.A. MONDADORI, da valere anche come Variante al PGT concernente il Documento di Piano del PGT, limitatamente alla individuazione e destinazione relativa all'Edificio commerciale di Piazza Mondadori, in modo da prevedere la possibilità che lo stesso ospiti una GSV e , l'adeguamento della perimetrazione del PA MONDADORI con il relativo azzonamento, manifestando nel medesimo contesto la disponibilità a corrispondere al Comune, alla stipula del presente Atto Integrativo, a titolo di anticipazione di quanto successivamente dovuto ai fini dell'autorizzazione commerciale per la GSV, la somma euro 560.703,00 (cinqueseicentosessantamilasettecentotré/00 euro), come stabilito nel successivo art. 9;

s) la proposta di Variante così formulata nel suo complesso risulta ricadere, per tipologia e per correlate specifiche attuative, nella disciplina di cui al Titolo II della Parte II del D.lgs 152/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto non conforme al PGT vigente, che non prevede l'insediamento della GSV nell'Edificio commerciale esistente. Di conseguenza, sulla base della normativa sopra richiamata, si è provveduto ad espletare la procedura di VAS completa, per cui l'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente ha espresso in data del 9/09/2022 (prot. n. 89414 del 12.09.2022) parere motivato positivo di compatibilità ambientale della Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT;

h) inoltre, dato che il Comune ha al suo interno siti di RN2000, nell'ambito della procedura di VAS di cui alla premessa che precede, sentita anche la Provincia di Mantova, è stata esperita anche la procedura di VINCA

prevista dalla DGR n. XI/5523 del 19 novembre 2021, mediante la presentazione del Modello E di preavalutazione regionale per l'esclusione dalla VINCA. In esito a ciò, rammentato che già in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale di cui alle premesse inziale, 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);

i) in considerazione del fatto che l'area è in toto interessata anche da vincoli paesaggistici (tutela indiretta di cui all'art.45 del D.Lgs 42/2004 (ex DM 13/10/1977) - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico") e in parte (fascia di rispetto di 300m dalla linea di battigia dei laghi, cosiddetta "Territori contermini ai laghi", di cui all'art. 142 c.1 lett. b) D. Lgs. 42/2004) risulta inclusa anche nella casistica di cui al punto 7.b2) dell'Allegato B della L.r.5/2010 e s.m.i., è stata svolta anche una fase di *screening* per l'assoggettamento a verifica di VIA regionale volta ad una valutazione preliminare al fine di dimostrare la non incidenza dell'intervento che nella fattispecie prevede la sola rimodulazione degli spazi interni all'edificio esistente senza alcun tipo di opere esterne. In esito a tale procedura. Alla data del 28.06.2022 è pervenuto il parere di verifica di assoggettabilità a V.I.A. di Regione Lombardia (pg. 64031/2022) il quale giunge alla conclusione 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;

j) inoltre, sulla proposta di Variante presentata da ESSELUNGA il Comune ha acquisito i seguenti pareri:

- in data 12.08.2022 è pervenuto il parere relativo alla Valutazione previsionale di Impatto Acustico di ARPA (pg. 80239/2022);

.....

k) ai fini dell'istruttoria urbanistica, il Settore Territorio e Ambiente - Ufficio Territorio con nota del ... , in atti Rif. PG 24630/2022, formulava richieste di integrazione, che il Soggetto Attuatore riscontrava con la documentazione allegata alla nota prot. n. del ..11.2022, comprendente anche la Relazione sub _____, in cui, tra l'altro, sono riportati gli esiti delle verifiche della propria proposta di Variante in relazione alle seguenti sopravvenute norme di PGT, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 25.05.2022:

- art. D5 "Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi", comma 4 relativo ai parcheggi pertinenziali;
- art. D37 "Attività di commercio in sede fissa", commi 6 e 12 relativamente alla verifica degli impatti;
- art. C3 "Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio", comma 3 in ordine alla dotazione minima per le GSV;

l) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del .../11/2022 è stata adottata la Variante del P.A. MONDADORI da valere come Variante anche del Documento di Piano del PGT, a seguito del quale si è svolto il relativo periodo di pubblicazione e la presentazione di n. ... osservazioni, oggetto delle relative controdeduzioni all'uopo approvate insieme alla Variante con Deliberazione del Consiglio Comunale n.... del .../.../2022, come da avviso pubblicato sul BURL

m) in particolare, in forza della Variante di PGT, per l'area in cui è incluso l'Edificio commerciale di Piazza Mondadori, la previsione dell'insediamento di una MSV è aggiornata con la possibilità di incremento della relativa SV, con conseguente ampliamento e trasformazione della MSV, già ivi esistente ed operante, in GSV con SV pari a mq. 3.340, nonché è adeguata la perimetrazione del PA MONDADORI con il relativo azionamento ed è possibile derogare alla corresponsione della quota del 30% da monetizzare dello standard del 200% per la GSV in considerazione che quanto eseguito e già ceduto al Comune è in misura di gran lunga maggiore ed eccedente rispetto a quanto dovuto, come meglio dettagliato nell'allegata Relazione _____.

VISTI

- la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;
- i pareri di..... :
- il parere della Commissione Paesaggio in data _____ ;

tutto ciò premesso, considerato, visto e verificato, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente Atto integrativo e modificativo dell'indicata Convenzione originaria, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, L. 241/1990 s.m.i., tra le Parti,

- DCC Adozione DCC Approvazione BURL

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE, OGGETTO E FINALITÀ.

1.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono del presente Atto integrativo e modificativo della Convenzione urbanistica sottoscritta tra le parti in data 13 novembre 2018, repertorio numero 18.453 e n. 6.400 di raccolta, a rogito del Notaio Dott. Giovanni Nai, per l'attuazione del piano attuativo denominato "P.A. MONDADORI", in Variante al PGT

(l'”**Atto Integrativo**”), precisando che è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi qui definiti.

1.2 L’Atto Integrativo definisce le modifiche ed integrazioni, convenute tra le Parti, alla Convenzione originaria in premessa citata.

1.3 Restano ferme tutte le pattuizioni della Convenzione originaria non modificate o integrate dal presente Atto Integrativo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E ALLEGATI.

2.1 Tutte le premesse e allegati richiamati fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto.

2.2 Gli allegati della Convenzione originaria vengono integrati dai seguenti elaborati che fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto Integrativo:

- Allegato A1: incarico dirigenziale _____

Allegato A2: Deliberazione di Giunta Comunale

- Allegato B: procura del Soggetto Attuatore;

-

2.3 Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto Integrativo anche i documenti ed elaborati tecnici allegati alla Delibera di adozione della Variante D.C.C n. _____ del __, quali di seguito elencati:

- Relazione tecnica illustrativa;

-

- Norme Tecniche di Attuazione del P.A. MONDADORI.

2.4 Il presente Atto Integrativo, coerentemente con quanto richiamato nelle Premesse che precedono, disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra il Soggetto Attuatore e il Comune ai fini della trasformazione della MSV di Piazza Mondadori in GSV, entro i termini di seguito stabiliti e fermo restando quelli in ordine alle ulteriori e specifiche obbligazioni assunte con la Convenzione originaria.

2.5 L'attuazione del presente Atto Integrativo avrà luogo in conformità alle previsioni del vigente PGT, quali oggetto di Variante approvata con deliberazione consiliare n... del ... con cui l'area dell'Edificio commerciale è individuata quale area idonea ad ospitare anche una GSV.

2.6 Con la sottoscrizione del presente Atto Integrativo le Parti ad ogni fine ed effetto di legge danno atto e confermano l'avvenuta esecuzione e attuazione del P.A. MONDADORI e della relativa Convenzione originaria, non avendo in merito più nulla da reciprocamente pretendere, eccettuato quanto espressamente integrato e modificato con il presente Atto Integrativo.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 La Variante cui si riferisce il presente Atto Integrativo comporta anche Variante del PGT, come da allegato *sub*, con conseguente:

- individuazione, in Variante al Documento di Piano, in corrispondenza dell'area in cui è compreso l'Edificio commerciale di Piazza Mondadori, della possibilità di insediamento oltre che della MSV già esistente anche di una GSV, da ottenersi mediante la rimodulazione e ampliamento della sola SV da eseguirsi in conformità a quanto stabilito dalla Variante del PGT per SV 3.340 mq;

- adeguamento del perimetro di piano attuativo e relativo azionamento delle aree escluse dallo stesso;

- deroga, in Variante all'art. C3, comma 3 delle NTA del Piano dei Servizi, quale risultante dalla modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23.5.2022, alla corrispondenza della quota

del 30% da monetizzare dello standard del 200% per la GSV in considerazione che quanto eseguito e già ceduto al Comune è in misura di gran lunga maggiore ed eccedente rispetto a quanto dovuto per questa tipologia di struttura di vendita, come meglio dettagliato nell'allegata Relazione _____.

3.2 Allo scopo di ampliare la sola SV della MSV esistente, con sua conseguente trasformazione della stessa in GSV, saranno realizzati tutti gli aggiornamenti del *layout* interno del punto vendita con determinazione di una maggiore area espositiva dei prodotti, quali descritti dagli allegati richiamati al precedente art.

3.3 Le Parti danno atto e confermano che l'esecuzione degli aggiornamenti di cui al precedente art. 3.2, da realizzarsi nell'Edificio Commerciale, non comportano la corresponsione di alcun importo quale contributo di costruzione.

3.4 Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune a dare attuazione a tutto quanto previsto dal presente Atto e dalla Variante di PGT nonché ad adempiere agli impegni che lo stesso andrà ad assumere a fronte del rilascio dell'Autorizzazione Commerciale per la GSV.

3.5 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 4 - ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI E OPERE PER IL MIGLIORAMENTO DEL CONTESTO.

4.1 Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45, L.r. 12/2005 e successive modifiche, le Parti danno reciprocamente atto e confermano che, in conformità al P.A. MONDADORI e alla relativa Convenzione originaria, come documentato dalla Relazione tecnica illustrativa sono state eseguite le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri:

A) OPERE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Sono state già realizzate, collaudate e cedute al Comune le seguenti opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, pur se esterne al P.A. MONDADORI in quanto qualificate direttamente funzionali ad esso:

- i.** l'innesto alla rotatoria posto in corrispondenza dell'incrocio tra Viale Piave, Viale Fiume e la strada di uso pubblico di accesso al P.A. MONDADORI;
- ii.** l'adeguamento dell'esistente stazione autocorriere, al fine di renderla compatibile con il nuovo innesto a rotatoria.

B) OPERE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Sono state già realizzate, collaudate e cedute al Comune le seguenti opere a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria:

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

4.2 Sono state già realizzate anche le seguenti opere per il miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:

- i. la realizzazione del collegamento ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione necessario per dare continuità ai percorsi esistenti;
- ii. il 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;
- iii. il rifacimento della pavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

4.3 Le Parti danno atto e confermano che, con atto notaio Nai del 07.09.2022, è stata ceduta a titolo gratuito al Comune la proprietà dell'area del Parco Archeologico, rimanendo a carico del Soggetto attuatore e dei propri aventi causa a qualsiasi titolo la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico. Detto obbligo cesserà solo con la eventuale chiusura della GSV.

4.4 In ragione di quanto precede, come risulta dalla Relazione tecnica illustrativa e dalla Tavola allegata *sub* e di cui all'art. 7, il Complesso Immobiliare e la GSV prevista dalla Variante e dal presente Atto sono già serviti da tutto quanto realizzato con l'attuazione del Piano Attuativo, inclusa la relativa viabilità e reti dei pubblici servizi, non essendo quindi prevista la realizzazione di nuove opere e interventi di urbanizzazione. Sono stati realizzati, infatti, anche gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, linee elettrica e telefonica nonché, lungo viale Piave, le opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali al Piano Attuativo ancorché esterne allo stesso, come indicate all'art. 4.1, lett. A), quali la realizzazione dell'innesto a rotatoria posto su viale Piave e l'adeguamento autostazione di viale Piave.

ART. 5 - CESSIONI E USO PUBBLICO.

5.1 Risultano già cedute gratuitamente al Comune, come documentato più puntualmente dalla Relazione

illustrativa e dalla Tavola che si allega, oltre quanto risulta dalle premesse e dall'art. 4, anche:

- i. l'area del dismesso Palazzetto dello Sport, insistente nell'ambito dell'ex comparto PA6, in cui sono state eseguite le demolizioni e le opere necessarie alla successiva realizzazione da parte del Comune del parcheggio pubblico sulla stessa realizzato;
- ii. il parcheggio a rotazione e spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa con la revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione del parcheggio a rotazione;
- iii. l'area del Parco archeologico nonché la sua realizzazione e valorizzazione, connettendo lo stesso al sistema ciclopedonale dell'adiacente Parco Nuvolari, ricollocando nello stesso la porzione di mura cittadine interessate dalla rampa di accesso ai parcheggi interrati del punto vendita e sistemando a verde l'area di contesto.

5.2 Risultano già sottoposte a vincolo di uso pubblico, ai sensi dell'articolo 2645 *quater* codice civile, in favore del Comune le seguenti aree, come più puntualmente documentato dalla Relazione illustrativa e dalla Tavola che si allega sub

- i. la strada privata d'uso pubblico che collega la nuova rotatoria posta su viale Piave con via Luca Fancelli;
- ii. l'area circostante l'ex biglietteria APAM, comprensiva dei percorsi ciclopedonali da ricavati sulla stessa con la finalità di collegare via della Conciliazione con via Mutilati e caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopedonale presente nel Parco Nuvolari.

5.3 Tutte le spese per le opere manutentive ordinarie e straordinarie delle aree sopra indicate, sottoposte ad uso pubblico, restano permanentemente in capo al Soggetto Attuatore che ne rimane proprietario.

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMA E SECONDARIA

6.1 Le Parti, come risulta dalla Relazione tecnica illustrativa si danno reciprocamente atto e confermano il già avvenuto assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria a seguito della diretta esecuzione delle opere indicate al precedente art. 4.1, lett. A). Infatti, l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla base delle tabelle attualmente in vigore in base alla DGC n. 165 dell'11 settembre 2012 e applicabili alle destinazioni d'uso commerciale e direzionale, sono coincidenti e ammontano, per la

nuova costruzione, a 38,30 €/mq, tenendo conto che la SL massima realizzabile nel Piano Attuativo assomma a 7.534 mq., interamente destinati all'uso commerciale e/o direzionale, si ricava che gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune ammontano a:

$$\text{mq } 7.534 \times \text{€ } 38,30 = \text{€ } 288.522,20.$$

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al Piano Attuativo, ma strettamente funzionali allo stesso, quali indicate all'art. 5.1 e già realizzate, in sede di collaudo è stato valutato in € 342.560, importo superiore a quello dovuto per gli indicati oneri di urbanizzazione primaria (ossia € 288.522,20). In ragione di ciò il relativo onere dovuto al Comune risulta già integralmente assolto.

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano il già avvenuto assolvimento anche degli oneri di urbanizzazione secondaria a seguito della diretta esecuzione delle opere indicate al precedente art. 4.1, lett. B). Infatti, l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati sulla base delle tabelle attualmente vigenti e applicabili alle destinazioni d'uso commerciale e direzionale, sono coincidenti e ammontano a 25,50 €/mq. Tenendo conto che la SL massima realizzabile nel Piano Attuativo assomma a 7.534 mq., interamente destinati all'uso commerciale e/o direzionale, si ricava che gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune ammontano a:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria che, come risulta dalla Relazione tecnica illustrativa, sono state realizzate e collaudate in conformità al Piano Attuativo e alla Convenzione originaria sono le seguenti:

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

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria del P.A. MONDADORI, quali sopra indicate, già realizzate, in sede di collaudo è stato valutato in € 262.016,60, importo superiore a quello dovuto per gli indicati oneri di urbanizzazione secondaria (ossia € 192.117,00). In ragione di ciò il relativo onere dovuto al Comune risulta già integralmente assolto.

ART. 7 - MODALITÀ DI REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE DI AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO O GENERALE

7.1 La Variante e quanto previsto dal presente Atto Integrativo conferma la SL massima realizzabile, già prevista dal P.A. MONDADORI e dal vigente PGT, pari a 7.534 mq, di cui 7.000 mq nel Comparto A, da rimodulare per l'ampliamento e trasformazione della MSV esistente in una GSV in forma singola, e 534 mq, a fronte dei 522 mq (della Convenzione originaria), nel Comparto B da destinare in parte a n. 1 Esercizio di vicinato (ESV) e in parte ad attività direzionali ed economiche, incluse quelle di artigianato di servizio.

7.2 Il fabbisogno di dotazione territoriale di aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico o generale (c.d. "*standard*"), dovuto in base all'art. C3, comma 3.3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del vigente PGT, è pari a 14.534 mq:

- i. per il Comparto B (edificio ex biglietteria), 534 mq corrispondenti al 100% della SL per le destinazioni d'uso direzionali (AE3) e per gli ESV (AE5) e per attrezzature private, incluse quelle di artigianato di servizio (AE4);
- ii. per il Comparto A (Esselunga), 14.000 mq corrispondenti al 200% della SL per la destinazione d'uso GSV, di cui massimo il 50% a parcheggi, ed il 30% quale "*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*"

7.3 Dato che la LR 18/2019 prevede il congruaggio rispetto allo standard pregresso, e che sulla base del P.A. MONDADORI e della Convenzione originaria, come risulta più ampiamente illustrato dalla Relazione ____ ai fini dello standard dovuto del 130% della SI per la MSV del Comparto B e del 100% della SI per il Comparto A, sono state già cedute al Comune le seguenti aree a servizi:

- a) Parcheggio a rotazione (“Pradella Parking”) con SI di 11.700 mq, pari a 366 posti auto;
- b) Parco Archeologico con superficie pari a 1.262 mq;
- c) Area Palazzetto (corrispondente al dismesso ex Palazzetto dello Sport) con Sf di 11.850 mq., oggetto di demolizioni e altre opere a cura del Soggetto Attuatore, preordinate alla successiva realizzazione, da parte del Comune, di un parcheggio pubblico,

in ragione di ciò, la superficie complessiva dello standard già ceduto è di complessivi 24.812 mq, assolvendo allo standard allora dovuto, pari a 9.622 mq e quello indotto previsto dalla GSV pari a 14.534 mq;

7.4 Pertanto, in relazione all’art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi, e alla sua variante così come approvata con DCC n. XXXXX:

- il limite massimo dell’indicato 50%, pari a 7.000 mq da cedere a parcheggio, è stato già assolto considerando anche la sola cessione del Pradella Parking, con SI di 11.700 mq > 7000 mq, con un’eccedenza di 4.170 mq;
- in esecuzione della Convenzione originaria è stata effettuata la cessione di altre aree a standard nella misura dovuta di 5.797 mq (già assolta dal Parco Archeologico, per 1.262 mq, e da parte dell’area dell’ex Palazzetto, per 4.535 mq.). Pertanto, risultando ceduti in eccedenza ulteriori 7.315 mq;
- la rimanente quota del 30%, sullo standard del 200% richiesto per la GSV, corrispondente a 4.200 mq, da monetizzare, in parte assolta con la cessione di aree nell’ambito della Convenzione originaria per una quota pari a 2.730 mq (standard pari al 130% della SI = 9.100 mq x 30% di monetizzazione, indotto dalla MSV esistente), si riduce a 1.470 mq da monetizzare. Il relativo importo, tenuto conto del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU dell’anno 2022, pari a 340 €/mq, corrispondente a un valore complessivo di € 499.800,00 . Tale valore risulta abbondantemente eguagliato e superato dal

valore delle aree già cedute in eccedenza per complessivi 7.315 mq, nell'ambito dell'area dell'ex palazzetto, in forza della Convenzione originaria. Infatti, tenuto conto di un valore di monetizzazione di 254 €/mq, quale risultante dal valore IMU del 2018 (anno di cessione al Comune delle indicate aree in eccedenza), si ottiene un valore di monetizzazione di € 1.858.010,00 superiore ai € 499.800,00 dovuti.

7.5 Per quanto precede, come più diffusamente illustrato dalla Relazione _____, lo standard del 200% per la GSV del Comparto A risulta verificato e assolto; e ciò anche in ragione della Variante all'art.C3, comma 3.3. delle NTA del Piano dei Servizi nella parte in cui prevede l'obbligo di monetizzare la quota del 30% dello standard del 200% per la GSV.

7.6 Le Parti danno conseguentemente atto e confermano che, in forza di quel che precede e di quanto già garantito ed eseguito sulla base del P.A. MONDADORI e della Convenzione originaria, non è necessaria l'esecuzione di nuove opere, né la cessione al Comune di ulteriori aree e attrezzature, nè monetizzazioni ulteriori in quanto l'indicato fabbisogno viene già assolto e garantito nella misura prescritta.

ART. 8 - TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E ATTIVAZIONE DELLA GSV.

8.1 Le attività di vendita della GSV saranno avviate oltre che a eseguito dell'avvenuto aggiornamento del *layout* dell'esercizio ESSELUNGA e le altre operazioni da eseguirsi nell'Edificio commerciale ai fini della trasformazione della MSV esistente in GSV anche in conformità a quanto stabilito dalla Autorizzazione Commerciale, all'uopo rilasciata in esito al procedimento amministrativo *ex art. 9*, D. Lgs. 114/1998 e sulla base di quanto stabilito dalla Deliberazione Giunta Regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193.

8.2 Per l'assolvimento degli impegni che verranno assunti con atto unilaterale d'obbligo nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale per la GSV di cui al precedente comma, ESSELUNGA concorderà le condizioni e i termini di relativa attuazione con i competenti Servizi del Comune, fermo restando l'impegno assunto in base al successivo art. 9.

ART. 9 – CONTRIBUTO AI SENSI DELLA D.G.R. 20.12.2013 N. 1193 A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

9.1 Il Soggetto Attuatore, alla stipula del presente Atto Integrativo, versa in favore del Comune la somma di € 560.703,00 (cinquecentosessantamila settecento tre/00 euro), corrispondente alla quota parte 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.

9.2 L'importo del contributo di cui al precedente comma corrisponde all'85% del totale del contributo per l'autorizzazione commerciale in questione, che, sulla base della D.G.R. 20.12.2013 - n. X/1193, viene sin d'ora determinato in 197,50 € per ogni metro quadro di SV.

9.3 Il Comune con la stipula del presente Atto conferma di aver ricevuto la già menzionata somma di € 560.703,00. Pertanto, la sottoscrizione del presente Atto costituisce anche quietanza di pagamento dell'indicato contributo.

ARTICOLO 10 CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL CENTRO STORICO DI MANTOVA

10.1 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 importo di Euro 240.000,00 (duecentoquaranta/00), iva inclusa, a titolo di contributo aggiuntivo in favore del Comune, il quale destinerà tali risorse a interventi di rigenerazione urbana per il centro storico di Mantova.

ARTICOLO 11 –TERMINE DI EFFICACIA.

11.1 Il termine di efficacia del presente Atto Integrativo è quello della Convenzione originaria, ossia il 21.12.2025.

ART. 12 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

12.1 Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente Atto Integrativo e agli eventuali altri da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

ART. 13 - TRASMISSIONE DEGLI OBBLIGHI

13.1 Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve,

pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili oggetto del presente Atto Integrativo, gli obblighi assunti si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

13.2. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

14.1 Agli effetti del presente Atto Integrativo e della relativa Variante le Parti concordano che ogni comunicazione andrà trasmessa via PEC ai seguenti rispettivi recapiti presso i quali ciascuna di esse elegge rispettivamente il proprio domicilio anche digitale:

COMUNE DI MANTOVA, via PEC ,

ESSELUNGA S.P.A., via , PEC

14.2 Ogni eventuale variazione dei recapiti sopra indicati sarà da ciascuna delle Parti comunicata tempestivamente per iscritto.

14.3 Per quanto contenuto nel presente Atto Integrativo si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Legge 12 luglio 2011 n. 106 e al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

14.4. Per quanto non diversamente stabilito dal presente Atto Integrativo e dal medesimo non espressamente integrato e modificato, continua ad applicarsi, sino al termine della sua validità la Convenzione originaria del P.A. MONDADORI.

14.5 Per tutto quanto non contemplato, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti sopra citati anche in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e al PGT del Comune, esclusa la parte oggetto di Variante con il presente Atto Integrativo, vigenti alla data odierna.

ART. 15 - PRIVACY E TRATTAMENTO DEI DATI

15.1 Tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune saranno

trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.

15.2 Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

15.3 Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune.

15.4 L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

15.5 L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e consultabile sul sito *web* del Comune all'indirizzo: _____.

15.6 Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dal Comune è il seguente soggetto:

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER ESSELUNGA S.P.A.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C, ESSELUNGA dichiara espressamente di accettare e approvare in particolare gli artt.: 4.3, 5.3, 9, 10

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti medesimi, essendo le ore _____

Consta di _____ fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati a mano da me Notaio su _____ facciate intere e quanto fin qui della _____.