

Comune di Mantova

Pianificazione attuativa dell'area "Ex Ceramica Mantovana"
Fiera Catena - Mantova
Variante al PA5 approvato con D.G.C. n° 135 del 10/06/2017

PROPONENTE: **VECCHIA CERAMICA S.r.l.**
Via Principe Amedeo, n° 42 - Mantova

OGGETTO

B.1 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
B. 2 TABELLA PROPRIETA'

PROGETTISTA: **ARCH. PAOLO VINCENZI**

ALLEGATO

B.1/B.2

NS. PROT.

251/2016

DATA

Settembre 2016

21/05/2021

B.1 _ Relazione tecnico – illustrativa

Premessa

Con delibera di Giunta Comunale del Comune di Mantova n. 135 del 10 Giugno 2017 è stato definitivamente approvato il P.A. 5 – Ex Ceramica Mantovana – ed in data 28 Giugno 2017 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica a registro del Notaio Massimo Bertolucci n. 79.401 Rep. e n. 30.917 Rac..

Considerando la modifica dell'assetto generale dell'area oggetto del progetto di Rigenerazione urbana 'Mantova Hub' dopo i ritrovamenti archeologici rinvenuti durante i lavori ed alla presenza del Cimitero Ebraico ed a seguito inoltre degli interventi eseguiti dalla Società Ve.Cer. Srl previsti nel Piano ed in particolare quelli relativi alla demolizione dei fabbricati incongrui rispetto all'impianto originario del complesso (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 75/17 del 20/09/2017 per demolizione capannoni verso Gradaro) , alla demolizione degli edifici minori posti lungo Via Santa Marta, Via San Niccolò e Via Argine Maestro (questi previsti nel Provvedimento Autorizzativo Unico n. 86717 del 22712/2017 relativo alla realizzazione del complesso residenziale inserito nel Piano) nonché alle opere di messa in sicurezza del fabbricato ex industriale (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 50/19 del 19/08/2019) posto a confine dell'edificio oggetto di riqualificazione funzionale per la realizzazione di un 'polo scolastico' già previsto nel Piano secondo i contenuti dell'ampio progetto di rigenerazione urbana 'Mantova Hub' per il quale il Comune di Mantova ha avuto finanziamenti tramite il Bando 'Periferie' l'assetto del comparto generale si modifica in termini di localizzazione delle varie funzioni previste ; in particolare tale circostanza si riflette sul futuro urbanistico del P.A. 5 che viene modificato , secondo la presente Variante, con l'individuazione di nuovi spazi da destinare a funzioni pubbliche riducendo il peso insediativo originariamente previsto.

Inquadramento generale

L'area oggetto del Piano Attuativo PA 5 costituisce un esempio di archeologia industriale unico all'interno della Città di Mantova che viene facilmente individuato nello skyline cittadino per l'emergente sagoma degli edifici principali, un tempo utilizzati per la fabbricazione di laterizi, e delle ciminiere che ancora insistono nell'area. Purtroppo anni di abbandono ed il susseguirsi di progetti di trasformazione mai portati a compimento quali la realizzazione del Palazzo di Giustizia previsto sull'area dal Ministero ed in epoca più recente per la 'Cittadella dei Servizi' , hanno creato una situazione di degrado nonostante gli sforzi, anche economici, che la proprietà ha fatto per tamponare situazioni di emergenza dal punto di vista dell'igiene e della sicurezza.

Con le iniziative in corso nel comparto, ovvero con il Progetto 'Mantova Hub' e con il programma di recupero edilizio e funzionale finalizzato all'attuazione del Piano Attuativo, le prospettive di miglioramento del decoro e della sicurezza dell'ambito sono prioritarie; al momento già le attività di cantiere per i lavori in corso stanno determinando un miglioramento di tali condizioni e ci si auspica che con la fine delle operazioni di trasformazione in atto, finiti anche i disagi per i residenti della zona legati al traffico ed ai rumori, la situazione diventerà migliore in termini di sicurezza, decoro e fruizione urbana.

Con lo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana è stato individuato all'interno del comparto il polo scolastico che è in fase di realizzazione nell'edificio che è stato ceduto dalla Soc. Vecer al Comune di Mantova secondo le previsioni della Convenzione Urbanistica; con la Variante al Piano proposta si coglie l'occasione, secondo l'aggiornamento delle prospettive di sviluppo del progetto 'Mantova Hub', per individuare altre funzioni di carattere pubblico nell'edificio 'ex industriale' contiguo alla scuola. Con l'introduzione di tale elemento 'qualitativo' la Variante al P.A.5 prevede inoltre una riduzione del peso insediativo previsto nel piano approvato; sulla base di questi elementi e delle opere previste in convenzione già realizzate anche il crono programma degli interventi sarà modificato rispetto alle tempistiche di realizzazione del 'primo lotto' di lavori che riguarda la parte residenziale non più legato alla conclusione dei lavori per la realizzazione del polo scolastico e in riferimento alle tempistiche per la realizzazione delle opere di sistemazione esterna come meglio specificato nella Convenzione urbanistica.



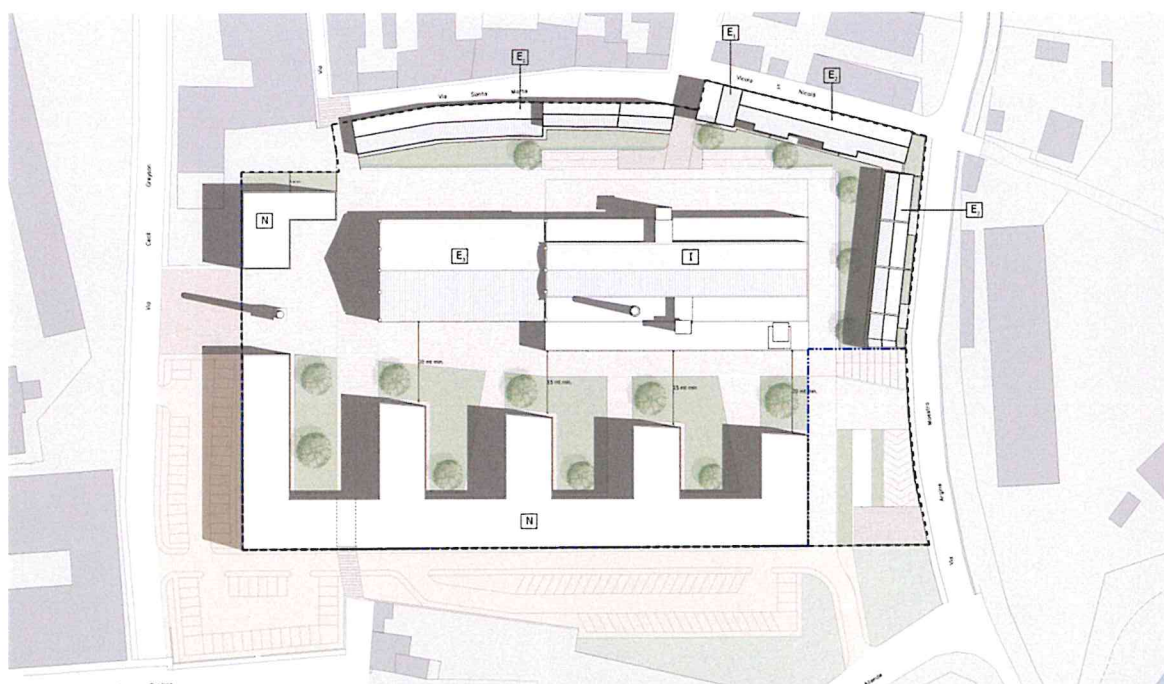
Estratto della mappa catastale

Più in generale il progetto urbanistico in Variante, compartimentato come da PGT, ora comprendente aree e fabbricati di proprietà della società proponente e del Comune di Mantova sarà sviluppato in conformità alle NTA vigenti secondo un programma che prevede, oltre alla

riqualificazione del comparto residenziale (casette), l'individuazione di destinazioni pubbliche nel fabbricato contiguo a quello principale in cui verrà è in fase di realizzazione il plesso scolastico dal Comune di Mantova e la realizzazione di una nuova edificazione posta a sud del comparto (tra il parcheggio di Via Cecil Grayson e lungo il confine verso il complesso monumentale di Santa Maria del Gradaro) ; è previsto inoltre un piccolo edificio ad un solo piano posto a ridosso dell'area nella quale sono in corso i lavori per la realizzazione della piazza/giardino a seguito della demolizione del 'magone'.

Al fine di riqualificare l'insieme, nel rispetto della necessità di mantenere i 'segni' dell'antico Cimitero Ebraico che in parte occupa il sedime del comparto in oggetto, e rendere l'intervento organico con il contesto , verranno inoltre realizzate le sistemazioni delle aree esterne che saranno caratterizzate da percorsi pedonali 'permeabili' ed integrati con quelli esistenti nel quartiere, aree a verde di mitigazione e spazi attrezzati con arredo urbano. Il sistema degli accessi carrai prevede la limitazione degli stessi in corrispondenza dell'accesso esistente in Via Santa Marta, che sarà riqualificato, e di quello di nuova realizzazione sul versante di Vicolo Maestro. Solo ed esclusivamente per gli accessi di emergenza (in particolare al servizio del plesso scolastico) è prevista anche la possibilità di accedere all'interno degli spazi pedonali.

La superficie lorda di pavimento in progetto è complessivamente pari a mq. 13.150,00 minore all'indice di zona previsti ($0,85 \text{ mq/mq} < 1 \text{ mq/mq}$) con destinazioni commerciali (di vicinato), direzionali, residenziali e servizi. È inoltre prevista la realizzazione di un piano interrato che sarà destinato ad autorimesse. Trattandosi di un lotto completamente asservito dalla viabilità locale e dalle reti di sottoservizi non sono previste opere di urbanizzazione; le opere esterne, realizzate e cedute dal proponente per la realizzazione della viabilità di accesso e gli 'stacchi' per gli allacciamenti alle pubbliche utenze si configurano come 'opere aggiuntive' senza che le stesse generino peso insediativo che resta in capo all'edificazione prevista nella Variante al P.A. 5.



Estratto della Tavola 10: Planivolumetrico – stato approvato



Estratto della Tavola 10: Planivolumetrico – variante in progetto

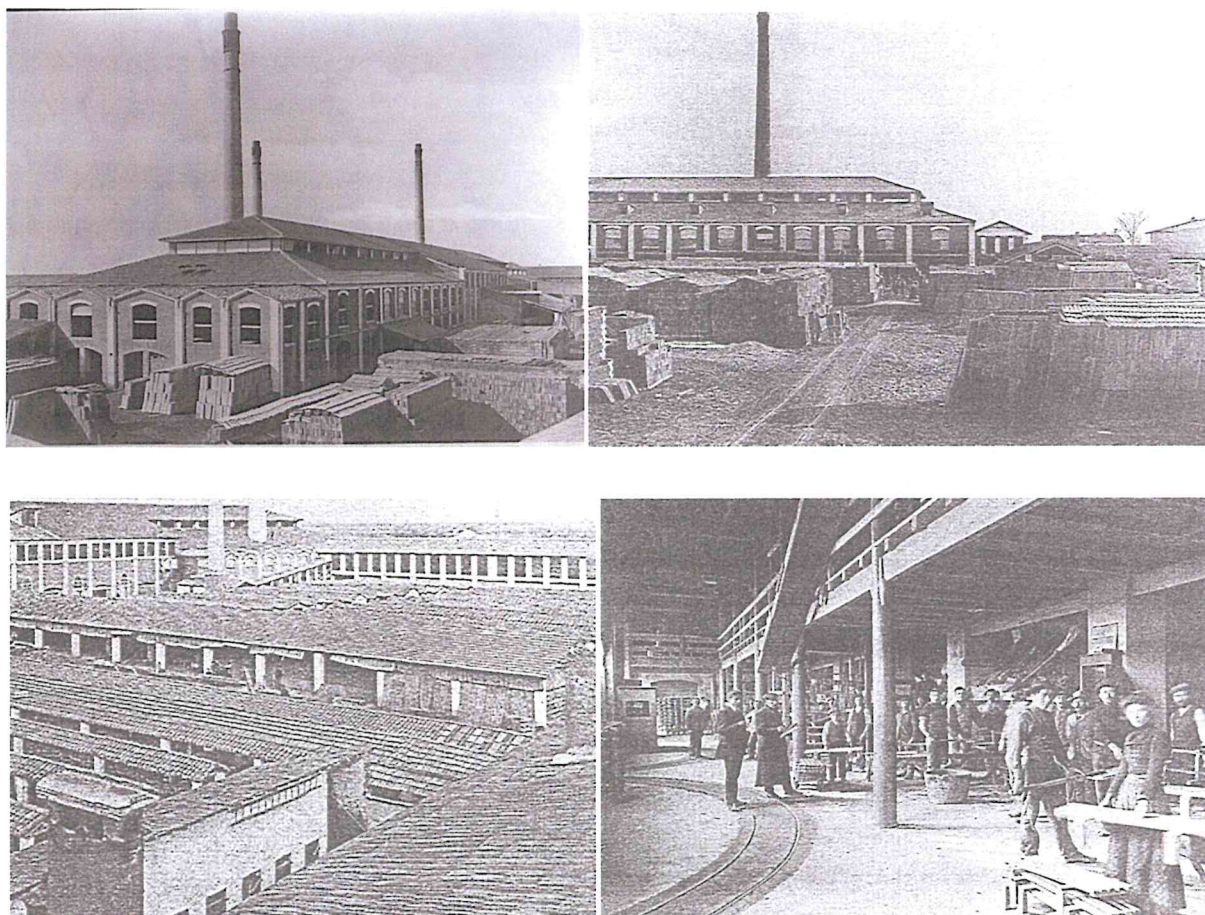
B.1.1 _ Indagine storica e descrittiva dell'evoluzione dell'area

Il complesso immobiliare, di cui l'immobile di cui trattasi è inserito, è posto nell'antico nucleo storico della Città di Mantova, decentrato ad est in direzione del Lago Inferiore, nel Quartiere di Fiera Catena e precisamente localizzato tra Piazzetta Polveriera, i due antichi compendi Demaniali, Capannoni militari San Nicolò e Chiesa e Convento di Santa Paola ed il Complesso del Gradaro comprendente la Chiesa ed l'antico Convento. Il Quartiere di Fiera Catena, propaggine sud/est del centro Storico della Città, è delimitato a Nord dalla Darsena di porto Catena, ad Est dal Lago Inferiore, a Sud ed a Ovest da due importanti assi viari di penetrazione della Città quali Viale Salvador Allende e Corso Garibaldi. La zona, non attraversata da direttrici primarie di traffico, ma da viabilità secondaria tipica degli antichi centri storici, è caratterizzata da una edificazione costituita da tipiche "casette mantovane" mediamente a due piani fuori terra, in parte recentemente ristrutturate, ad eccezione dei complessi di cui sopra di tipo Religioso (Gradaro), Militare (Capannoni San Nicolò) e destinati all'Istruzione (Santa Paola). L'area è caratterizzata inoltre da ampie aree recentemente urbanizzate e dotate delle reti dei pubblici servizi a seguito dell'attuazione di vari stralci del Piano Attuativo Fiera-Catena nelle quali sono stati realizzati complessi edilizi residenziali con spazi commerciali e direzionali che comprendono una banca, un supermercato, gli uffici del Giudice di pace e l'archivio comunale. Il complesso in oggetto comprendeva il vecchio polo produttivo denominato 'Ex Ceramica Mantovana' che per la vicinanza al porto, che ha favorito l'approvvigionamento delle materie prime ed i trasporti, ha potuto sviluppare dagli inizi del '900 una fiorente attività industriale per la produzione di laterizi da costruzione. Del complesso immobiliare sono tutt'ora esistenti i fabbricati principali ed alcune pertinenze, mentre risulta oggi demolita una parte di fabbricati un tempo destinati all'attività produttiva. L'accesso agli immobili è consentito a nord da Via Santa Marta e lungo Vicolo San Nicolò ed a sud dall'ampio parcheggio di uso pubblico recentemente realizzato di fronte al nuovo supermercato lungo Via Cecil Grayson di recente realizzazione.

L'Area denominata "Fiera Catena", posta nella zona sud-orientale della Città, è storicamente caratterizzata dalla presenza del porto Catena che per lunghi secoli ha rappresentato un nodo di traffico e sviluppo dell'intera Città'. La presenza del Porto ha influenzato l'evoluzione dell'intero Quartiere divenendo in seguito elemento strategico nel sistema difensivo della Città'. Furono inoltre convertiti ad esigenze militari i complessi religiosi dei Conventi di S. Maria del Gradaro, Santa Paola (solo recentemente recuperati) e San Niccolò. Il Rio prima di terminare nel lago Inferiore, formava una conca che separava i Quartieri di San Niccolò e San Martino. Questa insenatura era probabilmente già usata nel XIII secolo, anche se i porti commerciali della Città

erano quelli dell'Ancona di S. Agnese e di Cittadella, più a Nord, sulle sponde opposte del lago di Mezzo. Allora si chiamava porto degli scoli, nome poco elegante, ma che deriva dal suo essere terminale di tutti gli scarichi cittadini che finivano nel Rio. Il porto divenne quello principale a partire dal 1353 (quando venne interrata l'Ancona di S. Agnese), come testimonia l'esistenza di una chiesetta costruita su palafitte, eretta nel 1355 e definitivamente demolita nel 1798. Chiuso di notte con una pesante catena prese da questa il nome attuale. Gli scarichi dei continui lavori di bonifica, drenaggio e consolidamento dell'area, depositati nei secoli sulla sponda meridionale del porto, diedero origine ad un ampio spiazzo, che venne chiamato Anconetta per distinguerlo dall'antica Ancona. L'attuale darsena risale al 1899, in un periodo nel quale Porto Catena era il più grande porto fluviale italiano, tanto da prendere il nome di "Nuova Genova", che per decenni fu data anche a tutta l'area circostante. Nel XX secolo però, il porto iniziò a rivelarsi obsoleto, perdendo sempre più importanza. Nel secondo dopoguerra ci fu un periodo favorevole, grazie all'uso quasi esclusivo che del porto faceva la vicina Società Ceramica mantovana, per l'arrivo dei rifornimenti di argilla e l'imbarco dei manufatti. L'alluvione del 1951 diede inizio ad un triste declino di Porto Catena, che si sarebbe completato all'inizio negli anni '60. Svendute le costosissime e ancora nuove gru, smantellata la Ceramica, il porto rischiò di essere cancellato: per un periodo ospitò motonavi turistiche, oggi rimane in vita grazie ad alcuni circoli nautici che via hanno sede.

La zona dell'Anconetta, sul lago Inferiore, ha sempre ospitato forni e fornaci per la cottura dell'argilla. Una prima cooperativa, la "Società dei forni Hoffman" venne costituita nel 1860, ma fallì nel 1874. Il 18 gennaio 1901 nacque la Società Anonima Ceramica Mantovana, che conobbe un favorevole successo, non solo localmente, aprendo una succursale perfino ad Alessandria d'Egitto. L'argilla arrivava a Porto Catena da Formigosa su barconi detti "burc" (burchi costruiti in legno) o "gabarre" (in metallo), poi veniva trasportata ai forni su carrie che portavano anche 150 kg di materiale. La Società costruì poi un trenino per agevolare il trasporto. L'argilla veniva lavorata a mano e messa negli stampi per la cottura. La Ceramica occupava un'area vastissima (65.000 mq), nella quale vennero inglobate alcune vie del Quartiere, e anche l'antica chiesa sconsacrata di S. Marta, che era stata usata come polveriera. Con 3 fornaci da 16 forni ciascuna era una gloria dell'industria mantovana. Negli anni '60 però la Ceramica era solo un ricordo, con i suoi grandi edifici usati come officine e magazzini, per finire nell'abbandono generale.



B.1.2 _ Destinazione urbanistica del PGT e previsioni di piano

Interventi ammessi e relative modalità, scheda P.A.5: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: destinazione principale sono le attività economiche di tipo direzionale (AE3). Funzioni incompatibili: produttiva/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi: $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$; $H_{\text{max}} = 3$ piani fuori terra ; $R_c \text{ max} = 50\%$; $R_o \text{ max} = 100\%$

Prescrizioni particolari: Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i

Beni Architettonici e Paesaggistici l'assetto planivolumetrico del comparto comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura.

Dati generali di Progetto e di Variante:

Piano approvato

Superficie territoriale mq. 19.635

Superficie destinata a standard mq. 6.822 (sedime edificio per l'istruzione e/o di interesse generale compresa area cortiva di mq. 3.000)

Superficie Fondiaria mq. 16.635 circa

Indice fondiario utilizzato pari a 1,00 mq/mq pari a mq 16.635,00 di SLP MAX

Rc max = 50% pari ad una superficie coperta max di mq 8.317,50 (calcolata sulla sup. fondiaria)

Ro max = 100% pari ad una superficie interrata max di mq 16.635 (calcolata sulla sup. fondiaria)

La proposta di pianificazione attuativa, fatta salva la possibilità di apportare variazioni in termini di quantità delle destinazioni funzionali ammesse dal presente Piano, nel rispetto della SLP max è stata sviluppata prevedendo i seguenti interventi come individuati nella Tav. 10_Planivolumetrico:

— **E1** : edifici di 'cortina' posti lungo via Santa Marta con destinazione residenziale; per tali edifici è prevista la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento Resta espressamente stabilito che i descritti edifici non potranno avere un'altezza massima superiore ai due piani fuori terra; l'altezza massima, così come definita da normativa vigente, dei due piani non sia superiore all'altezza dell'edificio esistente di cui la foglio 55, mappale 300 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza dai fabbricati. L'attuale muraglia prospiciente via Santa Marta e Vicolo San Nicolò dovrà essere preservata.

— **E2** : edifici di 'cortina' posti lungo Vicolo San Nicolò e Vicolo Maestro con destinazione residenziale; per tali edifici è prevista la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento con due piani fuori terra;

_ **E3**: edificio minore facente parte dell'ex complesso industriale dell'ex ceramica con destinazioni plurifunzionali (commercio di vicinato, direzionale); intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento attraverso l'inserimento di solai intermedi;

_ **I** : edificio principale dell'ex ceramica mantovana da destinare a polo scolastico:

_ **N**: edifici di nuova edificazione con destinazione commerciale di vicinato, direzionale e residenziale; allineamenti da rispettare lungo il fronte verso il parcheggio su via C. Grayson e lungo il fronte verso il complesso di Santa Maria del Gradaro; altezza massima tre piani fuori terra.

E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo (Ro pari al 100%).

Proposta di Variante

Superficie territoriale mq. 19.635

Superficie destinata a standard mq. 9.572 di cui mq. 6.822 per edificio scolastico e mq. 2.750 per capacità edificatoria per destinazione a servizi.

Superficie Fondiaria mq. 16.635 circa

Indice fondiario utilizzato pari a 0,946 mq/mq pari a mq. 15.750 di SLP MAX suddivisi come segue:

_ destinazione a servizi mq 2.750

_ destinazioni residenziali, commerciali, direzionali e servizi mq 13.000

Rc max = 50% pari ad una superficie coperta max di mq 8.317,5 (calcolata sulla sup. fondiaria)

Ro max = 100% pari ad una superficie interrata max di mq 16.635 (calcolata sulla sup. fondiaria)

La proposta di Variante alla pianificazione attuativa, fatta salva la possibilità di apportare variazioni in termini di quantità delle destinazioni funzionali ammesse dal presente Piano, nel rispetto della SLP max è stata sviluppata prevedendo i seguenti interventi come individuati nella Tav. 10 VAR_Planivolumetrico:

_ **E1** : edifici di 'cortina' posti lungo via Santa Marta con destinazione residenziale; per tali edifici è prevista la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento Resta espressamente stabilito che i descritti edifici non potranno avere un'altezza massima superiore ai due piani fuori terra; l'altezza massima,

così come definita da normativa vigente, dei due piani non sia superiore all'altezza dell'edificio esistente di cui la foglio 55, mappale 300 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza dai fabbricati. L'attuale muraglia prospiciente via Santa Marta e Vicolo San Nicolò dovrà essere preservata.

_ **E2** : edifici di 'cortina' posti lungo Vicolo San Nicolò con destinazione residenziale; per tali edifici è prevista la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento con due piani fuori terra;

_ **F (ex E3)**: edificio facente parte dell'ex complesso industriale dell'ex ceramica con destinazioni funzionali a servizi ; intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento attraverso l'inserimento di solai intermedi;

_ **I** : edificio principale dell'ex ceramica mantovana da destinare a polo scolastico;

_ **N**: edifici di nuova edificazione con destinazione commerciale di vicinato, direzionale e residenziale; allineamenti da rispettare lungo il fronte verso il parcheggio su via C. Grayson e lungo il fronte verso il complesso di Santa Maria del Gradaro; altezza massima tre piani fuori terra.

E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo (Ro pari al 100%).

Destinazioni d'uso di progetto

attività economiche di tipo residenziale (R), commerciale di vicinato (AE5), direzionale (AE3), altre funzioni ammesse secondo scheda PA5 compresi servizi pubblici e privati di interesse pubblico e/o generale con esclusione di funzioni incompatibili quali : produttiva/artigianale (AE1), commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricola (AG).

B.1.3 _ Fabbisogno aree per servizi e relativo soddisfacimento

In conformità ai parametri urbanistici previsti nella scheda 'norma' di P.G.T., individuata come P.A.5, il Piano attuativo prevede lo sviluppo di destinazioni d'uso in relazione ai sub-comparti come individuati nelle tavole di piano secondo varie tipologie di intervento (ristrutturazione, ristrutturazione ed ampliamento, nuova costruzione) e più specificatamente:

_ **E1 e E2** : complesso costituito dalla cortina edificata prospettante Via Santa Marta, vicolo San Nicolò oggetto di interventi ristrutturativi e di ampliamento finalizzati a realizzare destinazioni residenziali;

_ **F (ex E3)** ; costituito dal corpo 'minore' della ex fabbrica (ex Ceramica) oggetto di interventi di ristrutturazione e recupero con ampliamento (inserimento impalcati orizzontali) finalizzato ad accogliere destinazioni per servizi di interesse generale;

_ **I** ; costituito dalla nuova edificazione prevista dal Piano lungo gli allineamenti del parcheggio

posto in fregio a Via Cecil Grayson e perpendicolarmente lungo il confine sud posto verso il complesso di Santa Maria del Gradaro che sarà realizzato per accogliere destinazioni d'uso relative al commercio di vicinato, direzionale, residenza e servizi di interesse generale realizzati anche da soggetti privati.

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree per servizi in relazione al carico urbanistico del Piano, ovvero alla determinazione del nuovo peso insediativo indotto dalla realizzazione del programma edificatorio, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005, si ipotizza uno sviluppo urbanistico secondo le seguenti previsioni premettendo che per la dotazione di 'standards' non viene considerato il cosiddetto peso insediativo 'pregresso' in quanto le attività funzionali sono dismesse da lungo tempo:

_ E1 e E2

destinazione d'uso : residenziale

superficie lorda di pavimento mq 2.000,00

abitanti teorici insediabili : $\text{mq } 2.000 / 50 \text{ mq/Ab.} = \text{n. } 40$ abitanti teorici

dotazione aree per servizi : $\text{n. } 40 \text{ Ab.} \times 35,5 = \text{mq } 1.420,00$

_ N (ai fini delle dotazioni si considera il peso insediativo 'maggiore' determinato dalle destinazioni commerciali e direzionali – residenza ammessa comunque).

destinazione d'uso: commerciale e direzionale

superficie lorda di pavimento mq 11.000,00

dotazione aree per servizi : $\text{mq. } 11.000 \times 100\% = \text{mq. } 11.000,00$

La monetizzazione della dotazione di aree per servizi, pari complessivamente a mq. 12.420,00 secondo un costo al mq di € 210,00 come da stima dell'Agenzia delle Entrate in base alla quale è stata valorizzata l'area del comparto C/1,

risulta essere $\text{mq } 12.420,00 \times \text{€/mq } 210,00 = \text{€ } 2.608.200,00$ che i proponenti dovrebbero versare al Comune di Mantova.

Con il Piano Attuativo approvato è stato ceduto il fabbricato, individuato catastalmente al foglio n. 55, mappale 431 sub 304 della superficie di mq 6822 con area complessiva di mq 3.000,00; tale cessione andrà a compensare il valore delle monetizzazioni come sopra calcolate per le destinazioni funzionali previste. Nel caso che in fase esecutiva vengano variate le quantità di ciascuna destinazione funzionale prevista nel Piano si procederà con la verifica della dotazione delle aree per servizi e nel caso alla monetizzazione del congruo delle stesse.

B.1.4 _ Opere di urbanizzazione

Nel comparto in oggetto non vi sono opere di urbanizzazione da realizzare in quanto trattasi di un intervento inserito in un contesto urbano già servito dalla viabilità e dalle reti dei pubblici servizi; per gli edifici previsti dal Piano si prevede di realizzare unicamente gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, teleriscaldamento, linee elettrica e telefonica.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (servizi per l'istruzione) sono in corso i lavori per la scuola da parte del Comune di Mantova secondo il cronoprogramma aggiornato.

Si precisa inoltre che nel contesto della Variante proposta verranno realizzate opere di sistemazione esterna che riguarderanno aree oggetto di cessione ed in particolare quella di pertinenza del fabbricato ex industriale da destinarsi a servizi e quella che completa il disegno della piazza che caratterizza l'intervento.

Per gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione previsti nel Piano, in assenza di opere da eseguire, si prevede quindi la seguente quantificazione indicativa degli oneri concessori che sono compensati, al pari della monetizzazione delle aree per servizi, tramite l'avvenuta cessione al Comune di Mantova del fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Mantova al foglio 55 mappale 431 sub 304 come meglio identificato nella perizia di stima, redatta dall'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio del 26/10/2016, ed il cui valore è pari ad € 4.987.000,00 (euro quattromilioninovecentottantasettemila/00):

_ Interventi di ristrutturazione edilizia E1 e E2

Contributo Costo di Costruzione

SLP prevista mq 2.000 – destinazione Residenziale

$\text{mq } 2.000 \times \text{€}/\text{mq } 392,82 = \text{€ } 785.640,00$

$\text{€ } 785.640,00 \times 10\% = \text{€ } 78.564,00$

Oneri di urbanizzazione primaria

Volume previsto mc 6.000 – destinazione residenziale

$\text{mc } 6.000 \times \text{€}/\text{mc } 1,90 = \text{€ } 11.400,00$

Oneri di urbanizzazione secondaria

Volume previsto mc 6.000 – destinazione residenziale

$\text{mc } 6.000 \times \text{€}/\text{mc } 3,80 = \text{€ } 22.800,00$

totale oneri concessori E1 e E2 = € 112.764,00

_ Interventi di nuova costruzione N

Contributo Costo di Costruzione

SLP prevista mq 11.150,00 – destinazione Commerciale/Direzionale

mq 11.000,00 x €/mq 958,00* = € 10.538.000,00

€ 10.538.000,00 x 10% = € 1.053.800

Oneri di urbanizzazione primaria

SLP prevista mq 11.000,00 – destinazione Commerciale/Direzionale

mq 11.000,00 x €/mq 38,30 = € 421.300

Oneri di urbanizzazione secondaria

SLP prevista mq 11.000,00 – destinazione Commerciale/Direzionale

mq 11.000,00 x €/mq 25,50 = € 280.500

totale oneri concessori N = € 1.755.600

totale oneri concessori € 1.868.364

Si da atto inoltre che l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione del presente piano a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

B.2 _ Tabella proprietà

Proprietà : Società Vecchia Ceramica Srl (Ve.Cer. Srl)

con sede in Mantova, via Principe Amedeo n° 42/A

Codice fiscale/P.Iva 02756960361

Quota di proprietà: 100%

- foglio 35, mappale 444, subalterno 301: Cat C/2, Classe 2, 89 mq, RC € 165,47
- foglio 35, mappale 444, subalterno 302: Cat C/6, Classe 4, 31 mq, RC € 102,47
- foglio 35, mappale 444, subalterno 303: Cat C/6, Classe 4, 16 mq, RC € 49,58

- foglio 35, mappale 444, subalterno 304: Cat C/6, Classe 4, 15 mq, RC € 49,58
- foglio 35, mappale 444, subalterno 305: Cat C/6, Classe 3, 30 mq, RC € 85,22
- foglio 35, mappale 444, subalterno 306: Cat C/6, Classe 4, 28 mq, RC € 92,55
- foglio 35, mappale 444, subalterno 307: Cat C/2, Classe 2, 28 mq, RC € 52,06
- foglio 35, mappale 444, subalterno 308: Cat C/6, Classe 3, 25 mq, RC € 71,01
- foglio 35, mappale 444, subalterno 309: Cat C/6, Classe 3, 24 mq, RC € 68,17
- foglio 35, mappale 444, subalterno 310: Cat C/6, Classe 3, 25 mq, RC € 71,01
- foglio 35, mappale 444, subalterno 311: Cat C/6, Classe 3, 22 mq, RC € 62,49
- foglio 35, mappale 444, subalterno 312: Cat C/6, Classe 3, 22 mq, RC € 62,49
- foglio 35, mappale 444, subalterno 313: Cat C/6, Classe 3, 22 mq, RC € 62,49
- foglio 35, mappale 444, subalterno 314: Cat C/6, Classe 3, 23 mq, RC € 65,33
- foglio 35, mappale 444, subalterno 315: Cat C/6, Classe 2, 46 mq, RC € 111,66

- foglio 35, mappale 445: Cat C/6, Classe 4, 18 mq, RC € 59,50

- foglio 35, mappale 447, subalterno 301: Cat C/6, Classe 1, 58 mq, RC € 119,82
- foglio 35, mappale 447, subalterno 302: Cat C/6, Classe 1, 44 mq, RC € 90,90
- foglio 35, mappale 447, subalterno 303: Cat C/2, Classe 1, 16 mq, RC € 237,05
- foglio 35, mappale 447, subalterno 304: Cat C/2, Classe 1, 101 mq, RC € 156,49

- foglio 35, mappale 448, subalterno 301: Cat C/2, Classe 1, 47 mq, RC € 72,82
- foglio 35, mappale 448, subalterno 302: Cat C/2, Classe 1, 255 mq, RC € 395,09
- foglio 35, mappale 448, subalterno 303: Cat C/7, Classe 1, 114 mq, RC € 88,31

- foglio 35, mappale 431, subalterno 309, mappale 465, subalterno 305: Cat. F/2

- foglio 35, mappale 446, subalterno 1: Cat A/4, Classe 3, 5,5 vani, RC € 193,15
- foglio 35, mappale 446, subalterno 2: Cat A/4, Classe 3, 4,5 vani, RC € 158,04

Proprietà : Comune di Mantova

con sede in Mantova, via Roma n. 39

Codice fiscale/P.Iva 00189800204

Quota di proprietà: 100%

- foglio 35, mappale 683: Cat D/1, RC € 26.200,00

Titolo di proprietà

Con atto di scissione di società n. 64202 del 07/12/2001, Notaio Nicolini, registrato a Mantova il 11/12/2001 al n. 4423 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mantova il 15/02/2002 ai nn. 1191 Reg.Part./1838 Reg.Gen. Il bene in argomento, facente parte dell'intero insieme di immobili del complesso ex Ceramica, è pervenuto alla Ditta attuale: Società Vecchia Ceramica S.r.l. Con sede in Mantova c. f. 02756960361, dalla Ditta C.G.S. Compagnia Generale Servizi S.r.l. Con sede in Modena, c. f. 05092061000.

Conseguentemente alla stipula della Convenzione Urbanistica è stata ceduta al Comune di

Mantova con Atto stipulato dal Notaio Massimo Bertolucci in data 28/06/2017, n° 79.402 di Repertorio e n° 30.918 di Raccolta, la particella individuata catastalmente al foglio 55 mappale 683 costituita dall'edificio oggetto di trasformazione per la realizzazione del polo scolastico da parte del Comune di Mantova.