

# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



22 OTT. 2015

Prot. N. ....

Cat. .... Clas. .... Fisco. ....

**LAGO VERDE S.R.L.**

Strada Statale Cisa, 35  
46047 PORTO MANTOVANO (MN)  
Partita IVA 02407580204

Committente :

**FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.**  
**SOC. LAGO VERDE S.R.L.**

**FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.**  
Piazza Virgilio, 15  
PORTO MANTOVANO (MN)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01994090208

**VARIANTE**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 006**  
**sito in via Kennedy / via Verdi**  
**localita' S. Antonio**

Elaborato: **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - RELAZIONE PERIZIALE DI STIMA**  
**SCHEDE PROGETTO (PR02) E NORME DI PIANO (PR 1) DEL P.G.T.**  
**ATTI DI PROPRIETA'**

File

GB0022279Prj

Data

OTTOBRE 2015

Scala :

Prat. n°

Tav. n°

Comune

Porto Mantovano

Provincia

Mantova

**STUDIO TECNICO**

**Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI**

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail: stferrari@gianluca@libero.it

**Geom. FRANCESCO ROSA**

via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari, ai sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07'41 n. 166



## RELAZIONE TECNICA

**In accompagnamento alla Variante all'Ambito di trasformazione AT006 denominato P.A. "Ippocrate"**

### CRONISTORIA ATTI ED ADEMPIMENTI:

- Con delibera di C.C. n. 19 in data 19/3/2013 è stato adottato il Piano attuativi AT 006 denominato "Ippocrate"
- Con delibera di C.C. n. 35 in data 17/6/2013 sono state esaminate le osservazioni e sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stata definitivamente approvato il P.A. "Ippocrate". Tale deliberazione è efficace dal giorno 24/6/2013 data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURL
- In data 19/09/2013 il Responsabile dell'Area Tecnica settore gestione del territorio del comune di Porto Mantovano ha rilasciato il Permesso di costruire n. 2013/161 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.A. "Ippocrate"
- Il Piano Attuativo approvato ha confermato sostanzialmente la disposizione urbanistica prodotta negli elaborati del P.G.T. Quest'ultimo infatti prevedeva le aree per attrezzature pubbliche (parcheggi e aree a verde) addossate alla pubblica Via Kennedy affinché i nuovi edifici mantengano le distanze dalla "Latteria Sociale" richieste dall'A.S.L. in sede di Parere al P.G.T. e corrispondenti a m. 50,00 minimo per la nuova zona a destinazione terziaria e m. 100,00 minimo per la nuova zona a residenza.

Tale orientamento del P.G.T. è stato assunto completamente dal Piano Attuativo.

**A seguito della richiesta di insediamento di una struttura sanitaria avente la necessità di una superficie fondiaria di mq. 6750, per poter realizzare una superficie coperta di circa 2500 mq. e una superficie pavimentata lorda di 3000 mq. da adibire ad ambulatori medici, diagnostici e cure riabilitative, il Piano Attuativo ha necessariamente modificato le previsioni del P.G.T. nei contenuti che riguardano la Slp da adibire alla funzione terziaria che è stata raddoppiata (da mq. 1500 a mq. 3000) mentre la funzione a residenza è stata ridotta del 70% circa**

- Il Piano Attuativo ha individuato 4 unità di intervento affinché l'attuazione potesse avvenire in tempi diversi, senza recare intralcio alle parti eventualmente già realizzate.
  - La partizione corrisponde alla differenziazione dell'assortimento funzionale ed alle differenti esigenze dimensionali e distributive di ciascuna delle attività da insediare.



DATI PLANIVOLUMETRICI									
UNITA' D' INTERVENTO	DESTINAZIONE	SUP. FOND. mq.	U.f. mq. / mq.	SUP. LORDA PAVIM. mq.	R.C. mq. / mq.	SUP. COPERTA mq.	SUP. TERRIT. mq.	I.t. mc. / mq.	VOLUME MAX REALIZZAB. mc.
1	RESIDENZA	1692	0.55	930	45 %	762	-	-	2800
2	RESIDENZA	871	0.55	480	45 %	388	-	-	1400
3	TERZIARIO	6756	0.45	3000	37 %	2500	-	-	10380
4	ESPOSIZ./PARCH. SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA	700	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	-	10019	0.44	4410	37 %	3650	14580	1.00	14580

Più in dettaglio:

#### Lotto 1 – Destinazione funzionale: residenza

In continuità con gli insediamenti residenziali esistenti nel tessuto urbano consolidato, si è previsto l'insediamento di un edificio a schiera.

#### Tipologie edilizie

Si tratta di tradizionale fabbricato a schiera, comunemente utilizzato per le strutture residenziali, col fronte "nobile" rivolto verso la nuova strada, a formare una cortina edilizia continua con altimetria variabile da due e/o tre piani.

Ai sensi del D.M. 2/4/1968 b. 1444 art 9 ultimo comma, la distanza dei nuovi edifici residenziali dalla sede stradale di progetto, è stata stabilita in 5,00 ml, di conseguenza gli accessi carrai saranno dotati di apertura automatizzata in quanto non è materialmente realizzabile la rientranza prevista del Regolamento edilizio comunale.

#### Lotto 2 – Destinazione funzionale: residenza

E' posto in perfetta continuità col precedente *Lotto 1*. L'edificio è stato previsto con accessi carrai ed ingressi distinti e separati per ogni alloggio.

#### Tipologie edilizie

Come *Lotto 1*.

Le autorimesse potranno essere realizzate sul confine con un'altezza massima di 3,00 m., in quanto i proprietari del lotto adiacente (Mapp. 402 Sub1) con Atto notarile hanno autorizzato la possibilità di edificare sul confine.

#### Lotto 3 – Destinazione funzionale: sanitaria

In questo Lotto è stata prevista la realizzazione di una struttura sanitaria composta di ambulatori medici, diagnostici, per la riabilitazione, per l'esercizio fisico ed il riposo, vasche per l'attività ginnica in acqua, ecc..

#### Tipologie edilizie

Il Piano Attuativo ha fissato in via preliminare la dimensione e la collocazione del fabbricato, la cui esatta configurazione poteva essere precisata solamente in sede esecutiva. La collocazione del fabbricato è arretrata rispetto a Via Kennedy per lasciare uno spazio libero dinanzi all'ingresso in modo da facilitare l'accesso dei frequentatori provenienti dai parcheggi disposti davanti all'edificio.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 - n. 1444 - art. 9 - ultimo comma, la distanza dei nuovi edifici dalla sede stradale di progetto, viene stabilita in 5,00 ml., di conseguenza gli accessi carrai saranno dotati di apertura automatizzata, in quanto non è materialmente realizzabile la rientranza prevista dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### Lotto 4 – Destinazione funzionale: esposizione-parcheggi

Questo Lotto è stato adibito a parcheggio e piazzale per esposizione mezzi agricoli dell'attività commerciale esistente in adiacenza al presente Comparto.

L'area non è stata dotata di capacità edificatoria che è stata trasferita nei Lotti 1-2-3.

#### **Viabilità e parcheggi**

Il Piano Attuativo conferma sostanzialmente la disposizione urbanistica prodotta negli elaborati del P.G.T.

Quest'ultimo infatti prevede le aree per attrezzature pubbliche, parcheggi e aree a verde, in fregio a Via Kennedy.

La distribuzione ai due lotti residenziali sarà garantita da una strada di progetto che diparte da Via Verdi e termina con uno slargo di manovra dotata di parcheggi centrali.

Quanto agli spazi per parcheggi questi sono dimensionati coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano delle Regole e sono disegnati con la massima semplicità, con attenzione ai percorsi di ingresso e uscita e di circolazione.

I parcheggi sono interamente ricavati con accesso diretto da Via Kennedy questo per ovvi motivi distributivi ma anche funzionali (migliore accessibilità alle strutture sanitarie) e paesaggistici (maggiore caratterizzazione verde della strada comunale).

#### **Aree verdi e sistemazioni paesaggistiche**

La sistemazione paesaggistica prende atto del disegno d'insieme, sottolineata dalla altrettanto forte ortogonalità del volume del fabbricato adibito ad attività terziaria, assecondandola con la disposizione delle alberature e giocando sul contrasto fra la regolarità delle alberature disposte lungo le strade e l'andamento curvilineo della nuova struttura sanitaria.

In fregio alla viabilità di progetto a servizio della residenza è prevista una fascia a verde di m. 6,00 circa con la messa a dimora di una siepe continua (altezza minima m. 3,00) in filare, che sottolinea l'andamento rettilineo della strada stessa e funge da filtro, rispetto ai fronti dei fabbricati non residenziali.

In fregio alle aree a parcheggio saranno messi a dimora piccoli alberi da fiore di varie specie, scelti in modo da caratterizzare diversamente i diversi ambienti.

Le caratteristiche morfologiche e la tipologia degli interventi proposti nel Piano Attuativo, hanno modificato le prescrizioni del PGT, in accordo con l'Amministrazione Comunale, sono stati attivati processi compensativi e perequativi.

Le opere compensative e perequative previste consistevano nell'esecuzione di lavori di collegamento e completamento dell'incrocio tra Via Kennedy/Via Francesco Gonzaga II°, stralcio dello Studio di Fattibilità per "lavori di interconnessione tronchi piste ciclabili sul territorio comunale, adottato dall'Amministrazione Comunale nell'anno 2010.



In linea generale come descritto nell'Elaborato "G" e nella Tavola "9" del P.A. i lavori consistevano:

- posa di barriera di sicurezza stradale tipo "mini - new jersey" per separare il percorso ciclabile dalla carreggiata stradale. Realizzazione di scivoli e rampe d'accesso per eliminazione barriere architettoniche e per passi carrai. Attraversamenti ciclopedonali di tipo rialzato. Modifica ed integrazione marciapiede esistente e bitumato stradale
- il drenaggio delle acque meteoriche, sulla nuova pavimentazione impermeabile, laddove necessario doveva essere garantito mediante adattamento della rete di scolo collegata alle caditoie esistenti
- i lavori dovevano essere completati con opere accessorie di sistemazione e contenimento del percorso e da un nuovo impianto di segnaletica orizzontale e verticale, in osservanza alle norme del Nuovo Codice della Strada
- In data 30/07/2013 con atto Notaio Dott. Andrea Finadri n° 32936 di rep. veniva stipulata la convenzione urbanistica del sopracitato P.A. "Ippocrate"
- In data 19/09/2013 con atto di compravendita n° 32993 di rep. Notaio Dott. Andrea Finadri la Soc. Futuredil Mantova S.r.l. ha ceduto alla Soc. Lago Verde S.r.l., con sede in Porto Mantovano (MN) Via Brodolini n° 28/D, i mappali 2519-2520-2521-2522 del foglio 9, aventi una superficie complessiva di mq. 10125, in parte compresi in "Area per la costruzione di strutture a destinazione Terziario" e in parte in "Area a verde pubblico e parcheggi funzionali all' Ambito". La parte acquirente, Soc. Lago Verde S.r.l. si è obbligata alla realizzazione dei parcheggi, del verde e di tutti i sottoservizi previsti dalla Convenzione Urbanistica di cui al punto precedente.
- La stessa parte acquirente si è obbligata ad addivenire alla costituzione della servitù perpetua e gratuita di uso pubblico a favore del Comune di Porto Mantovano, servitù prevista all' Art. 11/Bis punto 3 della citata Convenzione Urbanistica.
- In data 20/9/2013 il Responsabile del settore gestione del territorio ha rilasciato al lottizzante Società Futuredil Mantova srl il Permesso di costruire n. 2013/170/1 per la realizzazione nella unità di intervento n.1 di edifici a destinazione residenziale. Tali edifici sono già stati ultimati ed agibili.
- In data 02/12/2013 il Responsabile del settore gestione del territorio ha rilasciato alla Società Lago Verde snc il Permesso di costruire n. 2013/278/1 per la realizzazione nella unità di intervento n. 3 di un poliambulatorio sanitario. Tale edificio è in fase di ultimazione
- In data 28/05/2015 con atto Notaio Dott. Andrea Finadri n° 33495 di rep. la Soc. Futuredil Mantova S.r.l. ha ceduto alla Soc. Lago Verde il mappale 2518 del foglio 9 di mq. 871

## MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

1. il Responsabile del settore gestione del territorio Arch. Rosanna Moffa con nota in data 07/02/2015 ha comunicato alla ditta lottizzante Società Futuredil Mantova srl che a seguito di accertamenti e valutazione effettuate dallo scrivente ufficio di concerto del servizio di polizia Locale le previste opere compensative indicate nel P.A. Ippocrate non sono realizzabili, sia per problemi di sicurezza viaria e pedonale sia per le difficoltà oggettive esposte dalla Latteria Sociale relativamente agli accessi carrai esistenti all'area produttiva. Pertanto alla luce di quanto esposto l'Amministrazione comunale ha individuato un'altra opera compensativa a quella indicata in convenzione. L'opera compensativa proposta in alternativa è la sistemazione delle aree stradali dell'ex quartiere "Palazzina" meglio conosciuto come P.L. Lena Eliseo (via Repubblica- via Turati, via Po, etc...). Trattasi di un intervento di riqualificazione delle strade del P.L. Lena con opere di asfaltatura da realizzarsi per un importo fino alla concorrenza di € 68.066,70 al netto di IVA. Invitava quindi la ditta lottizzante a procedere in tempi brevi nella redazione della variante al Piano avente i contenuti sopra esposti ovvero sostituzione dell'opera compensativa prevista " il collegamento delle piste ciclopeditoni nei tratti viabilistici esistenti di via F.lli Kennedy incrocio con via Francesco II Gonzaga" con la nuova opera compensativa : "riqualificazione delle strade del P.L. Palazzina".La variante comporta la predisposizione degli elaborati di variante al P.A. (relazione tecnica, tavole grafiche, convenzione, etc..) e la redazione degli elaborati progettuali dell'opera individuata come compensativa.
2. La società Lago Verde srl ha manifestato la necessità di ampliare le funzioni sanitarie previste originariamente nel poliambulatorio di cui al PdC 2013/278/1. Le nuove funzioni sanitarie da svolgere riguardano attività di riabilitazione post operatoria fisica e motoria, fisioterapia etc. Per ospitare le sopracitate funzioni sanitarie è necessario realizzare nell'unità di intervento n. 2 , ancora ineditata, un nuovo edificio costituito da 4 piani fuori terra ed un piano interrato che verranno così adibiti:
  - Piano interrato: parcheggi e garage
  - Piano terra: piscina terapeutica , reception, sala attesa, tre ambulatori con annessi disimpegni, due spogliatoi utenti con servizi igienici, due spogliatoi operatori
  - Piano primo: sei ambulatori con sala d'attesa e servizi igienici
  - Piano secondo: quattro appartamenti residenziali
  - Piano terzo: uffici a servizio di entrambi le strutture sanitarie

### **La realizzazione di questa nuova struttura comporta le seguenti modifiche alle previsioni del Piano Attuativo vigente:**

- a) Cambio di destinazione d'uso da residenza a terziario – residenza

- b) Aumento dell'altezza massima da ml 10.50 a ml 13.50 come previsto dal Piano del Governo del Territorio
- c) Aumento del volume massimo realizzabile complessivo, aumento della superficie pavimentata lorda per la funzione terziaria e diminuzione della superficie pavimentata lorda a residenza

**Pertanto la presente Variante propone di adeguare l'Ambito di Trasformazione AT006 denominato "Ippocrate":**

- A. Alla richiesta del Comune di Porto Mantovano di sostituire l'opera compensativa prevista originariamente, con la sistemazione di una parte delle aree stradali dell'ex quartiere "Palazzina" meglio conosciuto come P.L. "Lena – Eliseo" fino alla concorrenza di un importo pari a € 75.000,00 al netto di IVA. Le modalità e quantità delle opere compensative verranno specificate in sede di variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione come da indicazioni che fornirà l'Amministrazione comunale.
- B. Alla necessità della Società Lago Verde srl di realizzare una nuova struttura sanitaria con le funzioni descritte al punto 2 precedente. La realizzazione della nuova struttura comporta una modifica delle destinazioni terziaria e residenziale e relativo adeguamento della dotazione delle aree per servizi.



## 1.1 Dati generali della Variante

Si riportano di seguito i dati planivolumetrici della Variante al P.A. raffrontati con i dati sia del P.A. Vigente che con quelli delle schede del PGT.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI		P.G.T. VIGENTE		P.L. VIGENTE IN VARIANTE AL P.G.T.		P.L. IN VARIANTE	
Parametro	Valore	Precisazioni e note	Valore P.A.	Precisazioni e note	Valore P.A.	Precisazioni e note riferite al P.L. vigente	
Superficie Territoriale - <b>St</b>	14.810 mq	Vol. grafica-Carattere indicativo (Cf)	14.617 mq	Sup. reale rilevata in loco	14.617 mq	Confermato	
Superficie Fondiaria - <b>Sf</b>	9.620 mq	Vol. grafica-Carattere indicativo (Cf)	10.088 mq	Aumento di mq. 418	10.088 mq	Ridotta di mq. 3	
Indice utilizzazione fondiaria - <b>mq/mq-TT</b>	0,76 mq/mq	Carattere indicativo (Cf)	0,44 mq/mq	Ridotto di 0,24 mq/mq	0,49 mq/mq	Aumento di mq/mq 0,05	
Sup. Londa pavimento massima - <b>Slp max</b>	5.250 mq	Funzione RESIDENZIALE (Cf)	1.410 mq	Ridotta di mq. 3.840	1.231 mq	Ridotta di mq. 179	
Indice Edificabilità Territoriale - <b>It</b>	1.500 mq	Funzione COM.M. e TERZ. (Cf)	3.000 mq	Aumento di mq. 1.500	3.640 mq	Aumento di mq. 640	
Indice Edificabilità Fondiaria - <b>If</b>	1,40 mq/mq	Carattere prescrittivo (Cf)	1,00 mq/mq	Ridotto di 0,40 mq/mq	1,40 mq/mq	Confermato	
Indice Edificabilità Fondiaria - <b>If</b>	da 1,50 a 1,90 mq/mq da 1,60 a 2,00 mq/mq	Funzione RESIDENZIALE (Cf) Funzione COM.M. e TERZ. (Cf)	da 1,50 a 1,90 mq/mq da 1,50 a 2,00 mq/mq	Ridotto leggermente minimo	da 1,50 a 1,90 mq/mq da 1,50 a 2,00 mq/mq	Confermato	
Altezza massima - <b>H max</b>	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cf)	10,50 m	Ridotto di m. 3,00	13,50 m	Aumento di m. 3,00	
Volume max realizzabile - <b>Vol. max</b>	21.000 mc 15.750 mc 6.400 mc	Volume COMPLESSIVO (Cf) Funzione RESIDENZIALE (Cf) Funzione COM.M. e TERZ. (Cf)	14.580 mc 4.200 mc 10.380 mc	Ridotto di mc. 6.420 Ridotto di mc. 11.550 Aumento di mc. 3.980	14.617 mc 2.781 mc 11.655 mc	Aumento di mc. 37 Ridotto di mc. 1.419 Aumento di mc. 1.455	
Abitanti terreni insediabili (vol. max/150 mc/ab)	105 ab 95 ab 85 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo	28 ab	Ridotti di 67 ab	18,54 ab.	Ridotti di 9,46 ab.	
Aree per servizi da reperire (pub x 26,5 mq/ab)	Individ. dal PS 4.854 mq(resid.) 100% Slp(com.m/terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere estracomparto	28x26,50 = 742 terziario 3.000 3742 individuali 3775	Individuale quantità leggermente superiore alle minime previste dal P.G.T.	18.54x26.50=491.31 terziario =3640.00 publ. → 4131.00 di cui max=280.31	Prevede la modificazione di mq. 36031	
Numero massimo di piani fuori terra	4	Carattere prescrittivo	3	Ridotto di un piano	4	Aumento di un piano	
Rapporto di copertura - <b>Re</b>	30%	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	37%	Aumento del 7%	35,70 %	Ridotta di mq. 0,30	
Sup permeabile minima di Sup Fondiaria - <b>Sp</b>	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	0,15 m	Ridotta del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.	0,15 m	Confermato	
Indice permeab. <b>Ip</b> sulla <b>Set-sup</b> impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	15%	Ridotto del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.	15%	Confermato	
Densità arborea - <b>Du</b>	1albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	1albero/120mq	Ridotto del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.	1albero/120mq	Confermato	
Densità arbustivo - <b>Dur</b>	1arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in appl. Art. 4.1.2)	1albero/120mq	Ridotto del 50% come previsto al terz'ultimo comma - art. 4.12 - PR01 del P.G.T.	1albero/120mq	Confermato	

DATI PLANIVOLUMETRICI VARIANTE										
UNITA' D' INTERVENTO	DESTINAZIONE	SUP. FOND. mq.	U.f. mq. / mq.	SUP. LORDA PAVIM. mq.	R.C. %	SUP. COPERTA mq.	SUP. TERRIT. mq.	I.f. mc. / mq.	VOLUME MAX REALIZZAB. mc.	I.f. mc. / mq.
1 + 2	RESIDENZA	1692	-	1051 + 180 (1) (2)	39,71	672	-	-	2275 + 506 (1) (2)	1,64
2 + 3	TERZIARIO	790 + 6853 (2) (3)	47,62	620 + 3020 (2) (3)	39,40	321 + 2690 (2) (3)	-	-	2251 + 9585 (2) (3)	1,55
4	ESPOSIZ./PARCH. SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA	700	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	-	10035	0.4854 **	4871	36,70 % **	3683	14617	1.00	14617	1,46

\*\* N.B - L' INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.f.) E IL RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) SONO VERIFICATI SULL' INTERO COMPARTO E NON SULLE SINGOLE UNITA' D' INTERVENTO.

## 1.2 Verifica della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

La dotazione di servizi e spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico è prevista dalla Variante al P.A. in misura minore rispetto al minimo richiesto dallo strumento urbanistico generale, in conseguenza di ciò è prevista la monetizzazione delle quantità di attrezzature pubbliche deficitarie.

### Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico richiesti dal Piano delle Regole

#### RESIDENZA

Volume di progetto: mc. 2781: 150 mc/ab = ab. 18,54 x 26.50 mq/ab = mq 491,31

#### TERZIARIO

Superficie lorda pavimentata di progetto: mq 3640,00

**Totale aree per attrezzature pubbliche mq 4131,31**

Di cui a parcheggio:

residenza: ab. 18,54 x 3,00 mq/ab mq 55,62

terziario: almeno il 50% di mq 3640,00 mq 1820,00

**Sommano mq 1875,62**

## MONETIZZAZIONE

### Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico previste dalla Variante al Piano Attuativo

DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI	
LETTERA di individuazione	SUPERFICIE mq.
A	2004.00 (parcheggio asservito ad uso pubblico)
B	85.00 (parcheggio da cedere)
C	655.00 (area verde asservita ad uso pubblico)
D	613.00 (area verde asservita ad uso pubblico)
F	84.00 (parcheggio da cedere)
E	3441.00 mq. 340.00 (parcheggio esterno al comparto da cedere)
TOTALE	3781.00

Le schede di progetto del PdR del PGT relativamente all'AT006 ammettono la monetizzazione solamente per i servizi alla residenza e ciò come di seguito dimostrato viene rispettato in quanto le attrezzature pubbliche per il terziario anzichè mq. 3640,00 ne vengono individuate mq. 3696.00, mentre non sono previsti mq 350,66 per servizi alla residenza.

Dalla relazione periziale di stima (allegata a tergo), il prezzo di monetizzazione viene stabilito in €/mq 100,00

Pertanto le ditte lottizzanti devono versare al comune di Porto Mantovano alla stipula della nuova Convenzione Urbanistica la somma di (mq 351,00 per €/mq. 100,00 )

€ 35100,00 ( Trentacinquemilacent)

### Verifica parcheggi

Parcheggi previsti dalla Variante al Piano Attuativo:

A = mq 2004,00

B = mq 85,00

C = mq 340,00

F = mq 84,00

**Sommano**

**mq. 2513,00 > mq.1875,62 richiesti dal PGT**



### Verifica attrezzature pubbliche

In progetto nel Piano Attuativo mq. 3781,00 < mq. 4114,66 richiesti dal PR del PGT

Attrezzature pubbliche da monetizzare: mq. 4131,31 - 3781,00 = mq. 350,31

Arrotondata a mq 351,00

### 1.3 Identificazione catastale

Nel presente progetto di variante le aree sono catastalmente così identificate.

	2523		Esposizione - Parcheggio senza capacità edificatoria	700
	<b>DATI CATASTALI COMPARTO</b>			
FOG.	MAPPALI	DITTA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.
9	2517/parte 2524	Futuredil Mantova S.r.l.	Viabilità' in cessione al comune	1141
	2517/parte	Futuredil Mantova S.r.l.	Parcheggi in cessione al comune	85 + 84 = 169
	2522 2521	Soc. Lago Verde S.r.l.	Parcheggi e aree verdi asservite ad uso pubblico	3272
	2523	ARMA S.n.c. di Spinazzi Andrea e Brozzeri Umberto	Esposizione - Parcheggio senza capacità edificatoria	700
	10004-10005 10006-10007 10008-10009	Futuredil Mantova S.r.l.	Residenza	1692
	2520 2519 2540	Soc. Lago Verde S.r.l.	Terziario	6853
	2518/parte 2517/parte	Soc. Lago Verde S.r.l. Futuredil Mantova S.r.l.	Residenza-Terziario	790
	SOMMANO			14617
	2525	Futuredil Mantova S.r.l.	Parcheggio in cessione al comune esterno al comparto	340
	2526	Futuredil Mantova S.r.l.	Viabilità' in cessione al comune esterno al comparto	16

### 1.4 Grado di edificazione del comparto

Attualmente il comparto risulta edificato nelle unità di intervento n. 1 – 3 – 4.

Rimane da edificare l'unità di intervento n. 2 oggetto principale della presente Variante.

### **Stato di attuazione opere di urbanizzazione**

Tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel comparto oggetto della presente variante, sono già state realizzate e parzialmente collaudate dall'Ing. Severino Malavasi a cui veniva conferito l'incarico di collaudatore dal Responsabile del Servizio del Comune di Porto Mantovano con determina n° 18 in data 15/02/2014

**All'atto della stesura della presente Variante lo Stato di Attuazione delle opere di urbanizzazione viene di seguito descritto:**

1. **Parcheggi a servizio della struttura sanitaria** con accesso diretto da via Kennedy sono in fase di ultimazione, restano da completare alcune opere di finitura.

Tali opere corrispondono:

- Segnaletica verticale e orizzontale
- Tappeto d'usura spessore cm. 3 in conglomerato bituminoso
- Sistemazione degli spazi a verde con semina a prato, posa piante ornamentali, ecc...
- Completamento impianto di illuminazione

2. **Viabilità interna al comparto e parcheggi esterni al comparto** : completamente realizzata ad eccezione del tappeto d'usura, spessore cm. 3, in conglomerato bituminoso e successiva segnaletica stradale orizzontale e verticale.

**Per le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da realizzare e per quelle ancora da collaudare si rimanda a quanto contenuto nel Permesso di Costruire n° 2013/161 in data 19/09/2013.**

### **GARANZIE PER L' ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 1) L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammontava a Euro 500.000,00. = ( Euro cinquecento mila);
- 2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione , il Lottizzante ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria assicurativa n° 1674.00.27.27.99631322 in data 25/07/2013 emessa da SACE BT CREDIT e SURETY per Euro 500.000,00;
- 3) La garanzia è stata ridotta in data 19/09/14 a Euro 325.100,00 emessa sempre da SACE BT CREDIT e SURETY su richiesta del Lottizzante, in quanto una parte funzionale autonoma delle opere è stata regolarmente eseguita e collaudata, e il Comune ne ha accertato la regolare esecuzione;

## Elenco elaborati della Variante al Piano Attuativo

La presente variante è composta soltanto dagli elaborati modificati. Pertanto per tutto quanto non espressamente variato negli atti in esame, rimane in vigore il piano approvato definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n.35 del 17/06/2013 che ha assunto efficacia dal 24/06/2013 (tavole grafiche opere di urbanizzazione, relazione tecnica descrittiva delle opere, computo metrico ecc...).

ELENCO ELABORATI
<b>DOCUMENTI</b>
AV - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - SCHEDE PROGETTO (PR02) E NORME DI PIANO (PR01) DEL P.G.T. - ATTO DI PROPRIETA'
D - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE
DV - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA IN VARIANTE
HV - NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL P.A.
<b>ELABORATI GRAFICI</b>
1V - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.G.T. VIGENTE
2V - RILIEVO QUOTATO DELLO STATO DI FATTO
3b - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI - VIGENTE
3b_v - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI - IN VARIANTE
7 - SEZIONI TIPO DI PROGETTO VIGENTI
7V - SEZIONI TIPO DI PROGETTO IN VARIANTE
8V - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Mantova li ...19/10/2015

**I LOTTIZZANTI**

**I TECNICI**  
(Dot. Ing. **GianLuca Ferrari**)  
FERRARI  
SEZIONE A  
N. 704  
(Geom. **Francesco Rosa**)



## PERIZIA TECNICA

### PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI UN AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T.

AT – 004 VARIANTE AL P.L. "IPPOCRATE" A VOCAZIONE MISTA TERZIARIA-RESIDENZIALE

#### PREMESSE

I sottoscritti progettisti, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, hanno provveduto a predisporre la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree per servizi dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento in oggetto.

La presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree per servizi non reperite, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

La presente stima è stata effettuata prendendo come criterio la sommatoria del più probabile valore medio di mercato per l'acquisizione di aree analoghe, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, ecc. (A) con il costo medio di realizzazione e/o sistemazione delle medesime (B) al fine di accertare l'utilità economica derivante dalla mancata cessione.

#### (A) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI ACQUISIZIONE DI AREE ANALOGHE

Il Comune di Porto Mantovano, sino all'anno 2006, ha provveduto a indicare, relativamente alla determinazione delle tabelle dei valori di mercati a fini tributari, un valore medio per le aree ex standard (ora denominate aree per servizi) per gli ambiti urbanizzati e per gli ambiti di espansione sia di tipo residenziale che produttivo.

Volendo prendere tali valori e portandoli all'attualità mediante l'utilizzo degli indici ISTAT ed in particolare usando l'indice F.O.I. (famiglie di operai ed impiegati) si determina, all'attualità, il seguente valore medio:

Valore medio 2006 €/mq:  $(17,00 + 26,00)/2 = \text{€/mq } 21,50$  arrotondato ad €/mq 22,00

Valore medio 2015 €/mq: 25,63 arrotondato ad €/mq 26,00

#### (B) DETERMINAZIONE DEL COSTO MEDIO PER REALIZZAZIONE/SISTEMAZIONE AREE PER SERVIZI

Prendendo come base i prezzi inseriti nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione del progetto di lottizzazione del comparto in parola (Elab. C), si è derivato un prezzo medio a mq, comprensivo di scavo, posa di massicciata per sottofondi, conglomerati, cordoli, linee di raccolta acque meteoriche, impianto di illuminazione pubblica, segnaletiche ed opere a verde, pari a circa €/mq 74,00.

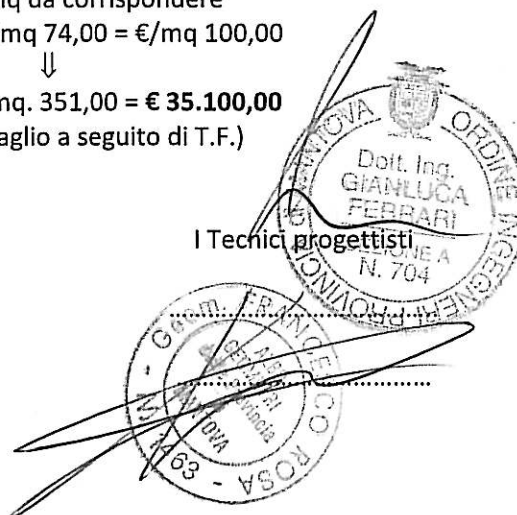
#### CONCLUSIONI

In funzione delle valutazioni sopra esposte è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree per servizi non cedute all'interno dell'ambito in oggetto sia il seguente:

$$\begin{aligned} A + B &= \text{€/mq da corrispondere} \\ \text{€/mq } 26,00 + \text{€/mq } 74,00 &= \text{€/mq } 100,00 \\ \Downarrow \\ \text{€/mq } 100,00 \times \text{mq. } 351,00 &= \text{€ } 35.100,00 \\ &(\text{salvo conguaglio a seguito di T.F.}) \end{aligned}$$

I Tecnici progettisti

Mantova lì, 09/10/2015





# STUDIO AMBIENTE

ARCHITETTURA ARREDAMENTO URBANISTICA

Dott. Arch. ERISTEO BANALI - Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova - n°7 - sez. A  
46100 - MANTOVA - VIA G. MAZZINI, 20  
TEL. 0376.363308 - 220475 - FAX 0376.367056  
E-MAIL: studioambiente@conteanet.it

**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA**



VILLA LA FAVORITA (1616-1624) - PORTO MANTOVANO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>ELABORATO</b>  <b>PR_01</b>
<b>NORME DI PIANO PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO</b>	

ADOTTATO CON D.C.C N° _____ DEL _____	PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI DAL _____ AL _____	APPROVATO CON D.C.C N° _____ DEL _____
Il Tecnico Incaricato DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI _____		Il Responsabile del Procedimento _____
DATA _____		

## 6.7. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Si tratta delle aree individuate per l'espansione urbanistica.

Il P.A., completo di studio che evidenzia le caratteristiche del contesto dal punto di vista paesistico e fisico-morfologico in cui s'immette il progetto, deve proporre l'inserimento dell'intervento come azione integrata nel contesto edilizio ed urbanistico esistente.

In questa individuazione sono compresi le aree di espansione soggette a P.A. di cui all'Art. 6.10 e gli ambiti di trasformazione di nuova previsione.

### Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione
- ampliamenti
- nuova costruzione

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR\_04a e PR\_04b** e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA'** sono fissati i seguenti parametri:

It	= 1,10 - 1,60 mc/mq
If	= 2,00 mc/mq
Rc	= 30 %
Ip	= 30%
H	= 4 piani – max. 13,50 m
A	= 1 albero /80 mq
Ar	= 1 arbusto /80 mq

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR\_04a e PR\_04b** e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'** e per l'ambito individuato per l'edilizia EEP (Soave) sono fissati i seguenti parametri:

It	= 0,85 - 1,10 mc/mq
If	= 1,50 mc/mq
Rc	= 35 %
Ip	= 30%
H	= 4 piani – max. 13,50 m
A	= 1 albero /80 mq
Ar	= 1 arbusto /80 mq

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR\_04a e PR\_04b** e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA'**, sono fissati i seguenti parametri:

It	= 0,65 - 0,85 mc/mq
If	= 1,00 mc/mq
Rc	= 40 %
Ip	= 30%
H	= 3 piani – 8,50 -10,00 m
A	= 1 albero /80 mq
Ar	= 1 arbusto /80 mq



### **Destinazioni d'uso**

Per gli ambiti rientranti nel presente articolo, in applicazione a quanto stabilito dall'art. 4.4, sono ammesse le seguenti Du:

#### **Principali**

##### **Destinazione d'uso Du1**

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

#### **Complementari Accessorie Compatibili**

##### **Destinazione d'uso Du2**

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale
- Du 2/19 *Sale da gioco* (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle presenti RG)

##### **Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

#### **Non ammissibili**

##### **Destinazione d'uso Du 2**

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

##### **Destinazione d'uso Du 3**

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- Du 3/5 Lavorazione di inerti
- Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
- Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
- Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

##### **Destinazione d'uso Du 4**

##### **Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR\_04a e PR\_04b** e identificate come:

- **AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE** sono ammessi, previo P.A. ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

- It = 0,85 - 1,10 mc/mq
- If = 1,50 mc/mq
- Rc = 30 %
- Ip = 30%
- H = 4 piani – 13,50 m

### **Destinazioni d'uso**

Per gli ambiti rientranti nel presente articolo, in applicazione a quanto stabilito dall'art. 4.4, sono ammesse le seguenti Du:

#### **Principali**

##### **Destinazione d'uso Du1**

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

#### **Complementari Accessorie Compatibili**

##### **Destinazione d'uso Du2**

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale
- Du 2/19 *Sale da gioco* (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle presenti **RG**)

##### **Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

#### **Non ammissibili**

##### **Destinazione d'uso Du 2**

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

##### **Destinazione d'uso Du 3**

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- Du 3/5 Lavorazione di inerti
- Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
- Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
- Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

##### **Destinazione d'uso Du 4**

##### **Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di **PR\_04a e PR\_04b** e identificate come:

- AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE sono ammessi, previo P.A. ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

- It = 0,85 - 1,10 mc/mq
- If = 1,50 mc/mq
- Rc = 30 %
- Ip = 30%
- H = 4 piani – 13,50 m

## 6.10 SCHEDE DI PROGETTO

Le azioni e le regole d'interesse degli ambiti d'intervento sono riepilogate nell'elaborato **PR\_02 Schede di progetto**, dove vengono specificati i parametri con valore vincolante, "a Carattere prescrittivo (Cp)", e quelli che hanno valore esemplificativo, "a Carattere indicativo (Ci)".

Essendo il dimensionamento di piano definito per quantità di aree trasformate, il numero degli abitanti teorici è un parametro fondamentale per la definizione della quantità e della qualità dei servizi sul territorio, condizione definita per i 5 anni di validità del DP, dagli elaborati del Piano dei Servizi.

Gli obiettivi generali del DP, punto 2.2. del DP\_01, sono rapportati ai "valori medi" delle previsioni insediative. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.



## STUDIO AMBIENTE

ARCHITETTURA ARREDAMENTO URBANISTICA

Dott. Arch. ERISTEO BANALI - Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova - n°7 - sez. A

46100 - MANTOVA - VIA G. MAZZINI, 20

TEL. 0376.363308 - 220475 - FAX 0376.367056

E-MAIL: studioambiente@conteanet.it

**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**

**PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA**



VILLA LA FAVORITA (1616-1624) - PORTO MANTOVANO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

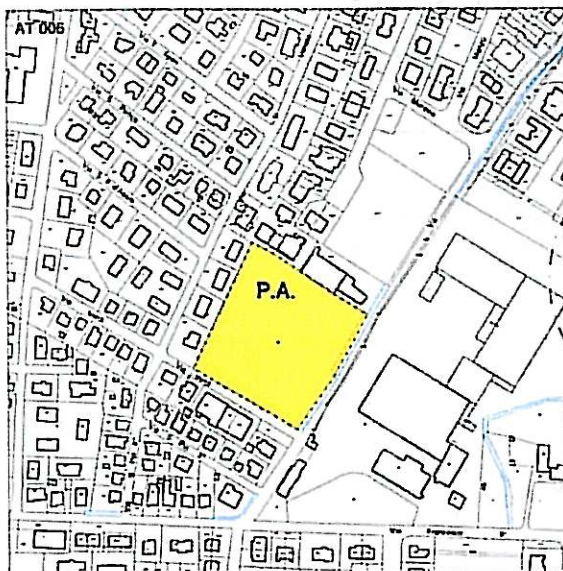
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>ELABORATO</b>  <b>PR_02</b>
<b>SCHEDE DI PROGETTO</b>	

ADOTTATO CON D.C.C N° _____ DEL _____	PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI DAL _____ AL _____	APPROVATO CON D.C.C N° _____ DEL _____
Il Tecnico Incaricato DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI _____		Il Responsabile del Procedimento _____
DATA _____		



**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
PIANO DELLE REGOLE  
SCHEDE DI PROGETTO

<b>Ambito di trasformazione</b>	<b>AT-006</b>
Strumento Urbanistico di Attuazione	P.A. (Piano Attuativo)
Località	Sant'Antonio
Toponimo	Via Kennedy



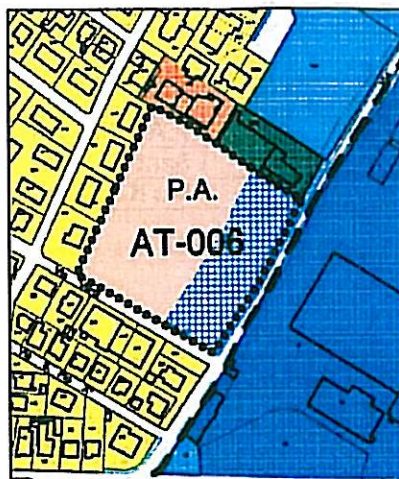
ESTRATTO MAPP. CATASTALE 2010



VISTA ORTOFOTOPIANO REG. LOMBARDIA 2003



**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
PIANO DELLE REGOLE  
SCHEDE DI PROGETTO



ESTRATTO TAV. PR\_04a



**AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA'**



**AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI**



**AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE**

**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
 PIANO DELLE REGOLE  
 SCHEDE DI PROGETTO

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**AT 006**  
**VIA KENNEDY – SANT'ANTONIO**

**CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova inserita nel tessuto urbano consolidato residenziale in fregio a Via Kennedy.
- L'area appartiene ad un ambito zonizzato dal PRG come standard; non è mai stata oggetto di acquisizione.
- L'area è posta nelle vicinanze della latteria sociale posta ad Est di Via Kennedy.

**ATTUAZIONE**

- Trasformazione urbanistica mediante la definizione di Piano Attuativo (P.A.).
- Grado di priorità dell'intervento: non è indicato come intervento prioritario.
- Le destinazioni d'uso ammesse verso l'area a servizi sono: artigianato di servizio alla residenza, uffici, piccolo commercio, terziario, ecc.; la residenza dovrà mantenere una distanza non inferiore al 100 ml dalle attività produttive.

**OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:**

- Inserimento organico e funzionale con il contesto residenziale.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto ambientale.
- Mitigazione ambientale verso l'area pubblica.

**PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI**

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	14.580 mq	Valore rilevato in loco
Superficie Fondiaria - Sf	10.019 mq	
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,44 mq/mq	Carattere prescrittivo
Sup.Lorda di pavimento massima – SIp max	1.410 mq 3.000 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbicabilità Territoriale - It	1,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbicabilità Fondiaria - If	Da 1,50 a 1,90 mc/mq Da 1,50 a 2,00 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	10,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	21.000 mc 15.750 mc 6.400 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	105 ab 95 ab 85 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Individ. dal PS 4.854 mq (resid.) 100% SIp (comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	4	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla -Sc + sup. impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)

- L'attuazione diretta del P.A. avviene assumendo come potenzialità dimensionale, il valore medio degli abitanti e della potenzialità edificatoria, assegnate all'AT dal DP. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità del DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.
- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base agli obiettivi strategici definiti dal DP.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A. e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.

**DESTINAZIONI D'USO**

**PREVALENTE:**

**Destinazione d'uso Du1**

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

**AMMESSE**

**Destinazione d'uso Du2**

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale

**Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

**NON AMMISSIBILI**

**Destinazione d'uso Du 2**

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 – TULPS / Art. 6.14 delle presenti RG)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

**Destinazione d'uso Du 3**

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- Du 3/5 Lavorazione di inerti
- Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
- Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
- Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

**Destinazione d'uso Du 4**

**Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
**P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**PIANO DELLE REGOLE**

**SCHEDE DI PROGETTO**

**DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE**

Monetizzazione: ☒ ammessa (solo per i servizi alla residenza) ☐ non ammessa

La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

**OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE**

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%

**MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT**

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro e mitigazione verso la viabilità.	Utilizzo di essenze autoctone
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera accorgimenti costruttivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico ed ambientale prodotto dal traffico veicolare (posa in opera di asfalto fonoassorbente sulle pavimentazioni stradali, realizzazione di dune o barriere fonoisolanti, coibentazioni acustiche, ecc.)	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, realizzazione di opere indicate come strategiche dall'Amministrazione Comunale	)



dottor Andrea Finadri  
NOTAIO

N. 32.993 DI REP.

N. 15.423 DI RACC. -

-----**COMPRAVENDITA I.V.A.**-----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

L'anno 2013 (duemilatredici), il giorno 19 (diciannove)

del mese di settembre-----

In Mantova nel mio studio in via G. Chiassi civ. n. 59.-

Innanzi a me, dottor Andrea Finadri Notaio residente in  
Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di questa  
citta'.-----

-----**SONO PRESENTI**-----

**PER LA PARTE VENDITRICE:**-----

"FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." Societa' a responsabilita'  
limitata con sede in Porto Mantovano (MN), Piazza  
Virgilio n. 15, numero di iscrizione al Registro delle  
Imprese - C.C.I.A.A. di Mantova, numero di codice  
fiscale e di Partita IVA 01991090208, Numero REA: MN -  
214542, capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila  
virgola zero zero) interamente versato, in persona  
dell'amministratore unico con tutti i poteri di  
ordinaria e straordinaria amministrazione-----

Nobis Egidio, nato a Roverbella il giorno 18 giugno  
1953, ivi domiciliato in via A. Volta n. 13 impiegato.--

**PER LA PARTE ACQUIRENTE:**-----

"LAGO VERDE S.R.L." Societa' a responsabilita' limitata  
con sede in Porto Mantovano (MN), via Brodolini n.

Registrato

Il 16/10/2013

al n.5868 serie 1T

Ufficio Territoriale  
di  
MANTOVA

Liquidazione

Reg. € 168,00

Ipo. € 168,00

Cat. € 168,00

Bollo € 230,00

TOTALE € \*\* Errore  
nell'espres  
sione \*\*

Trascritto a Mantova  
in data 16/10/2013  
ai n.ri 10034/7031  
per euro 90,00



28/D, numero di iscrizione al Registro delle Imprese -  
C.C.I.A.A. di Mantova, numero di codice fiscale e  
Partita IVA 02407580204, numero REA: MN - 250280,  
capitale sociale EURO 10.000,00 (diecimila virgola zero  
zero) interamente versato, in persona  
dell'amministratore unico con tutti i poteri di  
ordinaria e straordinaria amministrazione -----  
AMINIAN ingegner Mahmoud, nato a Tehran (IRAN) il giorno  
19 novembre 1953 e domiciliato a Mantova viale Europa n.  
1, ingegnere, cittadino iraniano, titolare del permesso  
di soggiorno numero I00721660 rilasciato dalla Questura  
di Mantova in data 20 Luglio 2010 con validita  
illimitata.-----

Costituiti della cui personale identita' io Notaio sono  
certo.-----

-----ART.1) CONSENSO E IMMOBILE-----

La societa' a responsabilita' limitata "FUTUREDIL  
MANTOVA S.R.L.", come sopra rappresentata-----

-----VENDE-----

alla Societa' a responsabilita' limitata "LAGO VERDE  
S.R.L.", che, come sopra rappresentata-----

-----ACQUISTA-----

la piena proprieta' del seguente immobile:-----

lotto di terreno in Porto Mantovano inserito in ambito  
residenziale di espansione a elevata densita' (Piano

Attuativo AT\_006 denominato "IPPOCRATE" ed in  
particolare compreso in parte in "Area per la  
costruzione di strutture a destinazione "Terziaria"" e  
in parte in "Area a verde pubblico e parcheggi  
funzionali all'ambito".-----

Il cespite e' identificato nel Catasto Terreni del  
Comune di Porto Mantovano (MN) come segue:-----

- foglio 9 - mappale 2519, INCOLT PROD cl. 1, superficie  
catastale ha. 00.31.67 (Are trentuno Centiare  
sessantasette), R.D.E. 0,82, R.A.E. 0,82-----

- foglio 9 - mappale 2520, INCOLT PROD cl. 1, superficie  
catastale ha. 00.36.08 (Are trentasei Centiare otto),  
R.D.E. 0,93, R.A.E. 0,93-----

- foglio 9 - mappale 2521, INCOLT PROD cl. 1, superficie  
catastale ha. 00.18.95 (Are diciotto Centiare  
novantacinque), R.D.E. 0,49, R.A.E. 0,49-----

- foglio 9 - mappale 2522, INCOLT PROD cl. 1, superficie  
catastale ha. 00.14.55 (Are quattordici Centiare  
cinquantacinque), R.D.E. 0,38, R.A.E. 0,38-----

TOTALI ha. 01.01.25 R.D.E. 2,62 R.A.E. 2,62-----  
(diconsi ettari uno, are una, centiare venticinque)-----

Tra i confini tutt'attorno:-----

mappali 402, 1010, 2523 sul primo lato,-----

Via Kennedy sul secondo lato,-----

mappale 2524 e via Verdi sul terzo lato e-----

mappali 2517 e 2518 sul quarto lato.-----

**--ART.2) PRECISAZIONI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA--**

**-----NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA-----**

Ai sensi e per gli effetti della normativa urbanistica ed edilizia si allega al presente atto sotto la lettera

A) il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Gestione Territorio Area Tecnica del Comune di Porto Mantovano in data 2 agosto 2013 n. 13390/2013 di prot. relativo al terreno oggetto del presente atto. -----

La parte venditrice dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici. -----

**-----ART.3) PRECISAZIONI E RISERVE-----**

Il cespite viene venduto nel suo attuale stato di fatto con le servitu' attive e passive anche non apparenti: in particolare con la servitu' di scolo lungo il confine con le ragioni di cui ai mappali 402 e 1010.-----

Le parti si danno reciprocamente atto:-----

- che per il maggior cespite di cui l'area in oggetto fa parte, la societa' venditrice ha stipulato con il Comune di Porto Mantovano la convenzione urbanistica per piano attuativo AT\_006 DENOMINATO P.A. "IPPOCRATE" in forza di atto in data 30 Luglio 2013 n. 32.936/15.384 di mio Rep. registrato a Mantova in data 27 Agosto 2013 al

n. 5030 serie 1T ed ivi trascritto in data 28 Agosto

2013 ai n.ri 8806/6241;-----

- che l'indicata convenzione prevede all'articolo 7) che le aree di cui ai mappali 2521 e 2522 per una superficie complessiva di mq. 3.350 (diconsi metri quadrati tremilatrecentocinquanta), siano destinate a parcheggi e aree verdi e siano oggetto di costituzione di servitu' di uso pubblico ai sensi dell'art. 11 Bis della ripetuta convenzione.-----

Per espresso patto contrattuale la realizzazione dei parcheggi e del verde, compresa la barriera verde sul lato confinante con i mappali 2517 e 2518 e la realizzazione di tutti i sottoservizi previsti dalla ripetuta convenzione, nonche' la manutenzione dei ripetuti parcheggi e del verde restano a carico della Parte Acquirente.-----

La stessa si obbliga ad addivenire alla costituzione della servitu' perpetua e gratuita di uso pubblico a favore del Comune di Porto Mantovano, servitu' prevista all'art. 11 Bis punto 3 della ripetuta convenzione.-----

- che la ripetuta convenzione prevede all'articolo 6 punto C.2 la realizzazione di rete idrica per acqua non potabile con alimentazione da un pozzo ubicato nell'area verde ad uso pubblico che attinga dalla falda superficiale.-----

L'indicato pozzo, la cui realizzazione e' prevista nel  
sottosuolo del mappale 2521, servira' il cespite in  
oggetto e le ragioni residue della parte venditrice.----

Le spese di realizzazione saranno a carico delle parti  
in proporzione alle superfici di proprieta' di ciascuno.

- che la realizzazione della recinzione sui lati verso  
Via Verdi e Via Kennedy, compresa la fondazione, restano  
a carico della parte acquirente;-----

- che la fondazione verso la futura strada di  
lottizzazione di cui al mappale 2517 e verso il mappale  
2518 restera' a carico delle parti a giusta meta'.-----

La recinzione insistera' tutta sulle ragioni della Parte  
Acquirente e la sua realizzazione sara' a carico della  
stessa;-----

- che la recinzione sul confine tra i mappali 2520 e  
2522 e il mappale 2523 fara' carico alle parti o loro  
aventi causa a giusta meta'; -----

- che la parte acquirente si obbliga a realizzare a  
propria cura e spese sull'area di cui al mappale 2519  
una cabina elettrica, come previsto dal progetto delle  
opere di urbanizzazione.-----

La parte venditrice potra' allacciarsi all'indicata  
cabina per assicurare le utenze agli edifici che la  
stessa andra' a realizzare sui mappali 2516 e 2518 e per  
assicurare l'illuminazione della strada che verra'



realizzata sul mappale 2517. -----

- che le spese per l'elettificazione della cabina elettrica (quota distanza e quota potenza) faranno carico alla parte acquirente e alla parte venditrice in proporzione alle potenze richieste da ciascuna delle parti.-----

- che ogni altro intervento che fosse richiesto dall'ARPA, dall'ASL o da ogni altra autorità per la realizzazione del poliambulatorio resterà a carico della parte acquirente.-----

Fermo quanto sopra, tutte le altre opere di urbanizzazione relative alla indicata convenzione restano a carico della parte venditrice.-----

Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.-----

Si precisa:-----

- che con atto in data 23 Novembre 2005 n. 62182/17335 di rep. ad autentica dr. Giampaolo Fabbi Notaio in Mantova ivi registrato in data 29 Novembre 2005 al n. 2169 ivi trascritto in data 6 Dicembre 2005 ai n.ri 18591/10839, i signori RODIGHIERO Luigi e RODIGHIERO Roberto, danti causa della società venditrice hanno acconsentito a titolo gratuito alla permanenza del fabbricato esistente, edificato in deroga alle distanze legali, di cui al mappale 402 e di proprietà della

societa' "GIOLEM S.R.L.".-----

- che la societa' "GIOLEM S.R.L." ha concesso a titolo gratuito ai signori RODIGHIERO Luigi e RODIGHIERO Roberto e loro aventi causa, la facolta' di costruire un fabbricato sul mappale 46 fog. 9, in adiacenza al confine con il mappale 402 fog. 9, in deroga alle distanze legali, fabbricato avente altezza massima di m. 3 (tre).-----

Il lotto in oggetto avra' accesso e recesso unicamente da via Kennedy.-----

-----**ART.4) PREZZO**-----

Il prezzo, convenuto in EURO 1.620.000,00 (euro unmilionesecientoventimila e zero centesimi) e' stato, come mi dichiarano le parti prima d'ora versato dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne da' quietanza.-----

Ad ogni effetto di legge le parti, edotte perche' da me ammonite della responsabilita' penale che esse incontrano in caso di dichiarazioni mendaci o di esibizione di atto falso o contenente dati non piu' rispondenti a verita', nonche' dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,

incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la  
propria personale responsabilita'-----

-----DICHIRANO-----

ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46, 47 e  
76 D.P.R. 445/2000, che il prezzo come sopra convenuto  
in EURO 1.620.000,00 (euro unmilionesecientoventimila e  
zero centesimi) e' stato corrisposto con i seguenti  
mezzi di pagamento:-----

- assegno circolare non trasferibile n. 708 6061288947-  
12 emesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di  
Mantova in data 19 Settembre 2013 dell'importo di EURO  
500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero);-----

- assegno circolare non trasferibile n. 708 6061288948-  
00 emesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di  
Mantova in data 19 Settembre 2013 dell'importo di EURO  
500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero);-----

- assegno circolare non trasferibile n. 708 6061288949-  
01 emesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di  
Mantova in data 19 Settembre 2013 dell'importo di EURO  
500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero);-----

- assegno circolare non trasferibile n. 708 6061288950-  
02 emesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di  
Mantova in data 19 Settembre 2013 dell'importo di EURO  
460.200,00 (quattrocentosessantamiladuecento virgola  
zero zero) .-----

Gli indicati mezzi di pagamento sono comprensivi  
dell'IVA 21% (ventuno per cento).

**ART.5) IPOTECA LEGALE**

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui  
all'art. 2817 C.C.

**ART.6) POSSESSO**

Il possesso si trasmette nella parte acquirente oggi  
stesso con ogni conseguente effetto.

**ART.7) GARANZIE**

La parte venditrice presta le garanzie di Legge ed  
assicura che il cespite e' libero da iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli di ogni  
sorta, tasse ed imposte arretrate o prenotate. fatta  
eccezione per le seguenti formalita' tutte eseguite  
presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di  
Mantova Servizio di Pubblicita' Immobiliare e  
precisamente:

- la trascrizione della convenzione tra confinanti in  
data 6 Dicembre 2005 ai n.ri 18591/10839 di cui all'atto  
in data 27 Novembre 2005 n. 62.182/17.335 di rep. ad  
autentica dr. Giampaolo Fabbi Notaio in Mantova  
registrato a Mantova in data 29 Novembre 2005 al n.  
2169;

- l'iscrizione dell'ipoteca in data 28 Dicembre 2011 n.  
15902/2931 a favore "CREDITO EMILIANO S.P.A." per EURO



1.020.000,00 (unmilioneventimila virgola zero zero).----

Dall'indicata formalita' sono stati svincolati i mappali  
2519, 2521 e 2522 oggetto del presente atto in forza di  
atto in data 30 Luglio 2013 n. 32935/15383 di mio rep.  
registrato a Mantova in data 27 Agosto 2013 al n. 5039 e  
annotato di cancellazione in data 28 Agosto 2013 al n.  
1518 di particolare.-----

Si precisa che il residuo debito relativo alla indicata  
formalita' pari ad EURO 327.617,09  
(trecentoventisettemilaseicentodiciassette virgola zero  
nove) e' stato interamente estinto come risulta dalla  
lettera di quietanza della Banca "CREDITO EMILIANO  
S.P.A." filiale di Roverbella in data 19 Settembre 2013  
qui allegata sotto la lettera B).-----

La relativa formalita' verra' cancellata secondo le  
modalita' di cui all'art. 13 comma 8 decies Legge 2  
Aprile 2007 n. 40 entro due mesi da oggi.-----

- la servitu' di scolo indicata al precedente articolo  
3).-----

- la trascrizione in data 11 Dicembre 2012 ai n.ri  
12615/8696 del Compromesso di vendita relativo al  
cespite in oggetto.-----

Il Compromesso di vendita e' stato risolto per mutuo  
dissenso con atto in data odierna n. 32.992/15.422  
di mio rep. e l'indicata formalita' verra' cancellata

entro due mesi da oggi.-----

La parte venditrice garantisce di essere al corrente con l'adempimento di ogni obbligo ed onere comunque afferente il cespite in oggetto e con il pagamento di qualunque tassa od imposta, impegnandosi a corrispondere le imposte eventualmente dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto. -----

~~-----ART.8) PROVENIENZA-----~~

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria del maggior cespite di cui quello in oggetto fa parte in forza dei seguenti titoli:-----  
compravendita in data 22 Dicembre 2011 n. 44.243/12.103 di rep. dr. Fabio Vaini Notaio in Mantova, ivi registrata in data 27 Dicembre 2011 al n. 9739 ed ivi trascritta in data 28 Dicembre 2011 ai n.ri 15902/2931.-

~~-----ART.10) SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI-----~~

La parte acquirente assume le spese del presente atto e consequenziali.-----

Il presente atto sconta le imposte fisse di Registro, Ipotecarie e Catastali essendo il medesimo soggetto ad IVA ai sensi del D.P.R. 633/72.-----

~~ART. 11) DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 COMMA-~~

~~--22 D.L. 223 DEL 4 LUGLIO 2006 CONVERTITO IN LEGGE 4--~~

~~-----AGOSTO 2006 N. 248-----~~

Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via  
sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del D.P.R.  
445/2000, e consapevoli delle responsabilita' penali in  
caso di dichiarazione mendace nonche' dei poteri di  
accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della  
sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,  
incompleta o mendace indicazione dei dati, che la  
presente cessione di immobile e' stata conclusa senza  
alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754  
ss. codice civile.-----

Previa dispensa dalla lettura degli allegati, Del  
presente atto scritto da persona di mia fiducia a mia  
personale direzione su quattro fogli per tredici intere  
facciate e una riga, io notaio ho dato lettura ai  
Costituiti che lo approvano.-----

Atto sottoscritto alle ore undici e minuti quindici.-----

F.to Nobis Egidio-----

F.to Aminian Mahmoud-----

F.to dottor Andrea Finadri Notaio in Mantova-----

N. 33.495 DI REP.

N. 15.824 DI RACC.--



dottor Andrea Finadri  
NOTAIO

-----COMPRAVENDITA I.V.A.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2015 (duemilaquindici), il giorno 28 (ventotto)

del mese di Maggio.-----

In Mantova nel mio studio in via G. Chiassi civ. n. 59.-

Innanzi a me, dottor Andrea Finadri Notaio residente in

Mantova, iscritto presso il Collegio Notarile di questa

citta'.-----

-----SONO PRESENTI-----

PER LA PARTE VENDITRICE:-----

"FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." Societa' a responsabilita'

limitata con sede in Porto Mantovano (MN), Piazza

Virgilio n. 15, numero di iscrizione al Registro delle

Imprese - C.C.I.A.A. di Mantova, numero di codice

fiscale e di Partita IVA 01991090208, Numero REA: MN -

214542, capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila

virgola zero zero) interamente versato, in persona

dell'amministratore unico con tutti i poteri di

ordinaria e straordinaria amministrazione-----

Nobis Egidio, nato a Roverbella il giorno 18 giugno

1953, ivi domiciliato in via A. Volta n. 13 impiegato.--

PER LA PARTE ACQUIRENTE:-----

"LAGO VERDE S.R.L." Societa' a responsabilita' limitata

con sede in Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 35,

Registrato

Il 18/06/2015

al n. 5921

serie 1T

Ufficio Territoriale

di

MANTOVA

Liquidazione

Reg. € 200,00

Ipo. € 200,00

Cat. € 200,00

Bollo € 230,00

TOTALE € \*\* Errore  
nell'espres  
sione \*\*

Trascritto a Mantova

in data 19/6/2015

ai n.ri 5674/4047

per euro 90,00

numero di iscrizione al Registro delle Imprese -  
C.C.I.A.A. di Mantova, numero di codice fiscale e  
Partita IVA 02407580204, numero REA: MN - 250280,  
capitale sociale EURO 1.000.000,00 (unmilione virgola  
zero zero) interamente versato, in persona dei due  
amministratori con firma congiunta per l'atto in  
oggetto:-----

- AMINIAN ingegner Mahmoud, nato a Tehran (IRAN) il  
giorno 19 novembre 1953 e domiciliato a Mantova viale  
Europa n. 1, ingegnere, cittadino iraniano, titolare del  
permesso di soggiorno numero I00721660 rilasciato dalla  
Questura di Mantova in data 20 Luglio 2010 con validita  
illimitata.-----

- MIORALI dott. Ivan, nato a Mantova il giorno 20  
febbraio 1972, domiciliato in Porto Mantovano, Via  
Bersaglieri n. 2/I, dirigente, codice fiscale MRL VNI  
72B20 E897D-----

Costituiti della cui personale identita' io Notaio sono  
certo.-----

-----ART.1) CONSENSO E IMMOBILE-----

La societa' a responsabilita' limitata "FUTUREDIL  
MANTOVA S.R.L.", come sopra rappresentata-----

-----VENDE-----

alla Societa' a responsabilita' limitata "LAGO VERDE  
S.R.L.", che, come sopra rappresentata-----



-----ACQUISTA-----

la piena proprieta' del seguente immobile:-----

lotto di terreno in Porto Mantovano inserito in ambito  
residenziale di espansione a elevata densita' (Piano  
Attuativo AT\_006 denominato "IPPOCRATE" ed in  
particolare compreso in Area edificabile interna al  
comparto a destinazione residenziale.-----

Il cespite e' identificato nel Catasto Terreni del  
Comune di Porto Mantovano (MN) come segue:-----

- foglio 9 - mappale 2518, INCOLT PROD cl. 1, superficie  
catastale ha. 00.08.71 (Are otto Centiare settantuno),  
R.D.E. 0,22, R.A.E. 0,22-----

Tra i confini tutt'attorno:-----

mappale 402 sul primo lato,-----

mappale 2520 sul secondo lato,-----

mappale 2517 sul terzo lato e-----

mappali 683 e 582 sul quarto lato.-----

--ART.2) PRECISAZIONI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA--

-----NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA-----

Ai sensi e per gli effetti della normativa urbanistica  
ed edilizia si allega al presente atto sotto la lettera

A) il certificato di destinazione urbanistica rilasciato  
dal Responsabile del Settore Gestione Territorio Area  
Tecnica del Comune di Porto Mantovano in data 9 Aprile  
2015 n. 5930/2015 di prot. relativo al terreno oggetto

del presente atto. -----

La parte venditrice dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici. -----

-----**ART.3) PRECISAZIONI E RISERVE**-----

Il cespite viene venduto nel suo attuale stato di fatto con le servitu' attive e passive anche non apparenti: in particolare con la servitu' di scolo lungo il confine con le ragioni di cui al mappale 402, con l'avvertenza che nel fossato di scolo e' stato realizzato un condotto fognario.-----

Il lotto in oggetto ha accesso e recesso attraverso la strada di lottizzazione ubicata sul lato Sud.-----

Il cespite ha un indice di edificabilita' di 1,90 (uno virgola novanta) mc./mq.-----

Le parti si danno reciprocamente atto:-----

- che per il maggior cespite di cui l'area in oggetto fa parte, la societa' venditrice ha stipulato con il Comune di Porto Mantovano la convenzione urbanistica per il piano attuativo AT\_006 DENOMINATO P.A. "IPPOCRATE" in forza di atto in data 30 Luglio 2013 n. 32.936/15.384 di mio Rep. registrato a Mantova in data 27 Agosto 2013 al n. 5030 serie 1T ed ivi trascritto in data 28 Agosto 2013 ai n.ri 8806/6241, convenzione che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare;-----

- che tutte le opere di urbanizzazione e le cessioni di aree per strade, parcheggi e standard relative alla indicata convenzione restano a carico della parte venditrice;-----

- che resta a carico della parte acquirente unicamente il contributo per il rilascio del permesso di costruire, contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione;----

- che la ripetuta convenzione prevede all'articolo 6 punto C.2 la realizzazione di rete idrica per acqua non potabile con alimentazione da un pozzo ubicato nell'area verde ad uso pubblico che attinga dalla falda superficiale.-----

L'indicato pozzo, la cui realizzazione e' prevista nel sottosuolo del mappale 2521, servira' il cespite in oggetto, i cespiti di cui ai mappali 2519, 2520, 2521, 2522 gia' di proprieta' della parte acquirente e le ragioni residue della parte venditrice.-----

- che la recinzione verso la strada di lottizzazione di cui al mappale 2517 e' a carico della parte acquirente.-----

La recinzione insistera' tutta sulle ragioni della Parte Acquirente.-----

- che la parte acquirente in sede di atto di compravendita in data 19 Settembre 2013 n. 32.993/15.423

di mio rep. registrato a Mantova in data 16 Ottobre 2013  
al n. 5868 serie 1T ed ivi trascritto in data 16 Ottobre  
2013 ai n.ri 10034/7031, atto in forza del quale la  
societa' "FUTUREDIL MANTOVA S.R.L." ha venduto alla  
"LAGO VERDE S.R.L." la piena proprieta' del lotto di  
terreno identificato nel CATASTO TERRENI del Comune di  
Porto Mantovano al foglio 9 mappali n.ri 2519, 2520,  
2521, 2522 di totali ha. 1.01.25 (ettari uno, are una,  
centiare venticinque), si e' obbligata a realizzare, a  
propria cura e spese, sull'area di cui al mappale 2519  
una cabina elettrica, come previsto dal progetto delle  
opere di urbanizzazione, cabina che servira' anche il  
cespite in oggetto;-----

- che l'indicata cabina ENEL, realizzata su porzione  
dell'originario mappale 2519, e' ora identificata nel  
CATASTO FABBRICATI del Comune di Porto Mantovano al  
foglio 9 mappale n.ro-----

2540 sub 3 via Giuseppe Verdi c.m. PT; -----

La parte venditrice potra' allacciarsi all'indicata  
cabina per assicurare le utenze agli edifici che la  
stessa ha realizzato sull'originario mappale 2516  
(ora mappali 10004, 10005, 10006, 10007, 10008, 10009) e  
per assicurare l'illuminazione della strada che verra'  
realizzata sul mappale 2517. -----

- che le spese per l'elettrificazione della cabina

elettrica (quota distanza e quota potenza) sono state sostenute dalla parte acquirente e dalla parte venditrice in proporzione alle potenze richieste da ciascuna delle parti.-----

Si precisa:-----

- che con atto in data 23 Novembre 2005 n. 62182/17335 di rep. ad autentica dr. Giampaolo Fabbi Notaio in Mantova ivi registrato in data 29 Novembre 2005 al n. 2169 ivi trascritto in data 6 Dicembre 2005 ai n.ri 18591/10839, i signori RODIGHIERO Luigi e RODIGHIERO Roberto, danti causa della societa' venditrice hanno acconsentito a titolo gratuito alla permanenza del fabbricato esistente, edificato in deroga alle distanze legali, di cui al mappale 402 e di proprieta' della societa' "GIOLEM S.R.L.".-----

- che la societa' "GIOLEM S.R.L." ha concesso a titolo gratuito ai signori RODIGHIERO Luigi e RODIGHIERO Roberto e loro aventi causa, la facolta' di costruire un fabbricato sull'originario mappale 46 fog. 9, in adiacenza al confine con il mappale 402 fog. 9, in deroga alle distanze legali, fabbricato avente altezza massima di m. 3 (tre).-----

-----**ART.4) PREZZO**-----

Il prezzo, convenuto in EURO 161.135,00  
(centosessantunomilacentotrentacinque virgola zero zero)



oltre I.V.A. di Legge, e' stato, come mi dichiarano le  
parti prima d'ora versato dalla parte acquirente alla  
parte venditrice che ne da' quietanza.-----

Ad ogni effetto di legge le parti, edotte perche' da me  
ammonite della responsabilita' penale che esse  
incontrano in caso di dichiarazioni mendaci o di  
esibizione di atto falso o contenente dati non piu'  
rispondenti a verita', nonche' dei poteri di  
accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della  
sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,  
incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la  
propria personale responsabilita'-----

-----DICHIANANO-----

ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46, 47 e  
76 D.P.R. 445/2000, che il prezzo come sopra convenuto  
in EURO 161.135,00 (centosessantunomilacentotrentacinque  
virgola zero zero) oltre IVA di Legge e' stato  
corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:-----

- assegno circolare non trasferibile n. ZE 4005077429 -  
02 emesso da ICCREA BANCA MANTOVABANCA 1896 CREDITO  
COOPERATIVO agenzia di Bancole di Porto Mantovano in  
data 28 Maggio 2015 dell'importo di EURO 100.000,00  
(centomila virgola zero zero);-----

- assegno circolare non trasferibile n. ZE 4005077439 -  
12 emesso da ICCREA BANCA MANTOVABANCA 1896 CREDITO

COOPERATIVO agenzia di Bancole di Porto Mantovano in  
data 28 Maggio 2015 dell'importo di EURO 96.584,70  
(novantaseimilacinquecentoottantaquattro virgola  
settanta).-----

Gli indicati mezzi di pagamento sono comprensivi  
dell'IVA 22% (ventidue per cento).-----

-----ART.5) IPOTECA LEGALE-----

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui  
all'art. 2817 C.C.-----

-----ART.6) POSSESSO-----

Il possesso si trasmette nella parte acquirente oggi  
stesso con ogni conseguente effetto.-----

-----ART.7) GARANZIE-----

La parte venditrice presta le garanzie di Legge ed  
assicura che il cespite e' libero da iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli di ogni  
sorta, tasse ed imposte arretrate o prenotate. fatta  
eccezione per le seguenti formalita' tutte eseguite  
presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di  
Mantova Servizio di Pubblicita' Immobiliare e  
precisamente:-----

- la trascrizione della convenzione tra confinanti in  
data 6 Dicembre 2005 ai n.ri 18591/10839 di cui all'atto  
in data 27 Novembre 2005 n. 62.182/17.335 di rep. ad  
autentica dr. Giampaolo Fabbi Notaio in Mantova

registrato a Mantova in data 29 Novembre 2005 al n.

2169;-----

- la servitu' di scolo indicata al precedente articolo

3).-----

La parte venditrice garantisce di essere al corrente con

l'adempimento di ogni obbligo ed onere comunque

afferente il cespite in oggetto e con il pagamento di

qualunque tassa od imposta, impegnandosi a corrispondere

le imposte eventualmente dovute, anche se accertate od

iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del

presente atto. -----

-----**ART.8) PROVENIENZA**-----

La parte venditrice dichiara di essere divenuta

proprietaria del maggior cespite di cui quello in

oggetto fa parte in forza dei seguenti titoli:-----

compravendita in data 22 Dicembre 2011 n. 44.243/12.103

di rep. dr. Fabio Vaini Notaio in Mantova, ivi

registrata in data 27 Dicembre 2011 al n. 9739 ed ivi

trascritta in data 28 Dicembre 2011 ai n.ri 15901/10002.

-----**ART.9) SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI**-----

La parte acquirente assume le spese del presente atto e

conseguenziali.-----

Il presente atto sconta le imposte fisse di Registro,

Ipotecarie e Catastali essendo il medesimo soggetto ad

IVA ai sensi del D.P.R. 633/72.-----

~~ART. 10) DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 COMMA~~

~~--22 D.L. 223 DEL 4 LUGLIO 2006 CONVERTITO IN LEGGE 4--~~

~~-----AGOSTO 2006 N. 248-----~~

Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via  
sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del D.P.R.  
445/2000, e consapevoli delle responsabilita' penali in  
caso di dichiarazione mendace nonche' dei poteri di  
accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della  
sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,  
incompleta o mendace indicazione dei dati, che la  
presente cessione di immobile e' stata conclusa senza  
alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754  
ss. codice civile.

Previa dispensa dalla lettura dell'allegato, Del  
presente atto scritto da persona di mia fiducia a mia  
personale direzione su tre fogli per undici intere  
facciate e due righe, io notaio ho dato lettura ai  
Costituiti che lo approvano.-----

Atto sottoscritto alle ore dodici e cinque minuti.-----

F.to Nobis Egidio-----

F.to Aminian Mahmoud-----

F.to Ivan Miorali-----

F.to dottor Andrea Finadri Notaio in Mantova-----