



CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI SUGLI USI TEMPORANEI

Ai sensi degli art. 23 quater del D.R.R. 380/2001 e smi e art. 51 bis della l.r. 12/2005 e smi



1	CONTESTO NORMATIVO	3
2	CRITERI ED INDIRIZZI.....	4
	Requisiti	4
	Criteri	5
3	ALLEGATI.....	7
	Rigenerazione: obiettivi ed ambiti	7
	Schema tipo di convenzione.....	7



1 CONTESTO NORMATIVO

Ai sensi dell'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001 e smi, il Consiglio Comunale deve deliberare criteri e indirizzi per orientare l'attuazione delle disposizioni sugli usi temporanei da parte della Giunta Comunale.

Gli usi temporanei sono una introduzione recente nella disciplina edilizia e urbanistica e sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e a favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, anche con usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate e, di conseguenza, non prevede la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi.

L'uso temporaneo è regolato da apposita convenzione, approvata dalla Giunta Comunale sulla scorta dei criteri e indirizzi definiti dal Consiglio, che definisce:

- la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione
- le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

In Regione Lombardia la durata dell'uso temporaneo è di anni 3 prorogabili di anni 2. Inoltre, da disposizioni regionali, "l'uso temporaneo può essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT". Inoltre, "qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso"¹. Ciò significa che, a precisazione di quanto previsto dalla norma nazionale²:

- la stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, solo se questi ultimi non siano da autorizzare dal punto di vista edilizio, commerciale ed ambientale;
- per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, non possono essere autorizzati interventi non conformi dal punto di vista edilizio e/o di disciplina generale. Devono pertanto, anche successivamente alla stipula della convenzione essere espletati i relativi procedimenti edilizi, commerciali o ambientali;
- di conseguenza, l'opportunità di prevedere ripristini, o di attuare interventi comunque con modalità reversibili, sarà generalmente residuale;
- in caso ne sussista comunque la necessità, tale aspetto è disciplinato dalla convenzione.

Il comune, nella convenzione, può definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione fissati, anche a scomputo di interventi futuri. Questo aspetto appare estremamente complicato: è necessario, quindi, definire in convenzione un tempo entro il quale perfezionare l'atto che regola scomputo e "intervento futuro".

¹ Rif. Art. 51 bis comma 3 della l.r. 12/2005 e smi;

² Che recita: "La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima".



2 CRITERI ED INDIRIZZI

I criteri e gli indirizzi seguenti sono finalizzati a orientare i privati nella definizione delle proposte di uso temporaneo, gli uffici nella loro valutazione e la Giunta nella loro approvazione. Sono articolati in due sezioni:

- Requisiti, nel quale sono assunte e messe a sistema le precondizioni necessarie alla luce dei disposti normativi (poi richiamate nelle premesse dello schema di convenzione);
- Criteri, nel quale sono declinati gli elementi di indirizzo per l'attivazione, attraverso gli usi temporanei, di dinamiche virtuose a favore dello sviluppo e della vitalità della città alla luce dei principi generali di adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana e territoriale volti a "realizzare un modello di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato" come definiti dalla norma.

In calce è inoltre allegato quanto già definito dal Consiglio Comunale per gli ambiti di rigenerazione e lo schema tipo di convenzione da adeguare, di volta in volta, ai casi specifici.

2.1 REQUISITI

Visto il combinato disposto dell'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001 e smi e dell'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e smi, costituiscono requisiti per l'attivazione di uso temporaneo i seguenti:

- l'immobile per il quale si propone l'uso temporaneo sia dismesso/inutilizzato/utilizzato in parte e l'uso temporaneo concorra ad attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali;
- in caso di edificio, l'immobile risulti legittimamente esistente;
- sia verificata, per quanto noto in fase di convenzionamento e quindi relativamente all'uso, l'assenza di contrasto con le previsioni vigenti in materia per gli elementi di vincolo/attenzione che interessano l'immobile stesso, quali:
 - Beni culturali
 - Beni paesaggistici
 - Parco Regionale del Mincio
 - Fasce A/B del PAI
 - Tutela idrogeologica del Parco regionale del Mincio
 - S.I.C. / Z.P.S.;
 - Sito inquinato denominato
 - Zona protezione pozzi ad uso potabile
 - Elettrodotto/metanodotto
 - Industrie Insalubri limitrofe
 - Studio geologico-tecnico, Classe
- l'uso temporaneo non rientri tra quelli esclusi dalla legge (attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo);
- se connesso alla realizzazione di opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, le stesse siano assoggettate a titolo abilitativo da rilasciare nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente (salvo il diverso uso), e che questo sia rilasciabile, per quanto noto in fase di convenzionamento;



- l'uso temporaneo, le opere edilizie o gli impianti e le attrezzature tecnologiche a questo connessi non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT e concorrà agli obiettivi previsti dalla norma per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 2 comma 1 lettere e) ed e-bis) della l.r. 31/2014 e smi e agli obiettivi definiti per l'ambito di rigenerazione eventualmente interessato;
- se relativo a una funzione commerciale, sia rispettata la normativa in materia di autorizzazioni commerciali e vi sia l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;
- sia rispettata la normativa in materia di autorizzazioni ambientali e vi sia l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;
- che l'esercizio dell'uso temporaneo rispetti i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza.

2.2 CRITERI

Gli usi temporanei concorrono all'attuazione degli obiettivi declinati per la rigenerazione urbana e territoriale e a quelli fissati dal Consiglio Comunale per gli ambiti di rigenerazione già deliberati con la D.C.C. n. 30 del 28 luglio 2020 riportati nell'allegato 3.1

Nell'ambito di tali obiettivi, l'utilizzo dello strumento degli usi temporanei è orientato a:

- **sperimentare e rendere flessibile lo strumento urbanistico** proprio laddove questo non lo è. Nello specifico, il PGT vigente presenta alcuni elementi di rigidità rispetto in particolare alle funzioni commerciali (medie funzioni di vendita - MSV e commercio all'ingrosso). Le MSV sono ammesse esclusivamente in spazi già utilizzati come tali o per trasferimento di MSV esistenti, in piani attuativi previgenti al PGT stesso o in pochi immobili cartografati come *Edifici produttivi da riconvertire*. L'esperienza di attuazione del piano di questi anni ha reso evidente come questo divieto abbia, in un comparto già in forte difficoltà, irrigidito il mercato scoraggiando il recupero degli immobili e non abbia, d'altro canto, comportato un rafforzamento delle strutture esistenti. Si intende pertanto sperimentare la possibilità di recuperare locali esistenti, soprattutto nel centro storico e lungo gli assi commerciali principali, per medie strutture di vendita e, in particolar modo, per medio - piccole strutture (con superficie di vendita dai 250 ai 600 mq). L'intenzione è quella di rafforzare il tessuto esistente, e in particolare il distretto del commercio, in una logica di sistema con strutture in grado di attirare clienti a beneficio anche degli esercizi di vicinato limitrofi. Un ragionamento differente è, invece, quello del commercio all'ingrosso da localizzare, anche in forma di MSV, prevalentemente in aree periferiche e lungo direttrici infrastrutturali a maggiore capacità di traffico.
- **attivare iniziative economiche, sociali e culturali e supportare i servizi di prossimità per i cittadini** anche alla luce della pandemia in corso e della sempre maggiore necessità di avvicinare al cittadino quelle funzioni che rendono vitali i quartieri e le aree urbane. Solo in tale ottica, possono essere autorizzati interventi conformi allo strumento urbanistico. L'uso temporaneo non comporta, infatti, modifica di destinazione d'uso e non prevede la corresponsione di aree per servizi: va pertanto utilizzato, con funzione di volano, non genericamente per tutte le funzioni conformi allo strumento ma laddove il suo posizionamento possa, in quanto tale, fornire un servizio alla comunità ed essere potenzialmente elemento di aggregazione e riferimento (si pensi ad esempio agli esercizi di vicinato o ai pubblici esercizi in quartieri che ne sono privi).
- **rivitalizzare lo spazio pubblico**, attraverso esperienze temporanee di utilizzo di questo, e **consentire l'apertura ai cittadini di immobili di valore oggi non accessibili**. Tale criterio ha una duplice lettura:



l'uso temporaneo come elemento di valorizzazione e riscoperta di beni culturali e paesaggistici e l'uso temporaneo come modalità di qualificare, al contrario, il *brutto* quale spazio di sperimentazione libera per la città e le associazioni. Mantova è infatti caratterizzata da un notevole patrimonio edilizio ed urbanistico che costituisce elemento di identità e cultura del territorio ed è, sia nel suo insieme di spazi pubblici e privati che nei suoi elementi di emergenza, occasione di rinnovamento. L'iniziale operazione Beccherie (con l'illuminazione di queste, la scala temporanea per permetterne l'accessibilità e la realizzazione di eventi) è stata, per esempio, un uso temporaneo ante litteram che ha portato l'attenzione su un bene oggi in fase di recupero da parte di una Fondazione successivamente costituita. Per quanto complesso, è possibile ipotizzare l'avvio di ulteriori operazioni sia su beni pubblici che privati, anche con la collaborazione di soggetti esterni all'Amministrazione Comunale. Infine, come per esempio si sta facendo in altre città l'uso temporaneo può essere usato per perseguire il recupero di spazi residuali, aree stradali o a parcheggio poco utilizzate, a fini ricreativi e di socialità (orti urbani, spazi per lo sport e il gioco, ecc).



3 ALLEGATI

3.1 RIGENERAZIONE: OBIETTIVI ED AMBITI (GIÀ APPROVATO CON DCC N. 30 DEL 28 LUGLIO 2020)

Obiettivo generale della rigenerazione è garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Ai sensi del PTR 31/2014 inoltre “gli obiettivi generali, per gli interventi ricompresi negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale e nelle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico, fanno riferimento alle finalità di cui al comma 1 art. 2, l.r. 31/14 e sono quelli di seguito indicati

Obiettivi territoriali:

- *la riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;*
- *l'ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);*
- *la rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;*
- *la riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;*
- *la riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull'assetto di più comuni.*

Obiettivi socioeconomici:

- *il sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;*
- *il sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell'occupazione qualificata;*
- *l'individuazione e il soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni (ad esempio, fabbisogno residenziale di edilizia pubblica o sociale, fabbisogno di aree e servizi per le attività produttive e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico di scala sovra comunale ritenuti essenziali per lo specifico territorio);*
- *l'individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.”*

In linea con la l.r. 12/2005 e s.m.i. gli interventi negli ambiti di rigenerazione perseguano inoltre le seguenti finalità, per le quali sono definiti – ai sensi di legge e come dettagliato nel seguente capitolo – specifici procedimenti e incentivi:



- promozione dell'efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO₂ in atmosfera, nonché incrementare FER sul patrimonio edilizio esistente e loro stoccaggio;
- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- riduzione del rischio sul patrimonio pubblico e privato derivante da fenomeni ventosi improvvisi ed estremi;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di soluzioni naturali (es. coperture a verde), interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Ecologica;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli "elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione" di cui all'art. D42 e parte III delle NTA del Piano delle Regole (PGT);
- sviluppo di servizi diffusi e infrastrutture digitali a beneficio dei cittadini;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, anche da presenza di amianto;
- interventi volti alla riduzione degli impatti da isole di calore coerentemente con le linee guida per l'adattamento climatico del Comune di Mantova;
- transizione verso un'economia circolare favorendo una gestione sostenibile delle risorse.

In particolare, sono di seguito dettagliati, in ragione delle criticità rilevate, gli obiettivi per i singoli ambiti di rigenerazione verso i quali devono essere in fase attuativa orientati gli interventi proposti. La norma prevede infatti, da una parte, che gli ambiti di rigenerazione vengano individuati in conformità allo strumento urbanistico e, dall'altra, dispone numerose possibilità derogatorie, incentivati o comunque modificative della pianificazione urbanistica. Ferma restando l'applicazione della norma, gli obiettivi qui definiti costituiscono elemento di orientamento per una lettura unitaria dello sviluppo e della rigenerazione degli ambiti anche in difformità allo strumento urbanistico.

Areale regionale del SIN, del Porto di Valdaro e del polo produttivo sovralocale

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare nell'atto di programmazione territoriale in fase di stesura da parte della Provincia di Mantova, sono:

- bonifica dei suoli contaminati, con riferimento al Sito di Interesse Nazionale "Laghi di Mantova e Polo Chimico", inserito nel Programma Nazionale di Bonifica con Legge n. 179 del 13 luglio 2002 ed oggetto di Accordo di Programma per il SIN "Laghi di Mantova e Polo Chimico" come da successivi decreti (DM 468/2001 e 308/2006);
- sostegno allo sviluppo economico riconoscendo l'ambito, in ragione delle sue caratteristiche localizzative e infrastrutturali) quale polo sovracomunale nel quale concentrare l'insediamenti di attività produttive e logistiche, valorizzando sia le aree libere e che quelle già trasformate (e in parte utilizzate e in parte dismesse) anche ai fini degli incentivi previsti dalla legge;



- *contenimento degli effetti ambientali degli insediamenti economici, con particolare riferimento alle emissioni prodotte dal traffico e alla vocazione intermodale dell'area. A tal fine è prioritaria la previsione della piattaforma intermodale per lo scambio ferro-gomma-acqua, realizzabile solo in questo particolare contesto urbanistico visto il collegamento con il Porto di Valdarò;*
- *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;*
- *definizione delle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni (recupero e/o nuova edificazione), nel rispetto delle prescrizioni dei decreti VIA citati in premessa e delle più recenti normative e disposizioni in materia ambientale, tenuto conto delle nuove problematiche ambientali connesse al cambiamento climatico in atto e delle conseguenti normative in materia. In particolare:*
 - *riduzione degli impatti da isole di calore coerentemente con le linee guida per l'adattamento climatico del Comune di Mantova;*
 - *riduzione del rischio derivante da fenomeni ventosi improvvisi ed estremi;*
 - *promozione dell'efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO₂ in atmosfera, nonché incrementare FER sul patrimonio edilizio esistente e loro stoccaggio;*
 - *aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
 - *rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile con particolare attenzione alla rete dei canali presenti;*
 - *transizione verso un'economia circolare favorendo una gestione sostenibile delle risorse.*
- *riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree tampone con utilizzo di soluzioni naturali, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Ecologica.*

Ai sensi del PTR 31/2014, l'atto provinciale (coadiuvato dalle eventuali necessarie varianti urbanistiche) definirà inoltre i contenuti prioritari delle ipotesi di intervento e dei possibili accordi convenzionali e i contenuti essenziali in riferimento alla riqualificazione degli spazi aperti e all'implementazione del sistema verde (parchi regionali, PLIS, ambiti agricoli strategici) e della rete ecologica provinciale.

Ambiti di rigenerazione territoriale

CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A SUD DI MANTOVA

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione (in particolare nelle aree agricole di interazione definite nel PGT), interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica;*
- *valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree pubbliche presenti, anche con inserimento di nuove funzioni;*
- *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;*



- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” di cui PGT e mitigazione delle attività esistenti presenti nell’area attraverso un più opportuno inserimento paesaggistico delle stesse.*

CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A NORD DI MANTOVA

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *ricostruzione di un disegno urbano intervenendo sia sugli immobili esistenti che sulle aree marginali (in particolare quelle delle reti infrastrutturali esistenti), riqualificazione con funzione ambientale e paesaggistica delle aree tampone con utilizzo di soluzioni naturali e di forestazione (in particolare nelle aree agricole di interazione definite nel PGT), anche in attuazione della Rete Ecologica;*
- *realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e agli itinerari di fruizione turistica, coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;*
- *riduzione degli impatti da isole di calore coerentemente con le linee guida per l’adattamento climatico del Comune di Mantova, in particolare nelle aree già fortemente impermeabilizzate;*
- *promozione dell’efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO2 in atmosfera, nonché incrementare FER sul patrimonio edilizio esistente e loro stoccaggio;*
- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” di cui al PGT, e mitigazione degli elementi di degrado esistenti.*

AMBITO DI RICOMPOSIZIONE E CONNESSIONE AL PARCO PERIURBANO

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica;*
- *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all’interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;*
- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e alle “aree a verde di mitigazione” del PGT;*
- *tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e miglioramento dell’accessibilità di questi e delle aree pubbliche presenti, anche in un più ampio circuito di fruizione e valorizzazione dei servizi pubblici.*

Ambiti di rigenerazione urbana

MANTOVA HUB

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *definizione, anche con funzioni pubbliche e di interesse pubblico, di nuove polarità in grado di attivare processi di rigenerazione diffusa e riconnessione alla città di Porto Catena;*



- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e alle operazioni già avviate;*
- *attivazione dei processi di sviluppo delle aree oggi dismesse con densificazione edilizia;*
- *realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alla pedonalità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;*
- *riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica nonché del principio di invarianza idraulica e idrologica.*

BORGOCHIESANUOVA

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *definizione, anche con funzioni pubbliche e di interesse pubblico, di nuove polarità in grado di attivare processi di rigenerazione diffusa;*
- *valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree pubbliche presenti, anche con inserimento di nuove funzioni;*
- *attivazione dei processi di sviluppo delle aree dismesse o sottoutilizzate con densità edilizia adeguata al contesto territoriale e anche in riduzione rispetto alle volumetrie già assegnate dalla pianificazione urbanistica;*
- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e alle operazioni già avviate;*
- *realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alla pedonalità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.*

SCALO FERROVIARIO E AREE CONTERMINI ALLA STAZIONE FERROVIARIA

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;*
- *attivazione dei processi di sviluppo delle aree oggi dismesse o non completate con densificazione edilizia;*
- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione”, e a quelle che interferiscono con la rete ferroviaria;*
- *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.*

CITTADELLA E PORTA MULINA

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree e delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico presenti, anche con la loro rifunionalizzazione;*



- *demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e nell’ambito di un più generale processo di ridefinizione urbana delle porte della città;*
- *sviluppo delle aree dismesse o sottoutilizzate con densità edilizia e funzioni adeguate al contesto territoriale;*
- *realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alla pedonalità, anche in riferimento al Camminamento di ronda, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.*

PALAZZO TE E AREE A SERVIZIO CONTERMINI

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree e delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico presenti, anche con la loro rifunzionalizzazione;*
- *riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica nonché del principio di invarianza idraulica e idrologica;*
- *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all’interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.*

DISTRETTO DELLE BOTTEGHE DEL CENTRO E ASSI COMMERCIALI

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- *contrastare la desertificazione commerciale sostenendo il settore attraverso la concentrazione dell’offerta;*
- *valorizzare lo spazio pubblico di qualità in modo da supportare l’attrattività del distretto commerciale.*



3.2 SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MANTOVA E IL SIG. / LA DITTA
PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO ... MAPP..... SUB
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 51 bis DELLA L.R. 12/2015**

L'anno il giorno del mese di..... presso, si sono costituiti i Sigg.ri:

-, nato a (..) il, la quale agisce nella sua funzione di Dirigente Settore, nominato dal Sindaco con atto prot....., di seguito denominato nel presente atto "Comune" ;

- nato a (..) il, residente a, Via, n. ... , C.F....., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di titolare della ditta ".....". P.I., con sede in, n..... a proprietaria dell'immobile oggetto dell'intervento di riuso, identificato catastalmente al NCEU di Pavia al Fg. mapp. sub

RICHIAMATI

- la L.r. 12/2005 e smi e in particolare l'art. 51 bis;
- la l.r. 31/2014 e smi e in particolare l'art. 2 comma 1 lettere e) ed e-bis);
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e in particolare l'art. 23 quater;

PREMESSO

- che la soc. / il sig. ".....". P.I., con sede in, n. ... a, nella persona del sig., nato a il e residente per la qualità in, Via, n....., in qualità di dell'immobile sito in via, n..... a Mantova, catastalmente identificato:

NCEU : Foglio mappale, sub, cat.....;

ha presentato istanza ai sensi dell'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e smi per l'uso temporaneo del bene finalizzata a

- che l'immobile in oggetto è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio vigente in zona con riferimento all'art. delle norme di PGT e che pertanto l'uso temporaneo proposto è conforme /non conforme alle destinazioni d'uso previste dal PGT;

- che l'immobile è incluso/non è incluso negli ambiti di rigenerazione individuati con D.C.C. n. 30 del 28 luglio 2020 ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/2005 e smi e in particolare che è interessato dall'ambito... per il quale la citata delibera di individuazione indica i seguenti obiettivi: ...;

che l'immobile è legittimamente esistente ed è interessato dai seguenti elementi di vincolo/attenzione:

- Beni culturali
- Beni paesaggistici
- Parco Regionale del Mincio
- Fasce A/B del PAI
- Tutela idrogeologica del Parco regionale del Mincio
- S.I.C. / Z.P.S.;
- Sito inquinato denominato



- Zona protezione pozzi ad uso potabile
- Elettrodotta/metanodotta
- Industrie Insalubri limitrofe
- Studio geologico-tecnico, Classe

e che l'uso temporaneo non risulta in contrasto con le previsioni vigenti in materia.

- che l'immobile attualmente risulta dismesso/inutilizzato/utilizzato in parte/... e che l'uso temporaneo concorre allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali;

- che l'uso temporaneo non rientra tra quelli esclusi dalla legge (attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo);

- che l'uso temporaneo è/non è connesso a realizzazione di opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche e che le stesse saranno assoggettate a titolo abilitativo da rilasciare nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;

- che l'uso temporaneo, le opere edilizie o gli impianti e le attrezzature tecnologiche a questo connessi non compromettono le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT ma concorrono agli obiettivi previsti dalla norma per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 2 comma 1 lettere e) ed e-bis) della l.r. 31/2014 e s.m.i. e agli obiettivi definiti per l'ambito di rigenerazione;

- che le opere edilizie e/o all'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche realizzate in forza del relativo titolo abilitativo sono/non sono soggette a ripristino al cessare dell'uso temporaneo;

- che l'uso temporaneo interessa/non interessa una funzione commerciale e che pertanto, nel rispetto della normativa in materia di autorizzazioni commerciali, vi è l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;

- che l'uso temporaneo comporta/non comporta autorizzazioni ai sensi della normativa ambientale e che pertanto vi è l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;

- che l'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari né la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi e è/non è connesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie e indispensabili all'uso temporaneo stesso;

- che l'esercizio dell'uso temporaneo deve rispettare i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza;

- che, visto quanto sopra, con Delibera del Giunta Comunale n..... del è stato autorizzato l'uso temporaneo oggetto della presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.



Art. 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione disciplina l'uso temporaneo, ai sensi dell'art. 51 bis della L.R. 12/2005 e smi, richiesto dalla soc. / il sig. "....." come in premessa richiamata e proprietaria dell'immobile sito in via, n..... a Mantova, catastalmente identificato:

NCEU : Foglio mappale, sub, cat.....;

come descritto nel progetto allegato al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale (All. "...") costituito da:

- Relazione sullo stato dell'immobile sull'uso temporaneo richiesto
- Progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie comprensivo di CME e quadro economico

Art. 3 - Durata dell'uso temporaneo e modalità di proroga

La presente Convenzione ha validità a partire dalla sua sottoscrizione per tre anni, ai sensi dell'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e smi, prorogabile, una sola volta, previa apposita domanda, e con atto espresso da parte dell'Amministrazione Comunale, per anni due.

Art. 4 - Modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree

1. La soc. / il sig. "....." si impegna:

- alla cessazione dell'uso temporaneo allo scadere della presente convenzione;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo come da successivo art. ...
- a far autorizzare le opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche eventualmente necessarie mediante titolo abilitativo nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso. Parimenti dovrà essere presentata la documentazione necessaria per l'apertura dell'attività nel rispetto della disciplina di settore e dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza.

2. (se del caso) La soc. / il sig. "....." si impegna altresì a presentare entro ... dalla stipula e comunque entro la durata della convenzione, progetto complessivo di recupero dell'immobile in conformità allo strumento urbanistico vigente o nell'ambito dei procedimenti derogatori e/o di variante previsti dalla legislazione vigente e nello specifico a predisporre....

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria minime (se ricorre la necessità)

1. Ai fini dell'attivazione dell'uso temporaneo la soc. / il sig. "....." si impegna ad eseguire a proprie cura e spese, secondo il disposto dell'art. 16 del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e dell'art. 36 del D. Lgs 18/04/2016 n. 50, le seguenti minime opere di urbanizzazione:

↳ (descrizione)

per un valore di €., come da progetto allegato alla presente convenzione (All. "..."), corredato di CME redatto sulla base del Prezziario vigente di Regione Lombardia.

Tali opere vanno realizzate prima/entro... dall'attivazione dell'uso temporaneo

(se prima) e il loro collaudo è propedeutico all'attivazione dell'uso temporaneo e non viene prestata alcuna garanzia

(se dopo), il loro collaudo può essere pertanto successivo all'attivazione dell'uso temporaneo e viene prestata idonea garanzia come da successivo art. 6. In particolare il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro mesi _____ dalla stipula della convenzione e la realizzazione dovrà avvenire entro mesi _____.



(se dopo) In caso di mancato rispetto dei tempi concordati il Comune può, previa diffida ad adempiere nel termine di 90 giorni dalla notifica ai soggetti attuatori, sospendere l'uso temporaneo e/o a procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, e alla realizzazione delle medesime a propria cura ma a spese dei soggetti attuatori qualora le opere rivestano anche interesse pubblico. A tal fine è prestata idonea garanzia di cui al successivo art. 7.

2. Tali opere costituiscono opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del d.lgs. n. 50 del 2016 e per la loro applicazione non trovano applicazione le disposizioni del Codice dei Contratti relativamente alle procedure di affidamento. Ad esse, in quanto aree realizzate a scomputo degli oneri e/o acquisite al patrimonio indisponibile del Comune, si applicano le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica del progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione e attuazione, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

3. Il progetto esecutivo delle opere è redatto da tecnici abilitati individuati dalla soc. / dal sig. "....." a propria cura e spese ed è oggetto di specifico atto abilitativo da rilasciarsi ai sensi della legislazione vigente. La verifica del progetto è eseguita da soggetti abilitati come previsto dall'art. 26 c.6 del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Al rilascio del titolo abilitativo del progetto esecutivo, la soc. / il sig. "....." si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere.

4. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sotto la direzione di un tecnico abilitato e con mansioni di Direttore dei Lavori individuato dalla soc. / dal sig. "....." a propria cura e spese e secondo le direttive impartite dal collaudatore in corso d'opera, nominato dal Comune a spese della soc. / dal sig. "....." nella misura stabilita dalle vigenti norme in tema di equo compenso per i professionisti, sarà a carico della soc. / del sig. ".....".

Ultimate le opere, la soc. / il sig. "....." presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo. Le operazioni di collaudo in corso d'opera dovranno rispettare quanto disposto al Capo II (Visita e procedimento di collaudo) del D.P.R. 05/10/2010 n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del "Codice dei contratti pubblici").

(se del caso) Tutti gli oneri relativi al collaudo in corso d'opera (prove di carico, analisi di laboratorio, prove di tenuta delle reti, verifiche tecniche, ecc.) saranno a carico della soc. / del sig. ".....".

5. (se del caso) Entro 2 mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo delle stesse deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato anche in riferimento alle reti interrato, in rispetto della Legge regionale 26/2004 e s.m.i, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207. Essi devono essere forniti al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico (in modalità conforme a quelli cartacei) utilizzando a scelta i seguenti formati: elaborati grafici - Autocad (dwg, dxf, dwf); elaborati testuali - Microsoft Word (doc), Microsoft Excel (xls).

6. (se del caso) La soc. / il sig. "....." si impegna a cedere al Comune di Mantova, a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree relative:

a) l'area censita nel Catasto Terreni al Fg. ____ mapp. ____ di mq. _____.

Fino alla cessione, la soc. / il sig. "....." resta l'unico responsabile della custodia, gestione e sicurezza delle stesse.



7. (se del caso) Le aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione delle opere, censite nel Catasto Terreni al Fg. ____ mapp. ____ di mq. _____, saranno messe a disposizione mediante apposito verbale di consegna temporanea e non sarà dovuto il corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico.

In fase di realizzazione delle opere, fino al collaudo e alla successiva formale nuova presa in carico delle aree al patrimonio comunale, la soc. / il sig. "....." deve curare l'uso e la manutenzione delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse, segnaletica e opere provvisoriale e di prevenzione di incidenti e infortuni.

8. (se del caso) Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. In tal caso, l'atto di cui al precedente punto 4.2 definirà gli le modalità di scomputo. Decorso il termine fissato nel medesimo punto 4.2 la soc. / il sig. "....." rinuncia alla possibilità di scomputare tali opere.

Art. 6 – Ripristini (se ricorre la necessità)

1. Allo scadere della convenzione, e della sua eventuale proroga, la soc. / il sig. "....." si impegna ad eseguire a proprie cura e spese, le seguenti minime opere di ripristino:

– (descrizione)

per un valore di €., come da progetto allegato alla presente convenzione (All. "..."), corredato di CME redatto sulla base del Prezziario vigente di Regione Lombardia.

2. L'avvenuto ripristino è comunicato dalla soc. / dal sig. "....." al Comune, a cui compete la vigilanza ai sensi di legge.

Art. 7 – Fidejussione

1. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli 5 e 6 la soc. / il sig. "....." consegna al Comune di Mantova alla tipula della convenzione le seguenti polizze fideiussorie:

..... rilasciata da, dell'importo di Euro a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5

..... rilasciata da, dell'importo di Euro a garanzia della realizzazione dei ripristini di cui al precedente articolo 6

Tutte le suindicate garanzie prevedono:

a) il pagamento delle somme dovute da parte del Garante a semplice richiesta dell'Ente Garantito entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di detta richiesta;

b) la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c. e l'esclusione della facoltà del Garante di opporre al Comune di Mantova (Ente Garantito) le eccezioni spettanti al debitore principale (Contraente), in deroga all'art. 1945 c.c.;

c) la rinuncia del Garante ad avvalersi di quanto previsto nell'art. 1957 c.c. e all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.;

d) l'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla presente polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Contraente, o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;

e) la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Mantova mediante apposita dichiarazione rilasciata da quest'ultimo e lo svincolo alla integrale realizzazione delle opere e dopo l'approvazione del collaudo finale.

f) Il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.



Art. 8 - Sanzioni

L'inottemperanza degli impegni assunti nella presente convenzione comporta la sospensione dell'uso temporaneo e/o il recesso dalla convenzione stessa, fermo restando quanto disciplinato nella convenzione medesima.

Per gli aspetti di inottemperanza delle normative vigenti in materia edilizia, ambientale e commerciale si rinvia alla relativa disciplina sanzionatoria.

Art. 9 - Registrazione e trascrizioni

1. Le spese di stipula le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto sono assunte dalla soc. / dal sig. ".....", che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione della presente convenzione; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 10 - Risoluzione delle controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Mantova.

Art. 11 - Disposizioni finali

La soc. / il sig. "....." dichiara espressamente di accettare e approvare in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C., gli artt. 5 e 6.

IL COMUNE:

LA SOC. / IL SIG. ".....":