

B.5

V A R I A N T E D I P . G . T .

PL "P.A. 2.2. Dosso del Corso - stralcio "Sub-comparto 1"

Regione: LOMBARDIA

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

Committenti: IMMOBILIARE IL DOSSO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e altri proprietari

Progetto: PL "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO - STRALCIO SUB-COMPARTO 1"

Elaborato: BOZZA DI CONVENZIONE

Data: NOVEMBRE 2017



GIOVANNI BAROZZI

A R C H I T E T T O

V.LE DELLA REPUBBLICA 23 | 46100 MANTOVA | P.I. 02148510205 | C.F. BR2GNN78A23E897H

Comune di Mantova

Provincia di Mantova

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

“P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1”

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila _____, il mese di _____, il giorno _____ (____ . ____ .20 ____),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,

notaio in _____

da una parte

l'ente COMUNE DI MANTOVA, con sede in Via Roma 39, 46100 – Mantova (MN),

partita IVA _____, qui rappresentato dal _____, nato a

_____ (____), il _____, residente in via _____, ____ –

_____ (____), codice fiscale _____, il quale dichiara di agire

in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente, ai sensi dell'articolo 4,

comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi

2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo

autorizzato con la deliberazione comunale del _____ n. ____ in data

_____ (di seguito denominato per brevità *Comune*);

e dall'altra

l'Immobiliare Il Dosso srl in liquidazione con sede in _____, Mantova

(MN), codice fiscale _____, nella persona del rappresentate legale Signor

_____, nato a _____ (____), il _____, domiciliato per la carica

presso la sede legale

(di seguito denominato per brevità *Operatore*)

Richiamati:

- la Legge n. 1150/1942 smi “Legge Urbanistica”

- la Legge Regionale n. 12/2005 smi “Legge per il Governo del Territorio”;
- il Decreto Legislativo n. 163/2006 smi “Codice dei contratti pubblici”;
- la Legge n. 241/1990 smi “Legge sul procedimento amministrativo”;

Premesso:

- a. che l’Operatore era co-lottizzante del Piano di Lottizzazione “P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1” approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 14.02.2005 e convenzionato in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122), il cui comparto è classificato dal PGT vigente (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012) come "Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato" Art. D23;
- b. che l’Operatore del "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" ha presentato in data __. __. __ prot. n. _____ la richiesta di Variante al “P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1", con contestuale Variante allo strumento urbanistico PGT, ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 smi, al fine di rimodulare la opere a carico, di revisionare l’assetto planivolumetrico e il regime delle aree e di revocare la Convenzione Urbanistica vigente sostituendola con la presente;
- c. che ai sensi della suddetta Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1", i terreni siti nel Comune di Mantova, identificati nel Catasto del Comune al Foglio 47 Mappali 334, 298, 299, 301, 300, 329, 344, 343, 384, 306, 305, 304, 303, 308, 309, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 312, 315, 455, 451, 450, 320, 321, 322, 449, 319, 369, 370, 371, 372, 373, 339, 340, 345, 310, 328, 341, 342, 333, 335, 336, 337 sono ricompresi all’interno del "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1”

d. che lo stesso Operatore è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione indipendentemente dall'effettiva proprietà in quanto l'Operatore era già lottizzante del Piano Attuativo originario e la presente Convezione non modifica gli indici edificatori e le destinazioni dei lotti ricompresi nel piano originario e successivamente alienati dall'Operatore;

Visti:

a. la richiesta di adozione e approvazione della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" con contestuale Variante allo strumento urbanistico PGT, ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 smi, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del __.__.____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

b. la deliberazione del Consiglio Comunale n. __ in data __.__.____, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" adottando altresì, contestualmente, la variante al PGT;

c. la deliberazione del Consiglio Comunale n. __ in data __.__.____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1", approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT;

d. la pubblicazione sul BURL n. _____ serie Avvisi e Concorsi del __.__.____ con la quale è divenuta vigente la variante al PGT contestualmente al Piano Attuativo della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1";

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1. OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le parti convengono che con l'approvazione della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" con contestuale variante al PGT, la Convenzione Urbanistica stipulata in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122) ha terminato la propria vigenza.

2. Le parti convengono che con l'approvazione della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" con contestuale variante al PGT, gli obblighi convenzionali consistono nella cessione della viabilità e delle aree standard, nel completamento del tappeto di usura stradale con relativa segnaletica e nel completamento della linea di smaltimento delle acque meteoriche.

3. Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione.

4. L'Operatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

5. Come indicato negli elaborati di Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1", non sono previste nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre la dotazione di aree per servizi viene verificata e soddisfatta attraverso la cessione delle aree richieste dalle destinazioni vigenti per i lotti edificati e per le destinazioni previste nella tavola del "Planimetria delle destinazioni d'uso", per tutti i lotti liberi.

Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ENTRO COMPARTO

Le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella viabilità di piano con relativi sottoservizi risultano già realizzate: sono da terminare le opere di completamento degli asfalti (tappeto di usura e segnaletica orizzontatale) di una porzione di area individuata nelle tavole allegate al piano.

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA EXTRA COMPARTO: OPERE DI COMPLETAMENTO DELLA LINEA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Sono previste le opere di completamento della linea di smaltimento delle acque meteoriche a lago.

Articolo 5. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e VERDE PUBBLICO

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a verde pubblico dovranno essere cedute gratuitamente al comune, il quale ne curerà la successiva manutenzione.

Articolo 6. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non è prevista la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 7. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Il dimensionamento generale delle aree per servizi pubblici è contenuto negli elaborati di piano.

La dotazione di aree per servizi viene verificata e soddisfatta con la cessione al Comune di aree a servizi in funzione delle effettive destinazioni d'uso già insediate e da insediarsi: 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale, 100 % per destinazione direzionale ed Esercizi di Vicinato (E.V.) e 125 % per la destinazione a Media Struttura di Vendita (M.S.V.), ai sensi dei parametri definiti dal Piano di Lottizzazione "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 14.02.2005 e convenzionato in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122).

Pertanto, ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005 le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano attuativo sono reperite

all'interno del Piano nella misura di mq 22.134, superiore a quella prevista in funzione delle effettive destinazioni d'uso pari a mq 22.116.

Articolo 8. MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Le aree per attrezzature e servizi pubblici vengono reperite con la cessione delle aree previste dagli elaborati di piano. Tale misura soddisfa la dotazione di servizi di competenza dell'edificazione già realizzata e la dotazione di servizi di competenza della potenzialità edificatoria di progetto sulle aree libere per la destinazione previste nella tavola del "Planimetria delle destinazioni d'uso": pertanto non risulta necessaria monetizzazione. Come riportato al successivo art. 12, qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine purché ammesse, con il relativo titolo abilitativo sono reperite o monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo. Inoltre, come riportato ai successivi art. 10 e 12, qualora venisse incrementato l'indice fondiario, fino al massimo consentito, con il relativo titolo abilitativo sono reperite o monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto e quanto precedentemente reperito con l'indice inferiore.

Articolo 9. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Come indicato all'articolo 1, con l'approvazione della Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" con contestuale variante al PGT, la Convenzione Urbanistica stipulata in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122) ha terminato la propria vigenza.
2. Con la presente Variante al Piano Attuativo sono previste opere di

	urbanizzazione primaria di completamento degli asfalti (tappeto di usura e	
	segnaletica orizzontatale) di una porzione di area individuata nelle tavole	
	allegate al piano per un importo pari ad euro 54.494,74.	
	3. Con la presente Variante al piano urbanistico sono previste opere di	
	completamento della linea di smaltimento delle acque meteoriche per un	
	importo pari ad euro 175.994,00.	
	4. L'importo preventivato delle opere di completamento dell'urbanizzazione	
	primaria e di completamento della linea di smaltimento delle acque	
	meteoriche da eseguirsi a cura e spese dell'Operatore ammonta a €	
	230.488,74 (escluse spese generali e IVA di legge), come risulta dal quadro	
	economico approvato unitamente alla presente Variante al Piano attuativo.	
	5. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Operatore	
	deposita la somma di € 230.488,74 su conto bancario vincolato dal Comune e	
	da svincolarsi da parte de Comune stesso in base agli stati di avanzamento dei	
	lavori, al fine del pagamento degli stessi.	
	6. E' concessa all'Operatore la facoltà di nominare società terza quale stazione	
	appaltante addetta al completamento delle opere di urbanizzazione previa	
	comunicazione trasmessa al Comune.	
	7. In caso di inadempienza per comprovate cause imputabili all'Operatore, il	
	Comune di Mantova si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori	
	di costruzione delle opere in sostituzione all'Operatore quando esso non vi	
	abbia provveduto ed il Comune l'abbia messo in mora con preavviso	
	documentato non inferiore a mesi tre. Pertanto, nell'ipotesi di comprovata	
	inadempienza alle obbligazioni di cui al presente atto, l'Operatore autorizza il	
	Comune di Mantova a disporre della somma depositata per l'esecuzione delle	

opere.

8. Il comune si impegna a svincolare la somma depositata a garanzia dei lavori in base agli Stati di Avanzamento dei Lavori (SAL) entro 30 gg dalla presentazione dei SAL stessi. Per lo svincolo dell'ultimo SAL si dovrà attendere il collaudo finale favorevole delle opere.

ART. 10. MODIFICA DELL'INDICE FONDIARIO e AMPLIAMENTI

Conformemente a quanto previsto dalla Relazione del piano, la SLP prevista per ciascun lotto, in funzione dell'Indice Fondiario assegnato dal presente Piano, potrà essere incrementata, senza che tale modifica configuri una variante alle previsioni della variante al Piano fino ad un indice fondiario pari a $(0,595 + 13,75\% (0,595)) = 0,677$. Tale incremento sarà quindi assentibile mediante il rilascio di titolo edilizio che preveda il congruaggio degli standard dovuti, assolvibili anche mediante monetizzazione. Tale norma è prevista anche per gli ampliamenti sui lotti già edificati, previo congruaggio degli standard dovuti.

ART. 11. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula della convenzione l'Operatore può ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alla Relazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 s.m.i. con le modalità previste dalla normativa comunale.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno calcolati come da deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 s.m.i., nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, e saranno

dovuti in proporzione alla Superficie Lorda di Pavimento che si andranno a realizzare.

Articolo 12. EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Per i lotti a destinazione Residenziale (R), qualora siano richiesti interventi edificatori con destinazione diversa e compatibile quale, ad esempio, AE2-Artigianato di servizio, AE3-Direzionale, AE4-Attrezzature private, AE5-Commerciale per E.V., con il relativo titolo abilitativo saranno monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione, ai sensi dei parametri definiti dalla presente Variante, e quanto precedentemente previsto dal dimensionamento della Variante stessa.

2. Per i lotti a destinazione Commerciale per Medie Strutture di Vendita (MSV), qualora siano richiesti interventi edificatori con destinazione diversa e compatibile quale ad esempio R-Residenza, AE2-Artigianato di servizio, AE3-Direzionale, AE4-Attrezzature private, AE5-Commerciale per E.V. non sarà necessario alcun congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto.

3. La Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" conferma la possibilità per il piano di prevedere una o più medie strutture di vendita (MSV) da localizzarsi prevalentemente nei lotti 7, 8 e 32.

Articolo 13. VARIANTI AL PIANO

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005 s.m.i. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e

	nella Relazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento	
	globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi	
	pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.	
	2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché	
	siano conformi al regolamento edilizio ed alla Relazione del piano attuativo:	
	a. l’edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente	
	diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre	
	nel rispetto delle distanze legali;	
	b. l’edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai	
	sensi dell’articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;	
	c. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano	
	attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del	
	relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli	
	spazi a parcheggio;	
	d. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;	
	e. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più	
	dividenti tra i lotti.	
	3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono	
	essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo,	
	che tenga conto di quanto già realizzato.	
	Articolo 14. COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO	
	1. Ultimate le opere di urbanizzazione, l’Operatore presenta al Comune una	
	dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del	
	Comune e a spese dell’Operatore che ne deve anticipare l’onere a semplice	
	richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa	

richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro due mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro il successivo mese dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'Operatore al Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Anche ai collaudi parziali si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 15 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE STANDARD AL COMUNE

1. Le aree per la viabilità e per le attrezzature e servizi pubblici (standard) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo oppure su richiesta dell'Operatore.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

L'onere della manutenzione e della conservazione della opere collaudate è trasferito al Comune medesimo dal momento della loro cessione.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

A ELABORATI CARTOGRAFICI

A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area (scala 1:5000)

A.2 Planimetria catastale con individuazione delle proprietà (scala 1:2000)

A.3 Planimetria generale con individuazione del Perimetro del Piano Attuativo su base aerofotogrammetrica (scala 1:2000)

A.4 Estratto di P.G.T., con particolare riferimento agli elaborati prescrittivi di P.d.S. e P.d.R.

A.5 Estratti cartografici degli strumenti di Pianificazione Territoriale sovraordinati

A.6 Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti

A.7 Planimetria del sistema della mobilità e del verde

A.8 Rilievo plani-altimetrico

A.9 Planimetria delle Opere di Urbanizzazione primaria da eseguire interne al perimetro di piano

A.10 Planimetria delle Opere extra comparto da eseguire

A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso

A.12 Progetto Planivolumetrico

A.13 Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa

B. DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI

B.1- B.2- B.3 Relazione tecnico – illustrativa, Tabella Proprietà, Norme Tecniche di Piano

[illegible]