

Comune di Mantova

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

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

OGGETTO

B.5 CONVENZIONE URBANISTICA

PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI

ALLEGATO

B.5

NS. PROT.

251/2016

DATA

Settembre 2016

AGGIORN.

21/05/2021

AGGIORN.

06/10/2021

Bollo corrisposto in maniera virtuale secondo quanto disposto dall'art. 1 comma 1 Bis Tariffa allegata al D.P.R. 26.10.72 n. 642.

N. di Repertorio

N. di Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA

p VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO URBANISTICO POSTO IN COMUNE DI MANTOVA DENOMINATO "COMPARTO PA5"

ai sensi dell'art. 46 della l.r. lombardia n. 12/2015 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno in questo giorno di ===== del mese di
=====.

(==/==/=====)

In Mantova, nel mio studio in =====

Davanti a me Dottor =====, Notaio residente in Mantova, iscritto nel ruolo di questo Collegio Notarile, sono comparsi i signori:

VINCENZI MARCO nato a Mantova il 21 luglio 1967 ivi domiciliato per la carica in Via Principe Amedeo n. 42/a il quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza della società

VECCHIA CERAMICA S.R.L.

con sigla

VE.CER S.R.L.

con sede in Mantova, via Principe Amedeo n. 42/a, iscritta nel REA di Mantova al numero MN-251.849 codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese 02756960361 nella sua veste di Amministratore Unico avendone i poteri come da vigenti patti sociali,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "**Soggetto Attuatore**";

===== nato a ===== il ===== domiciliato per la carica in Mantova, Via Roma n. 39, la quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza del:

"COMUNE DI MANTOVA"

con sede in Mantova (MN), Via Roma n. 39, codice fiscale e partita IVA 00189800204, nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio e dell'Ambiente, tale nominato con decreto Sindacale del ===== n. ===== autorizzato alle infra specificate pattuizioni dalle delibere della Giunta Comunale n. == del ===== e n. === del =====, esecutive à sensi di legge, che in copia conforme si allegano a questo atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "**il Comune**"

ed insieme il soggetto attuatore ed il Comune anche "**le parti**"

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali

PREMESSO CHE

a) il Comune di Mantova, con D.G.C. 184 del 28.7.2016 ha espresso la volontà di partecipare al bando per la "presentazione di progetti per la predisposizione del programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" di cui al D.C.P.M. Del 25 maggio 2016 pubblicato sulla G.U del primo giugno 2016 (di seguito per brevità denominato "Programma");

b) che il Comune di Mantova, con determina dirigenziale 1611 del 1.8.2016 e mediante procedura di evidenza pubblica, ha richiesto a soggetti privati di manifestare il proprio interesse alla partecipazione al predetto bando proponendo azioni materiali e immateriali per la riqualificazione dell'ambito periferico Est della città in partenariato con il Comune medesimo;

c) che il soggetto attuatore con propria comunicazione in data 11 agosto 2016 ha manifestato al Comune di Mantova il proprio interesse alla iniziativa di cui al precedente punto d) mediante la riqualificazione del comparto PA5 ricompreso nell'ambito territoriale interessato;

d) che per il perseguimento delle finalità del bando e come da manifestazione di interesse presentata, il Comune ed il soggetto attuatore hanno proposto il recupero della porzione di immobile *foglio 55 mappale 431 sub 304 e area di pertinenza* che costituisce patrimonio di archeologia industriale meritevole di valorizzazione come individuata e descritta nella perizia di stima redatta dall'architetto Paolo Vincenzi in data 19 agosto 2016, allegato sotto la lettera "A" all'infra richiamato atto unilaterale, collocandovi delle funzioni di interesse pubblico tra quelle previste dal vigente P.G.T.;

e) che per permetterne il recupero da parte del Comune, nell'ambito del progetto da candidare all'interno del citato Programma, il soggetto attuatore ha sottoscritto in data 23.08.2016 l'atto unilaterale d'obbligo di cui la convenzione stipulata in data 28 giugno 2017 e sostituita dal presente atto costituiscono adempimento;

f) che con l'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente punto e) il soggetto attuatore si è obbligato a prevedere nella Convenzione Urbanistica già stipulata le seguenti condizioni in parte già attuate:

1. *la cessione dell'immobile (di cui al foglio 55 mappale 431 sub 304 e area di pertinenza) descritto al punto f) delle superiori premesse, al COMUNE DI MANTOVA a compensazione della dotazione di servizi necessari per l'attuazione del piano attuativo calcolate come da PGT vigente e dell'importo del contributo di costruzione (oneri primari, secondari e costo di costruzione) dovuto, fatto salvo eventuale conguaglio da parte della società VE.CER s.r.l. qualora, in conseguenza della puntuale verifica dei suddetti importi, i medesimi dovessero risultare superiori al valore dell'immobile oggetto del trasferimento. La cessione dell'immobile medesimo doveva avvenire contestualmente alla stipula in forma*

pubblica della convenzione urbanistica che disciplinerà il piano attuativo PA5;

2. la stipula della convenzione urbanistica nella forma pubblica entro e non oltre 15 giorni dall'approvazione del piano attuativo PA5;

3. la rinuncia a qualunque ulteriore pretesa da parte della società VE.CER s.r.l., qualora il valore dell'immobile determinato come da perizia di stima redatta dall'architetto Paolo Vincenzi in data 19 agosto 2016 o come da parere di congruità tecnico-economica, risultasse superiore alla quantificazione degli importi a compensazione definiti nella convenzione urbanistica;

4. la rinuncia a qualunque ulteriore pretesa da parte della società VE.CER s.r.l. qualora alla scadenza del piano attuativo non sia stata realizzata la totalità delle volumetrie previste;

5. l'impegno della società VE.CER srl a procedere alla demolizione e/o riqualificazione degli immobili esistenti secondo le modalità di intervento che saranno individuate nel PA5 entro due anni dalla stipula della convenzione urbanistica al fine di garantire l'eliminazione del degrado in linea con gli obiettivi di rigenerazione del Programma.

g) che l'intero comparto urbanistico "Comparto PA5" (di seguito per brevità denominato anche "PA5"), ha un'estensione complessiva di mq 19.635,00 (diciannovemilaseicentotrentacinque virgola zero zero), il cui sviluppo edificatorio è disciplinato dal piano attuativo Ex Ceramica adottato con D.G.C. n. 42 del 2.03.2017 e approvato con DGC n. 135 del 10.06.2017 e dalla relativa convenzione urbanistica stipulata in data 28 giugno 2017 con atto a ministero Notaio Dottor Massimo Bertolucci nn. 79.401/30.917 di rep. registrato a Mantova il 17 luglio 2017 al n. 8147 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 8395/5322 (di seguito anche la "**Convenzione**");

h) che in attuazione di quanto esposto ai punti precedenti, l'attuale assetto proprietario del comparto è il seguente:

- Il Soggetto Attuatore è proprietario del complesso immobiliare posto in **Comune di Mantova**, edificato da cielo a terra sui mappali 431, 444, 445, 446, 447, 448 e 465 del Foglio 55, così distinto in quel Catasto fabbricati al:

- **Fg. 55**

- **mapp. 444 sub. 301**, Cat. C/2, Cl. 2, mq. 89, R.C.E. 165,47

- **mapp. 444 sub. 302** Cat. C/6, Cl. 4, mq. 31, R.C.E. 102,46

- **mapp. 444 sub. 303** Cat. C/6, Cl. 4, mq. 15, R.C.E. 49,58

- **mapp. 444 sub. 304** Cat. C/6, Cl. 4, mq. 15, R.C.E. 49,58

- **mapp. 444 sub. 305** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 30, R.C.E. 85,22

- **mapp. 444 sub. 306** Cat. C/6, Cl. 4, mq. 28, R.C.E. 92,55

- **mapp. 444 sub. 307** Cat. C/2, Cl. 2, mq. 28, R.C.E. 52,06

- **mapp. 444 sub. 308** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 25, R.C.E. 71,01

- **mapp. 444 sub. 309** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 24, R.C.E. 68,17

- **mapp. 444 sub. 310** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 25, R.C.E. 71,01

- **mapp. 444 sub. 311** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 22, R.C.E. 62,49

- **mapp. 444 sub. 312** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 22, R.C.E. 62,49
- **mapp. 444 sub. 313** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 22, R.C.E. 62,49
- **mapp. 444 sub. 314** Cat. C/6, Cl. 3, mq. 23, R.C.E. 65,33
- **mapp. 444 sub. 315** Cat. C/6, Cl. 2, mq. 46, R.C.E. 111,66
- **mapp. 445** Cat. C/6, Cl. 4, mq. 18, R.C.E. 59,50
- **mapp. 446 sub. 1** Cat. A/4, Cl. 3, vani 5,5, R.C.E. 193,15
- **mapp. 446 sub. 2** Cat. A/4, Cl. 3, vani 4,5, R.C.E. 158,04
- **mapp. 447 sub. 301** Cat. C/6, Cl. 1, mq. 58, R.C.E. 119,82
- **mapp. 447 sub. 302** Cat. C/6, Cl. 1, mq. 44, R.C.E. 90,90
- **mapp. 447 sub. 303** Cat. C/2, Cl. 1, mq. 153, R.C.E. 237,05
- **mapp. 447 sub. 304** Cat. C/2, Cl. 1, mq. 101, R.C.E. 156,49
- **mapp. 448 sub. 301** Cat. C/2, Cl. 1, mq. 47, R.C.E. 72,82
- **mapp. 448 sub. 302** Cat. C/2, Cl. 1, mq. 255, R.C.E. 395,09
- **mapp. 448 sub. 303** Cat. C/7, Cl. 1, mq. 114, R.C.E. 88,31
- **mapp. 431 sub. 309** unità collabenti
- **mapp. 465 sub. 305**
- il **Comune** è proprietario del complesso immobiliare, in corso di ristrutturazione, posto in Comune di Mantova, edificato da cielo a terra sul mappale 683 del Foglio 55, così distinto in quel Catasto fabbricati al:
- **Fg. 55, mapp. 683** Cat. D/1, R.C.E. 26.200,00
- i) che oltre agli impegni attuati previsti nel citato atto unilaterale d'obbligo, all'art. 5 della convenzione erano previsti ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore in parte prorogati dalla normativa nazionale in conseguenza dell'evento pandemico, tra cui:
 - per gli immobili E1 ed E2 era prevista la ristrutturazione al grezzo entro due anni dalla stipula della convenzione urbanistica. Tale impegno non si è attuato in quanto nella definizione del dettaglio progettuale si è optato per la demolizione e ricostruzione anziché alla ristrutturazione, portando il soggetto attuatore al versamento delle "penali" di cui all'art. 9 della convenzione stessa il cui obiettivo era il mantenimento del decoro del comparto;
 - per l'immobile F a confine con l'immobile denominato I, deve ancora effettuare i lavori di riqualificazione dalle fondazioni alla copertura, secondo il cronoprogramma di intervento che l'amministrazione ha seguito per la ristrutturazione dell'immobile oggetto di cessione (foglio 55 mappale 683), in ragione del procrastinarsi dei termini di fine lavori dell'edificio di proprietà del Comune e per le conseguenze dell'evento pandemico Covid,
- l) che l'assetto urbanistico generale dell'area oggetto del progetto di Rigenerazione urbana "MANTOVA HUB" del quale fa pure parte Comparto PA5, ha subito una sostanziale e radicale modificazione, in seguito:
 1. ai ritrovamenti archeologici, rinvenuti durante i lavori, della presenza dell'Antico Cimitero Ebraico;
 2. alla demolizione degli edifici minori posti lungo Via Santa Marta, Via San

Niccolò e Via Argine Maestro (previsti nel Provvedimento Autorizzativo Unico n. 86717 del 22/12/2017 relativo alla realizzazione del complesso residenziale inserito nel Piano);

3. all'atto di indirizzo per la rimodulazione del progetto denominato "Mantova Hub" di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 99 del 21 aprile 2021 mediante il quale l'Amministrazione Comunale ha disposto di verificare la possibilità di acquisizione dell'immobile adiacente alla nuova scuola, ricompreso nel perimetro della "piazza del pensiero" (ricompreso nel PA5 Ex Ceramica) originariamente candidato al bando, in cui ricollocare le funzioni che non potranno più essere posizionate nei capannoni di San Nicolò, o in alternativa verificare la possibilità di utilizzo di altri immobili già di proprietà comunale anche al di fuori del perimetro di candidatura;

m) che è dunque necessario adeguare le modalità con le quali attuare il Comparto PA5, per quanto sopra esposto, affinché:

1. siano aggiornate le prospettive di sviluppo del progetto "Mantova Hub", per localizzare altre funzioni di carattere pubblico nell'edificio 'ex industriale' individuato negli elaborati tecnici di piano con la sigla F contiguo allo realizzando edificio scolastico;

2. sia riqualificato il comparto residenziale individuato negli elaborati tecnici di piano con le sigle E1, E2;

3. siano mantenuti i segni dell'Antico Cimitero Ebraico che occupa parte del sedime del comparto in oggetto, rendendo l'intervento organico con il contesto;

4. sia fissato il nuovo crono programma degli interventi e che questo sia determinato in rapporto allo stato di avanzamento dei lavori del realizzando plesso scolastico e delle opere di sistemazione esterna;

VISTI

a) la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;

b) i pareri del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per il Paesaggio di Brescia, dell'Asl di Mantova e del Parco del Mincio in atti del Comune di Mantova n. PG =====;

c) la stima dell'Agenzia delle Entrate del 29.10.2013 relativa alla monetizzazione sostitutiva delle aree per servizi d'interesse pubblico del comparto C1 in Fiera Catena;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue

ART. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 La presente convenzione urbanistica costituisce variante di quella stipulata in data 28 giugno 2017 con atto a ministero Notaio Dottor Massimo Bertolucci nn. 79.401/30.917 di rep. registrato a Mantova il 17 luglio 2017 al n. 8147 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 8395/5322.

1.3 Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente ed irrevocabilmente ad assumere

le obbligazioni in ordine all'attuazione del piano in premessa citato, come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

1.4. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione si trasferiscono ai loro aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

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

ART. 2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E QUANTIFICAZIONE AREE PER SERVIZI

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal piano attuativo, dall'allegato 4 scheda normativa per i comparti di pianificazione attuativa "Comparto PA5" delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

Destinazioni d'uso di progetto

Attività economiche di tipo residenziale (R)

Commerciale di vicinato (AE5)

Direzionale (AE3),

Altre funzioni ammesse secondo scheda del PA5 compresi servizi pubblici e privati di interesse pubblico e/o generale con esclusione di funzioni incompatibili quali:

Produttiva/artigianale (AE1),

Commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato;

Attività agricola (AG).

L'area interessata ha il seguente dimensionamento:

- una **superficie territoriale** pari a mq. 19.635,00 (diciannovemilaseicentotrentacinque virgola zero zero);

- una **superficie destinata a standard** di mq. 3.000, su cui insistono mq. 6.822,00 di slp (seimilaottocentoventidue virgola zero zero) occupati dall'edificio scolastico, già ceduto (Fig. 55 mapp. 683)

- una **superficie fondiaria** dimq. 16.635 (sedecimila seicentotrentacinque);

- un **indice fondiario** utilizzato pari a 1,00 mq/1,00 mq pari a una superficie lorda di mq 16.635 (sedecimila seicentotrentacinque). A tale proposito si precisa che essendo ammesso, ai sensi dell'art. B9.1 delle NTA del P.G.T., il ricorso alla perequazione di cui all'art. 11, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i., circoscritta intracomparto:

- la porzione di comparto individuata con la lettera "A1" nella Tavola 8 A Var (mappali 431, costituente parte integrante della presente convenzione, dispone di

una S.L.P. e di una S.F. pari a mq. 2.750 (duemila settecentocinquanta) destinata ad attrezzature private;

- la porzione di comparto individuata con la lettera "A2" nella Tavola 8 A Var (mappali 465, 695, 444, 686) costituente parte integrante della presente convenzione, dispone di una S.F. pari a mq. 10.037 ed una S.L.P. pari a mq. 13.885 (tredicimila ottocentocinquanta);

- la porzione di comparto individuata con la lettera "A3" nella Tavola 8 A Var (mappali 687, 448 e 694) costituente parte integrante della presente convenzione, dispone di una S.F. pari a mq. 3.373 sarà oggetto di cessione al Comune di Mantova in dipendenza di quanto stabilito ai successivi articoli 5 e 6 ed è priva di capacità edificatoria;

- un **indice Rc max** = 50% calcolata sulla sup. fondiaria di comparto;

- un **indice Ro max** = 100% calcolata sulla superficie fondiaria di comparto.

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile e i relativi servizi da corrispondere, ai sensi dell'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi vigente, sono quantificate come da quanto indicato nella Relazione Tecnico Illustrativa costituente parte integrante della presente convenzione

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

E1- E2.

E1 edifici di cortina posti lungo via Santa Marta con destinazione residenziale- L'attuale muraglia prospiciente via Santa Marta e Vicolo San Nicolò dovrà essere preservata. **E2** edifici di 'cortina' posti lungo Vicolo San Nicolò con destinazione residenziale.

destinazione d'uso:

residenziale superficie lorda di pavimento mq. 2.000,00

abitanti teorici insediabili: mq 2.000/50 mq/Ab. = n. 40

dotazione aree per servizi: n. 40 Ab. X 35,5 = mq 1.420,00

F edificio facente parte dell'ex complesso industriale dell'ex ceramica con destinazioni funzionali ad attrezzature private o altre destinazione ammessa dal piano salvo conguaglio nel caso di destinazione che comporti aumento della superficie a servizi dovuta.

destinazione d'uso:

attrezzature private superficie lorda di pavimento mq 2.750

dotazione aree per servizi : mq. 2.750 x 100% = mq. 2.750

A tale proposito le parti riconoscono e danno atto che l'edificio dotato di mq 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta virgola zero zero) di S.L.P. (Fig. 55 mappale

431), individuato con la lettera "A1" nella Tavola 8 A Var, costituente parte integrante della presente convenzione, contiguo al realizzando plesso scolastico, dovrà essere dotato della area pertinenza scoperta pari a mq 1.605 oltre a quella di sedime pari a 1.145 mq. e così per complessivi mq. 2.750,00;

I: edificio principale dell'ex ceramica mantovana destinato a polo scolastico:, non genera fabbisogno di servizi,

N edifici di nuova edificazione

destinazione d'uso:

commerciale e direzionale superficie lorda di pavimento mq 11.000,00 (undicimila virgola zero zero)

dotazione aree per servizi : mq. 11.000,00 (diecimilasettecentoquaranta virgola zero zero) x 100% = mq. 11.000,00 (diecimilasettecentoquaranta virgola zero zero)

- la monetizzazione della dotazione di aree per servizi è pari ad 3.185.700,00 (duemilioni ottocentonovemila trecentottanta virgola zero zero) così determinata moltiplicando la slp massima mq. 15.170 mq. (tredicimila novecentonovantaquattro virgola cinquanta) per il valore di Euro 210,00 (duecentodieci virgola zero zero) al mq., in analogia alla perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate che ha determinato un identico valore di monetizzazione unitario per le aree appartenenti al limitrofo comparto urbanistico denominato "Comparto C/1", del 29.10.2013;

- la indicata monetizzazione è stata per intero assolta in esecuzione delle obbligazioni assunte nella convenzione urbanistica stipulata in data 28 giugno 2017 con atto a ministero Notaio Dottor Massimo Bertolucci nn. 79.401/30.917 di rep. registrato a Mantova il 17 luglio 2017 al n. 8147 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 8395/5322, mediante la cessione dell'immobile I

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche,-

non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 3

AREE PER SERVIZI - COSTO DI COSTRUZIONE

3.1 Le parti danno atto che nel comparto in oggetto non vi sono opere di urbanizzazione da realizzare, in quanto trattasi di un intervento inserito in un contesto urbano già servito dalla viabilità e dalle reti dei pubblici servizi. Per dotare gli edifici previsti dalla presente convenzione si prevede di realizzare unicamente gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, teleriscaldamento, linee elettrica e telefonica. I soggetti attuatori, pertanto, assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche la realizzazione dei raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e posa della segnaletica orizzontale e verticale.

3.2 La dotazione di servizi necessari per l'attuazione del piano attuativo calcolata come da PGT vigente, e l'importo del contributo di costruzione dovuto (oneri primari, secondari e costo di costruzione) sono stati per intero corrisposti in sede di stipula nella convenzione urbanistica stipulata in data 28 giugno 2017 con atto a ministero Notaio Dottor Massimo Bertolucci nn. 79.401/30.917 di rep. registrato a Mantova il 17 luglio 2017 al n. 8147 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 8395/5322. Più in particolare

Euro 4.987.000,00 valore immobile ceduto

Euro 2.899.775,00 monetizzazioni

Euro 93.924,00 oneri concessori E1 ed E2

Euro 207.350,00 oneri concessori F

Euro 1.089.681,24 oneri concessori N

Totale Euro 4.290.730,24 < Euro 4.987.000,00

3.3 Si dà atto inoltre che l'ammontare del contributo per il rilascio del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) è determinato al momento dell'approvazione del presente piano in variante, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano in variante. In caso di mancato rispetto di tale termine, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune di Mantova la maggior somma, rispetto ad Euro 2.087.225,00 calcolata in base alle tariffe vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo. Nulla sarà, invece, dovuto da parte del Comune di Mantova nel caso in cui le tariffe dovessero essere ridotte rispetto alla determinazione stabilita nella presente convenzione.

3.4. Si dà inoltre atto che, seppure l'ammontare del contributo di costruzione venga determinato al momento dell'approvazione del piano in variante, il medesimo deve essere verificato al momento del rilascio del permesso di costruire.

3.5 Qualora, in conseguenza della puntuale verifica dei suddetti importi, i medesimi dovessero risultare maggiori rispetto al valore come sopra determinato, il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a corrispondere, al momento del rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione di fabbricati all'interno del PA5, la somma eccedente al Comune di Mantova.

3.6 Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre fin da ora, per sé e per i suoi aventi causa, a rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Mantova qualora, alla scadenza del piano attuativo, non sia stata realizzata la totalità delle volumetrie previste.

ART. 4

TEMPI D'ATTUAZIONE

4.1 I tempi d'attuazione del piano sono non oltre 10 (dieci) anni dalla data di stipula della convenzione avvenuta data 28 giugno 2017 con atto a ministero Notaio Dottor Massimo Bertolucci nn. 79.401/30.917 di rep. registrato a Mantova il 17 luglio 2017 al n. 8147 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 8395/5322, fermo restando la

proroga delle convenzioni urbanistiche disposta dalla Legge 120/2020

ART. 5

ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI

A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

5.1 In adempimento delle obbligazioni assunte all'articolo 5 della Convenzione il Soggetto Attuatore

a) ha proceduto, a propria cura e spese, alla demolizione degli immobili esistenti per la parte fuori terra indicati nella tavola 12 allegata alla Convenzione;

b) deve ancora effettuare, relativamente alla porzione di immobile F, a confine con l'immobile denominato I, tutti i lavori di riqualificazione dalle fondazioni alla copertura, secondo il cronoprogramma di intervento che l'amministrazione ha seguito per la ristrutturazione dell'immobile I (foglio 55 mappale 683). Pertanto, nel caso di mancata vendita dell'immobile F al Comune, come pattuita al successivo articolo 6, il soggetto attuatore si impegna a:

- procedere al taglio dei tratti della muratura dell'immobile F a confine con l'immobile I, attualmente ancorati alla parete stessa entro la data del collaudo statico dell'edificio I;

- nel caso in cui il soggetto attuatore non avvii il recupero complessivo dell'immobile F entro il 31 giugno 2022, deve essere garantita la messa in sicurezza mediante la realizzazione di opere di sostegno delle murature di cui al punto precedente e garzatura della parte sommitale della muratura. Tali interventi devono essere completati entro il 31 Luglio 2022

5.2 In linea con gli obiettivi di rigenerazione del Programma e del progetto Mantova Hub, al fine di garantire l'eliminazione del degrado esistente nel comparto il Soggetto Attuatore si impegna a

1. procedere alla messa in sicurezza e al decoro degli immobili esistenti indicati con le lettere E1, E2 e relative aree di pertinenza individuate nel planivolumetrico allegato (tav. 10), nel rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma dei lavori di sistemazione delle aree esterne;

2. a procedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di sistemazione delle aree in parte già oggetto di vincolo ad uso pubblico, in forza della Convenzione, trascritto a Mantova il 17 luglio 2017 ai nn. 8396/5323 ad uso pubblico così come individuate nelle tavole 9 e 14; previa presentazione del progetto definitivo entro due mesi dalla stipula della presente convenzione, che dovrà essere approvato dagli enti competenti e dalla Giunta Comunale. La realizzazione di tali opere dovrà essere ultimata entro 5 (cinque) mesi dalla data del collaudo statico dell'edificio I, impegnandosi inoltre a coordinarsi con l'avanzamento dei lavori in corso a carico del medesimo immobile, con particolare riferimento alla realizzazione dei sottoservizi. Resta inteso che

- (i) qualora i lavori di ristrutturazione di edifici di proprietà comunale dovessero comportare l'occupazione e/o la indisponibilità delle aree a carico delle quali l'Attuatore deve eseguire le opere di cui trattasi, la decorrenza dell'indicato termine

verrà sospesa fino a che l'Attuatore stesso non sarà reimmesso nelle piena disponibilità delle aree di cui trattasi.

(ii) il termine di realizzazione del verde urbano potrà essere derogato in ragione delle necessità di impianto e colturali.

5.4. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte al precedente punto 5.1.b il soggetto attuatore consegna al COMUNE DI MANTOVA, che, a mezzo del suo legale rappresentante ne accusa ricevuta, la polizza fideiussoria rilasciata da Banca Popolare di Sondrio spa in data ===== numero di===== protocollo dell'importo di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero)

5.5. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte al precedente punto 5.2.2 il soggetto attuatore consegna consegna al COMUNE DI MANTOVA, che, a mezzo del suo legale rappresentante ne accusa ricevuta, la polizza fideiussoria rilasciata da Banca Popolare di Sondrio spa in data ===== numero di===== protocollo dell'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero)

Le 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.

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

ART. 6

CESSIONI AREE ED OBBLIGHI

6.1 Le aree di cui al precedente paragrafo 5.2.2 (mappali 694, 687 e 448), in adempimento dei superiori obblighi, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Mantova.

Dette aree dovranno essere 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.

Il **soggetto attuatore** si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla

rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del **soggetto attuatore** sino alla cessione delle stesse al Comune di Mantova.

6.2 Sono abrogate le disposizioni contenute nel paragrafo 6.2 della Convenzione, relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree già vincolate ad uso pubblico e per le quali con la presente convenzione è stata pattuita la cessione a titolo gratuito, comprese le reti di illuminazione e raccolta delle acque meteoriche che insistono sulle stesse.

6.3 Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente la parete dell'Immobile F a confine con l'immobile I, le cui fondazioni saranno consolidate dal Comune, ivi compresa la demolizione delle opere di irrigidimento della stessa parete (da cedere contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica);

6.4 Il soggetto attuatore si impegna a procedere, a propria cura e spese, alla realizzazione di vasche di raccolta dell'acqua meteorica, da riutilizzarsi sia per l'irrigazione che per gli edifici in conformità alla relazione ambientale costituente parte integrante della presente convenzione.

6.5 Il soggetto attuatore si impegna a costituire a carico delle proprie residue ragioni ed a favore di quelle qui cedute al Comune di Mantova tutte le necessarie servitù di passaggio, pedonale e carraio, al fine di consentire gli accessi a ed alla pubblica via, nonché di tutte quelle necessarie al fine di consentire la realizzazione degli allacciamenti alla rete fognaria, all'acquedotto, alle altre reti di distribuzione e ad ogni altro sotto-servizio, nonché quant'altro si renderà necessario, utile od opportuno per garantire il migliore funzionamento degli impianti tecnologici e la più agevole fruibilità dell'immobile che il Comune di Mantova andrà a realizzare sull'area di sedime del fabbricato ceduto in adempimento della Convenzione ed ai relativi ampliamenti, accessori e pertinenze.

6.6 Il Soggetto Attuatore, promette di vendere, con ogni garanzia di legge, al Comune la porzione immobiliare facente parte del comparto urbanistico qui convenzionato, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Mantova come segue:

- Fg. 55

- mapp. 431, unità collabente

per il prezzo di Euro 1.457.000,00 (unmilione quattrocentocinquantasettemila virgola zero zero) oltre IVA di legge e così per complessivi Euro 1.777.540,00 (unmilione settecentosettantasettemila cinquecento quaranta virgola zero zero) da saldare al momento del rogito di trasferimento della proprietà.

L'immobile verrà trasferito, nello stato di fatto in cui oggi si trova, ~~stato ben noto al Comune~~. L'immobile verrà venduto ed acquistato a corpo e non a misura, con

tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, oneri, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni.

Libero 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.

Agli effetti utili ed onerosi, il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'immobile di cui trattasi verranno trasferiti al momento del rogito di trasferimento della proprietà.

Pattuiscono espressamente le parti che:

(i) con il perfezionarsi dell'atto di acquisto, l'attuatore sarà sollevato dall'adempimento dell'obbligazione di cui al precedente punto 5.1 lettera b)

(ii) che per l'Attuatore l'obbligazione di trasferire l'immobile avrà effetto dalla data di presentazione al Comune della bozza di convenzione firmata e sarà irrevocabile, fino alla data del 15 gennaio 2022.

(iii) che il rogito di trasferimento della proprietà dell'indicato immobile dovrà avvenire entro i successivi 15 (quindici) giorni dalla data nella quale il Comune accetterà la presente proposta irrevocabile di vendita.

Lo spirare del termine del 15 gennaio 2022 senza che il Comune accetti la presente proposta irrevocabile di vendita, non produrrà altro effetto se non quello di liberare il soggetto attuatore dall'obbligo di vendere l'immobile, il tutto con espressa rinuncia delle parti ad ogni ulteriore pretesa risarcitoria. Conseguente tutti i restanti patti, condizioni ed obbligazioni contenuti nella presente convenzione continueranno ad avere piena ed inalterata efficacia.

ART. 7

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

7.1 Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione esistenti in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando la facoltà del Comune di agire anche per il risarcimento del danno.

ART. 8

REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

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

ART. 9

PENALI

9.1 Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'articolo 5.2 punto 1) della

presente convenzione, per ogni giorno di ritardo sarà applicata una penale di Euro 300,00 (trecento virgola zero zero).

ART. 10

DISPOSIZIONI FINALI

11.1 Il piano attuativo del PA5 è composto dagli elaborati tecnici analiticamente infra elencati che sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il comune ed il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che i suddetti elaborati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

La società VECCHIA CERAMICA SRL dichiara espressamente di accettare e approvare in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C., gli articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati documenti che dichiarano di bene conoscere per averne preso visione prima di ora.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato con mia lettura fatta ai componenti, i quali, avendolo trovato conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio in fine essendo le ore

Questo atto, riprodotto con sistemi elettronici, consta di @tf# fogli#@ per @numfa# pagine#@ inter#@ e quanto alla @ultf# scritta sin qui.