CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciassette_____ , il giorno _____ del mese di _____ (___/___/2017__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

Bottoli Angelo, nato a Commessaggio (MN) il 28/03/1933, residente in Mantova via Siena n.18, C.F. BTTNGL33C28C930F, in qualità di legale rappresentante della Società "Bottoli SpA Industria Panificazione" con sede in Mantova, via Siena n.18, C.F. e P.Iva 01220160202, proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n.152/parte,175/parte,231,240,241,282,284 del foglio n. 43 N.C.T. ed N.C.E.U., di mq 5.535,00;

Gemma Giuliano, nato a Mantova (MN) il 26/05/1974, residente in Curtatone (MN) via Tiziano n.51, C.F. GMMGLN74E26E897I, Gemma Giordano, nato a Mantova (MN) il 24/12/1976, residente in Curtatone (MN) via D. Alighieri n.28, C.F.GMMGDN76T24E897M e Gemma Cesare nato a Mantova (MN) il 18/01/1968, residente in Mantova (MN) via Dei Toscani n.36/A, C.F. GMMCSR68L18E897Q in qualità di Soci Amministratori con firma congiunta della Società "Gemma Impresa Edile Snc di Gemma Giuliano, G e C." con sede in Mantova, via Siena n.16, C.F. e P.Iva 02020170201, proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n.155 del foglio n.43 N.C.T. ed N.C.E.U., di mq 1.250,00;

Il delegato della Società CREDEMLEASING Società per azioni, con sede in via Mirabello n. 2 Reggio Emilia, C.F. e P.IVA 00924500358 proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n.154,227,281 del foglio n.43 N.C.T. ed N.C.E.U., di mq 10.004,00.

Gilli Alessandro nato a Mantova il 14/11/1961, ivi residente in via Poma n.2, C.F. GLLLSN61S14E897X in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "Supersprint Holding srl" con sede in Mantova, via Pisa n.24, C.F. e P.Iva00152110201, proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n.146,147,149 del foglio n.43 N.C.T. ed N.C.E.U., di mq 7.926,00;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «soggetti attuatori», da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente del Settore …… del Comune di Mantova, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune 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 del _____ comunale n. _ in data _____

PREMESSO CHE

- Con atto a firma del Dott. GianPaolo Fabbi n. 49784 di Rep. del 25/01/2002 registrato a Mantova il 11/02/2002 n. 225, è stata stipulata Convenzione Urbanistica con il Comune di Mantova per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione per insediamento produttivo in località “Dosso del Corso” (Villaggio Eremo), presentato dalle Ditte “Bottoli SpA Industria Panificazione”, “Supersprint Srl” e “Gemma Impresa Edile Snc” di Gemma Giuliano, G.E.C., “Credemleasing Spa”;

- Con atto a firma del notaio GianPaolo Fabbi n. 52476 di rep. del 10/10/2002 registrato a Mantova 15/10/2002 al n. 1727 è stata sottoscritta una variante alla Convenzione Urbanistica dalle ditte suesposte che comportava in particolare la modifica del 3° capoverso dell’art. 5 della Convenzione.

- Con atto a firma del notaio GianPaolo Fabbi n. 71297 di rep. del 23/06/2011 registrato a Mantova 01/07/2011 al n. 8376 è stata sottoscritta cessione di quote di proprietà di terreno indiviso per un totale di 49/100, da Supersprint Holding srl e Gemma Impresa Edile snc di Gemma Giuliano G&C, a favore di Bottoli SpA Industria Panificazione;
- Con atto a firma del notaio Gian Paolo Fabbi n. 71301 di rep. del 24/06/2011 registrato a Mantova 01/07/2011 al n. 8379 è stata sottoscritta convenzione urbanistica con il comune di Mantova in attuazione della Del. C.C n 35 del 13/09/2010 ai sensi del DPR 447/98 per ampliamento capannone ditta Bottoli SpA Industria Panificazione
- Le attuali ditte intestatarie e le proprietà sono di seguito contraddistinte.

- Le ditte indicate come “lottizzanti” sono proprietarie delle aree contraddistinte nel Catasto Comunale al Foglio 43 mappali 146,147,149,152/parte,154/parte,155,175/parte,227,231,240,241,281,282,284 per complessivi mq. **24.715** secondo la seguente ripartizione:

Foglio	Mappale	Ditta	Superficie (mq)
43	152/parte	Bottoli SpA. Industria Panificazione	196
43	155	Gemma Snc.	1250
43	154/parte	Bottoli SpA. Industria Panificazione/CEDEMLeasing	8375
43	175/parte	Bottoli SpA. Industria Panificazione.	1201
43	227	Bottoli SpA. Industria Panificazione/CREDEMLeasing	694

43	231	Bottoli SpA. Industria Panificazione	264
43	240	Bottoli SpA. Industria Panificazione	1301
43	241	Bottoli SpA. Industria Panificazione	245
43	281	Bottoli SpA. Industria Panificazione/CREDEMLeasing	935
43	282	Bottoli SpA. Industria Panificazione	450
43	284	Bottoli SpA. Industria Panificazione	1878
43	146	Supersprint Holding srl	750
43	147	Supersprint Holding srl	6840
43	149	Supersprint Holding srl	336
		TOTALI	**24.715**

- il canale è demaniale non viene inserito all'interno del Piano in oggetto;

- il vigente PGT ha recepito il P.L. per insediamento produttivo in località "Dosso del Corso" (Villaggio Eremo) come zona D23 – zona per attività produttive ;

- la ditta "Bottoli SpA" ha richiesto un ampliamento della propria struttura produttiva secondo i dettami dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, mediante il ricorso alla Conferenza di Servizi, resosi necessario in quanto l'intervento risulta in contrasto con gli strumenti urbanistici generale ed attuativo denominato "Piano di lottizzazione per insediamenti produttivi località Dosso del Corso (Villaggio Eremo)" ed approvato con D.C.C. n. 67 del 13.09.2001;
- il Piano di lottizzazione approvato con atto a firma del Dott. GianPaolo Fabbi n. 49784 di Rep. del 25/01/2002 registrato a Mantova il 11/02/2002 n. 225 è ad oggi scaduto;

VISTI

- La legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche;
- I pareri di…… :
- Il parere della Commissione Paesaggio in data ……;
- La monetizzazione sostitutiva delle aree per servizi d'interesse pubblico già versata per mq 3729,00 ed un importo di Euro 298.320,00 (pari ad Euro 80,00 mq).
-

TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

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 I soggetti attuatori si obbligano 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.

1.3. 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.

1.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori 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

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal presente piano attuativo, dall'art. D.23 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione PGT approvato con D.C.C in data 21/11/2012 n. 60.
L'area interessata ha una superficie territoriale pari a mq 24.715,00 (sommatoria delle superfici delle particelle catastali), che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- mq 24.715,00 per la destinazione industriale/artigianale (AE1) (S.F.)

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è di mq 27.186,00 suddivisa per funzioni come segue:
- mq 27.186,00 da destinare a industriale/artigianale,
- il rapporto di copertura varia dal 50% al 60% in variante al P.G.T.

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, ulteriori variazioni al Piano approvato costituiranno Variante al Piano Attuativo da approvarsi secondo la normativa vigente qualora riguardino le seguenti caratteristiche:

- ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile;
- allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti;
- altezza minima e massima (in metri);
- distanze minime e massime tra edifici;
- tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi;

ART. 3
MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

3.1 Ai fini della quantificazione dei servizi da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, si farà riferimento ai seguenti parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi:

- per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), nella misura del 10% della superficie lorda (Sl) destinata a tale attività;
- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della Sl;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
  - per gli esercizi di vicinato al 100% della Sl;
  - per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della Sl;
  - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della Sl;
  - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della Sl;
  - per le grandi strutture di vendita al 200% della Sl;
  - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della Sl dell'intero insediamento;

3.2 -Area da cedere al comune in base all'art.C3 delle NTA del Piano dei Servizi(MQ 2718,60).

-Aree monetizzate all'Amministrazione Comunale con atto n. di rep 73701 del 10/03/2011 di Mq 3729.

Le aree monetizzate risultano maggiori rispetto alle aree da cedere ed i lottizzanti, prendendone atto, rinunciano a qualunque pretesa qualora le volumetrie previste e/o effettivamente realizzate alla scadenza del piano generino una dotazione di servizi inferiore a quanto versato, nonché alla maggior monetizzazione di aree standards

3.3 Parcheggi per servizi:
La superficie da destinare a parcheggi (già monetizzata) è pari al 10% della SF.

3.4 Parcheggi pertinenziali:
La superficie a parcheggio pertinenziale di ogni singola attività, reperita all'interno dei singoli comparti, verrà dimensionata in relazione alla normativa vigente

ART. 4
AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE

4.1 Non sono previste cessioni di opere di urbanizzazione.

ART. 5
ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

5.1 I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

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

Art. 6
GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Non è necessario prestare alcuna garanzia.

ART. 7
ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI
A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

7.1 Il piano attuativo prevede la realizzazione dei seguenti interventi di mitigazione e compensazione a carico dei lottizzanti:

- l'intervento di mitigazione con area agricola lato Industria Bottoli prevede la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone come specificato negli allegati elaborati grafici..

- nell’attuazione del piano è prevista la realizzazione di un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree verdi private e pubbliche;
- il fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria dovrà provenire da impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili;

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 dai soggetti attuatori, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

ART. 9
CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

9.1 L’inadempimento degli obblighi e/o l’inosservanza dei doveri previsti agli articoli 5, 7, 8 della presente convenzione costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto, ai sensi dell’art. 1456 c.c., e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell’ambito della realizzazione del Piano Attuativo.

ART. 10
DURATA CONVENZIONE

10.1 La durata della presenta convenzione è fissata in anni 10 dall’approvazione definitiva dell’Amministrazione Comunale.

ART. 11
CONTROVERSIE

11.1 Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il T.A.R. di BRESCIA.

ART. 12
DISPOSIZIONI FINALI

12.1 Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Mantova.

12.2 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale (P.G.T.) del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE PER LA DITTA