

CONVENZIONE URBANISTICA
PER LA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO
"P.A. MONDADORI" IN VARIANTE AL PGT

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____ (____/____/200____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
Si sono costituiti i signori:

PATERLINI ENRICO nato a Brescia il 29 marzo 1949, domiciliato per la carica in Brescia, via Stretta 181, il
quale interviene al presente atto in qualità di Legale Rappresentante di
Ardea Real Estate s.r.l. con sede in Brescia Via Stretta n. 181 codice fiscale e partita Iva 03918710983
nel seguito del presente atto denominato semplicemente il "**Soggetto Attuatore**";

*[e il sig. **SERGIO SERNESI**, C.F. SRN SRG 56R20 F250O, in qualità di legale rappresentante di ESSEPIELLE
s.r.l., con sede a Casale Monferrato (AL), Piazza Coppa, 7 codice fiscale e partita Iva 02204580068,
nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Essepielle**"] [n.b.: alla sottoscrizione della Conven-
zione Essepielle potrebbe non essere parte della stessa];*

e il sig. _____, nato a _____ il _____ domiciliato per la
carica in Mantova, via Roma n. 39, il quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresen-
tanza del Comune di Mantova con sede in Mantova, via Roma n. 39, codice fiscale e partita I.V.A. 00189800204,
nella sua qualità di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Lavori Pubblici 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 _____;
nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche il "**Comune**"
Il Comune e il Soggetto Attuatore sono anche indicate di seguito congiuntamente le "**Parti**"
Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali

PREMESSO

a) DeVar S.r.l. con sede legale in Milano, c.so Buenos Aires 77, codice fiscale 09116230963 ("**Devar**"), a
seguito di atto d'acquisto rogato in Mantova dal Notaio Daniele Molinari, in data 29 giugno 2017 - Rep. n. 78.681
registrato a Mantova il 4 luglio 2017 al n. 7573, ha acquistato dal Fallimento Forum Mondadori S.r.l. il compendio
immobiliare costituito dalle aree e sovrastanti fabbricati siti in Comune di Mantova tra Via Piave e Via della
Conciliazione così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova

Foglio 35:

mapp.li n.: 115, 123, 127, 996, 1038, 1050, 1051, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066.

Catasto Terreni del Comune al Mantova

Foglio 35:

mapp.li n.: 1047, 1048.

di seguito il "**Complesso Immobiliare**"; [N.B: da sostituire alla data di sottoscrizione della Convenzione con il punto b) che segue):

b) Il Soggetto Attuatore in data odierna ha acquistato la proprietà del Complesso Immobiliare in forza di atto pubblico stipulato [•] notaio [•] [NB: alla data di deposito della Schema di Convenzione Ardea è promissaria acquirente del Complesso Immobiliare in forza del contratto preliminare di compravendita del 3 agosto 2017 nn. 150564/49474 notaio Franco Treccani di Brescia]

c) il Complesso Immobiliare è soggetto al Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale denominato "Mondadori", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 13.09.2004 (il "**Piano Attuativo**") oggetto dell'Accordo di Programma stipulato in data 24 gennaio 2005 tra Provincia di Mantova, Comune di Mantova e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Mantova come modificato dal Collegio di Vigilanza nominato ai sensi all'articolo 4 del predetto accordo nella seduta del 27 novembre 2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica" (l' "**Accordo di Programma**");

d) In esecuzione al Piano Attuativo, già stipulata tra il precedente soggetto attuatore Forum Mondadori S.p.a. ("**Forum Mondadori**") da un lato ed il Comune di Mantova, la Provincia di Mantova e la C.C.I.A.A. di Mantova dall'altro, la convenzione urbanistica con atto pubblico in data 14 novembre 2005 nn. 65.764/13.191 del notaio Daniele Molinari di Mantova, registrato a Mantova in data 24 nov. 2005 al n. 874;

e) Forum Mondadori ha eseguito alcune delle opere previste dalla convenzione di cui al precedente paragrafo d) a scempe della monetizzazione delle aree standard non cedute, degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli oneri per la concessione della servitù di passaggio verso l'autorimessa ad uso pubblico.

f) Essepelle è proprietaria del complesso immobiliare sito in Mantova e identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 60 mapp.le 300 subb. 1 e 2 (l' "**Area Palazzetto**") [NB: alla data di deposito della Schema di Convenzione Ardea è promissaria acquirente del Palazzetto in forza del contratto preliminare di compravendita dell'11 luglio nn.150466/49412 notaio Franco Treccani di Brescia. Tale premessa verrà sostituita con premessa di pari contenuto in cui il proprietario sarà Ardea Re S.r.l.]

g) L'Area Palazzetto è ricompresa, in base all'art. D24 delle norme del vigente P.G.T., a comparto da assoggettare a pianificazione attuativa denominato "PA6" che ammette tra le destinazioni d'uso la destinazione commerciale, "*limitatamente ad una (1) media struttura (MSV) per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non su una superficie di vendita fino a 2.500 mq*" —"Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa"(la "**MSV**");

h) DeVar, in qualità di proprietaria del Complesso Immobiliare e Essepelle, in qualità di proprietaria dell'Area Palazzetto, ed entrambe in virtù di accordi precedentemente intercorsi con il Soggetto Attuatore, ritenendo gli obiettivi dell'Accordo di Programma e del Piano Attuativo inattuati e in quanto tali inattuabili a seguito dei mutamenti della domanda insediativa indotti dalla crisi economica, con istanza in data 24 agosto 2017 ha proposto, previa dichiarazione di decadenza dell'Accordo di Programma, di variare il Piano Attuativo secondo le seguenti linee guida:

1. Demolizione degli immobili fuori terra, ultimati e non, di nuova realizzazione che insistono sul comparto;

2. Costruzione di una media struttura di vendita, con superficie di vendita di 2.500 mq di edificio di superficie lorda complessiva pari a 7.000 mq sviluppati su due livelli, con due piani fuori terra e due piani interrati ad uso parcheggio per circa 14.000 mq, mediante trasferimento della media struttura di vendita prevista nel comparto PA6 dal vigente PGT;
3. Realizzazione, in sostituzione dei previsti edifici direzionale e ricettivo, di un parcheggio a raso di tipo pertinenziale;
4. Riconversione, previa ristrutturazione, della vecchia biglietteria APAM (circa 580 mq) con destinazione mista: esercizio di vicinato, direzionale/terziario;
5. Cessione gratuita al Comune di Mantova, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione, quale dotazione di aree per Servizi, del parcheggio interrato di uso pubblico a rotazione, già realizzato e funzionante, attualmente gestito dalla società Quick Park; detta superficie copre all'incirca, come risulta da una prima verifica (da accertare definitivamente in sede di redazione della Variante al P.A.) l'intera dotazione di aree standard dovute al Comune ai sensi dell'art. C3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi senza necessità di ricorso alla monetizzazione;
6. Cessione gratuita dell'area dove risulta essere presente il Palazzetto dello Sport a seguito della demolizione del dismesso immobile e pareggiamento, costipazione ed asfaltatura a mezzo conglomerato bituminoso dell'area su cui insiste detto Palazzetto.

La cessione gratuita dell'area, sarà a copertura della dotazione di aree per Servizi (standard) dovuti dal P.A. MONDADORI. La superficie ricavata sarà da sommare a quella del parcheggio interrato di uso pubblico del P.A. Mondadori, generando così un elevato surplus di aree standard con evidenti effetti compensativi.

Il Palazzetto dello Sport, insistente nell'ambito PA6, è stato già oggetto di atto preliminare di compravendita tra "ESSEPIELLE S.R.L." e "ARDEA REAL ESTATE S.R.L." a rogito del Notaio Treccani di Brescia il 29/06/2017 Repertorio n. 150466, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 11/07/2017 al n. 30326 e trascritto a Mantova il 27/07/2017.

i) in data 16/10/2017 PG 54503/2017 DeVar s.r.l. e Essepielle s.r.l. hanno depositato presso il Comune di Mantova la Richiesta di Adozione e Approvazione di Variante al Piano Attuativo di interesse sovracomunale Mondadori (la "**Variante al Piano**");

l) il Collegio di Vigilanza nella seduta del 27 ottobre 2017 ha dichiarato concluso l'Accordo di Programma così come approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 del 13.02.2018

m) *[N.B.: inserire i provvedimenti di adozione, approvazione e pubblicazione della Variante]*

n) *Essepielle prende atto di quanto previsto dalla prevista variante al piano attuativo di piazzale Mondadori con riguardo al compendio immobiliare di sua proprietà ubicato in piazzale Porta Cerese senza che con ciò sia da considerarsi venuto meno il proprio interesse al possibile sfruttamento edilizio del compendio medesimo con attivazione in loco di un esercizio commerciale - media struttura di vendita sulla base della disciplina urbanistica vigente anteriormente alla approvazione della variante al piano attuativo sopra menzionato, qualora tale variante non sia attuata per le ragioni di cui al punto che segue. Pertanto, qualora venga meno la possibilità di realizzare l'esercizio commerciale - media struttura - in piazzale Mondadori per l'inosservanza dei termini e/o delle condizioni stabilite al fine di addivenire alla stipula della presente convenzione e, per tale ragione, la*

delibera di approvazione della variante al piano attuativo di piazzale Mondadori sia, quindi, revocata, con riviviscenza della disciplina urbanistica previgente, Essepielle s.r.l. sarà senz'altro facoltizzata ripresentare il piano attuativo per la realizzazione dell'insediamento commerciale nell'area di sua proprietà; [nb: tale disposizione come quella prevista al successivo punto o) verrà eliminata in sede di sottoscrizione della Convenzione in considerazione dell'acquisto dell'Area Palazzetto]

o) Essepielle s.r.l. è da ritenersi esonerata dagli ulteriori obblighi nei confronti del Comune di Mantova derivanti dalla presente convenzione come da qualsivoglia altro onere o spesa a ciò relativi ivi compreso l'obbligo di fornire fidejussioni, che rimangono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa. *[come sopra]*

VISTI

- a)** la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;
- b)** il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e in particolare l'art. 28, comma 6-bis introdotto dall'art. 17, comma 4, legge n. 164/2014 che disciplina il rilascio del permesso a costruire semplificato;
- c)** i pareri e tutti i contenuti degli atti di cui all'approvazione della Variante al Piano;
- d)** il D.Lgs. 18/04/2016 n.50;
- e)** il D.Lgs. 06/09/2011 n.159.

CONSIDERATO

che la presente convenzione modifica integralmente la convenzione stipulata tra Forum Mondadori S.p.a. da un lato ed il Comune di Mantova, la Provincia di Mantova e la C.C.I.A.A. di Mantova dall'altro, con atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 14 novembre 2005 rep. n. 65.764., registrato a Mantova in data 24 nov. 2005 al n. 874 e che deve pertanto ritenersi priva di qualsiasi ulteriore effetto.

TUTTO CIO' 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 Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione della variante al Piano Attuativo (la "**Variante al Piano**") oggetto della presente, come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

1.3. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dalla Variante al Piano, gli obblighi assunti

dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiranno ai suoi 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.

Il Soggetto Attuatore curerà l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, le opere oggetto della presente convenzione. Le procedure per la realizzazione delle opere previste in convenzione dovranno rispettare i disposti delle norme previste dal D.lgs. 18/04/2016 n.50 (Codice dei contratti pubblici) e del D.lgs. 06/09/2011 n.159 (Codice antimafia) Resta fermo l'obbligo di notificare all'amministrazione comunale i nominativi delle imprese incaricate.

1.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dalla Variante al Piano, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte salvo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione intendendosi per tali le medesime garanzie fornite dal Soggetto Attuatore. Verificatasi tale ipotesi il Comune sarà tenuto all'immediata liberazione del Soggetto Attuatore.

ART. 2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Gli interventi, da attuarsi in coerenza ed esecuzione della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dalla presente Variante al Piano, dall'art. D23 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

Il cronoprogramma dei lavori da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore è accluso alla presente Convenzione quale allegato B.6 e ne costituisce parte integrante e tutti i termini ivi previsti decorrono dalla data di emissione del permesso di costruire relativo alla Media Struttura (come di seguito definita).

L'area interessata dalla Variante al Piano Mondadori ha una superficie territoriale pari a mq 17.565,00, che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- Superficie fondiaria	mq 7.094,61 c.a.
- Area a parcheggi privati	mq 4.676,57 c.a.
- Area a verde privato	mq 366,00 c.a.
- Strada privata di uso pubblico	mq 684,68 c.a.
- Piazza e percorsi ciclopeditoni privati di uso pubblico	mq 1.537,68 c.a.
- Stazione autocorriere	mq 583,59 c.a.
- Rotatoria	mq 214,55 c.a.
- Percorsi ciclopeditoni e slarghi pubblici	mq 699,17 c.a.
- Aree verdi a parco pubblico	mq 1.646,89 c.a.
- biglietteria parcheggio a rotazione	mq 61,30 c.a.

Ad ulteriore integrazione si evidenzia che nel sottosuolo del Piano Attuativo trova ubicazione il parcheggio a rotazione distribuito su due piani interrati (SI = ca. mq 11.700) che verrà ceduto al Comune di Mantova ai sensi

del successivo articolo 5.

A detta area va inoltre aggiunta l'Area Palazzetto (ex PA6) di cui è prevista la cessione al Comune come standard fuori comparto adibito a:

- Parcheggi pubblici mq 11.850 c.a.

2.2 La superficie lorda (SI) complessiva destinata a edilizia privata che si intende attuare è di mq 7.522, suddivisa per funzioni come segue:

- mq 7.000 da destinare all'uso commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 2.500 mq (la "**Media Struttura**");
- mq 522 da destinare a direzionale o ad un esercizio commerciale di vicinato nella struttura esistente, originariamente adibita a biglietteria e ad oggi non più in uso (l'"**Ex Biglietteria**").

La superficie lorda (SI) destinata ad attrezzature ed aree pubbliche o di interesse pubblico e generale (biglietteria parcheggio a rotazione) che si intende attuare è di mq 61 c.a.

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, variazioni al piano approvato costituiranno ulteriore variante alla Variante al Piano da approvarsi secondo la normativa vigente qualora riguardino modificazioni planivolumetriche, che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2.4. Il Soggetto Attuatore conferma che ha sottoscritto la presente convenzione al fine di realizzare la Media Struttura e destinare l'Ex Biglietteria a direzionale o ad un esercizio commerciale di vicinato e pertanto rinuncia a qualsivoglia pretesa per la mancata realizzazione delle ulteriori superfici, destinate all'insediamento di attività privatistiche, originariamente previste nel Piano Attuativo.

ART. 3

QUANTIFICAZIONE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

3.1 Ai fini della quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 12/2005, si farà riferimento ai seguenti parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi:

- per la destinazione direzionale (AE3) la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;
- 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 SI
 - per le medio – grandi strutture di vendita (MSV) al 130% della SI;

In ragione di ciò i servizi da corrispondere sono quantificati come segue:

- Standard per Media Struttura:	7.000 mq (SI) x 130/100	=	9.100 mq
- Standard per direzionale ed esercizio di vicinato Ex Biglietteria:	522 mq (SI) x 100/100	=	522 mq
Sommano			9.622 mq

3.2 Poiché il quantitativo delle aree a standard, anche ai sensi del successivo articolo 5, eccede quelle dovute (mq 9.622) non è necessario ricorrere alla monetizzazione degli standard.

ART. 4

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 Il Soggetto Attuatore assume 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.

4.2 Gli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore nel Comune di Mantova (d.g.c. n. 165 dell'11/09/2012), applicabili alle destinazioni d'uso commerciale e direzionale per la nuova costruzione risultano pari ad Euro 38,30 al mq.

La SI destinata all'edilizia privata, realizzabile con la Variante al Piano è pari a mq 7.522 interamente destinati all'uso commerciale e/o direzionale e pertanto gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune risultano pari ad Euro 288.092,06.

A scomputo totale dei predetti oneri di urbanizzazione primaria il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare:

- a) innesto a rotatoria (Tav. A.10., quadro 2, lettera "A") posto in corrispondenza dell'incrocio tra Viale Piave, Viale Fiume e la strada di uso pubblico di accesso al Piano Attuativo come da progetto di fattibilità tecnico-economica allegato;
- b) adeguamento dell'esistente autostazione passante per autobus, al fine di renderla compatibile con il nuovo innesto a rotatoria come da progetto di fattibilità tecnico-economica allegato,

L'importo di tali opere di urbanizzazione primaria ammonta, come risulta dal progetto di fattibilità tecnico-economica accluso alla presente convenzione quale allegato [*], ad Euro 368.354,00 in considerazione del fatto che tale importo supera l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria gli stessi non sono dovuti.

4.3 Gli oneri di urbanizzazione secondaria attualmente in vigore nel Comune di Mantova (d.g.c. n. 165 dell'11/09/2012), applicabili alle destinazioni d'uso Commerciale e Direzionale per la nuova costruzione sono pari a Euro 25,50 al mq.

La SI destinata all'edilizia privata, massima realizzabile con la Variante al Piano è pari a mq 7.522 interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale e pertanto gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune risultano pari ad Euro 191.811,00.

A scomputo totale dei predetti oneri e in virtù della previgente convenzione urbanistica sono state realizzate in tutto o in parte, come risulta dal collaudo tecnico parziale dell'ing. Magalini Carlo in data 06/12/2013, le seguenti opere:

- a. la demolizione dell'infrastruttura stradale, delle aree pavimentate e delle aree a verde attrezzato esistenti in via Camerlenghi e in Piazzale Mondadori
- b. le aree a verde e a verde attrezzato per l'integrazione del giardino "Tazio Nuvolari";

L'importo di dette opere ammonta, come stimato dal collaudatore (*vedi Collaudo Tecnico Parziale - allegato N1: voci di computo dal n° 125 al n° 169 relative alla zona B*), ad Euro € 262.016,60 e poiché tale valore supera l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, gli stessi non sono dovuti.

4.4 Si dà atto inoltre che l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione della presente Variante al Piano a condizione che le richieste dei permessi di costruire siano presentate entro 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione della Variante al Piano stesso ai sensi dell'art. 38 della L.R.12/2005 e che nulla è dovuto dal Comune di Mantova in relazione al fatto che le opere eseguite hanno un valore eccedente le tariffe degli oneri applicabili.

4.5. Si dà infine atto che l'emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media Struttura di Vendita, da parte del Comune di Mantova è subordinato alla cessione gratuita al Comune di Mantova di quanto previsto al successivo art. 5 con spese a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 5

CESSIONI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

5.1. Il Soggetto Attuatore, quali aree per attrezzature pubbliche, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Mantova entro l'emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media Struttura di Vendita e quale condizione per l'emissione, le seguenti aree a servizi (standard), con frazionamento e aggiornamento catastale a cura e spese del Soggetto Attuatore come segue (vedi Tav. A18):

- a. l'Area Palazzetto (area censita nel catasto fabbricati al Fg. 60 mappale 300, già interessata dal comparto PA6) su cui insiste il dismesso Palazzetto dello Sport che verrà demolito come previsto dal progetto di fattibilità tecnico economica allegato al piano, nelle modalità di cui al successivo articolo 7.4.
- b. il Parcheggio a Rotazione, nello stato di fatto e di diritto risultante dall'allegata perizia _____ e ciò anche in relazione al contratto in essere con No Problem Parking s.p.a. e quale risultante dagli ulteriori documenti acclusi alla presente convenzione quale allegato [●].

5.2 Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, da esercitare entro e non oltre il 31/12/2020, il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, a cedere gratuitamente al Comune di Mantova lo spazio interrato già destinato all'"ex magazzino albergo" posto in aderenza al Parcheggio a Rotazione. A tal proposito, il progetto di adeguamento del Parcheggio a rotazione di cui all'Art.7.1 dovrà essere redatto garantendo l'aeroilluminazione necessaria per l'uso a magazzino di tale porzione di immobile.

5.3 La porzione di proprietà dell'Area del Parco Archeologico (vedi Tav. A.10., quadro 2, lettera "D"), sarà ceduta al Comune a seguito del collaudo delle opere su di essa realizzate dal Soggetto Attuatore, con oneri a proprio carico.

Comune

5.4 Fino al collaudo delle opere in carico al soggetto attuatore, previste sull'area Palazzetto e sull'area Parco Archeologico, il Soggetto attuatore resta l'unico responsabile della custodia, gestione e sicurezza delle stesse.

ART. 6

CESSIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE ULTERIORI

6.1 Il Soggetto Attuatore, ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4, si impegna a cedere al Comune di Mantova le seguenti aree:

- a. area, di cui parte in soprasuolo del parcheggio a rotazione, per il completamento della rotatoria di progetto antistante il Complesso Immobiliare, (vedi Tav. A.10., quadro 2 lettera A);
- b. la già realizzata e collaudata autostazione passante per autobus (Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013) (vedi Tav. 10, quadro 2 lettera B).

6.2 Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a cedere al Comune di Mantova l'area in soprasuolo del parcheggio a rotazione per la realizzazione di pista ciclabile (vedi Tav. A.10., quadro 2 lettera C), come previsto nel successivo Art. 7.2, punto a).

6.3. La cessione delle aree previste ai precedenti paragrafo 6.1 e 6.2. verrà formalizzata a seguito del collaudo delle opere su di esse realizzate dal Soggetto Attuatore e con oneri a proprio carico.

ART. 7

ULTERIORI OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

7.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad adeguare il Parcheggio a Rotazione in modo da consentire la realizzazione dei sovrastanti parcheggi pertinenziali della Media Struttura di Vendita in base al progetto di fattibilità tecnico economica allegato alla Variante al Piano. In ogni caso viene riconosciuta al Soggetto Attuatore la facoltà, con oneri e spese a suo integrale carico, di spostare le uscite di sicurezza, riposizionare i servizi accessori, la biglietteria attualmente ubicati in un corpo edilizio di cui è prevista la demolizione, e i sistemi di areazione del Parcheggio a Rotazione a condizione che vengano rispettate le normative vigenti e garantendo l'attuale livello di fruibilità e sicurezza del servizio, come da progetto allegato alla Variante al Piano. La cessione del blocco con servizi accessori e biglietteria sarà effettuata dopo il collaudo del medesimo.

7.2 Il Soggetto Attuatore, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo, a titolo di ulteriore standard qualitativo aggiuntivo e sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) comprensivo di spese tecniche, dovrà realizzare le seguenti opere:

- a. collegamento ciclopeditonale tra Parco Nuvolari e Viale Piave (vedi Tav. A.10., quadro 2, lettera "C") necessario per dare continuità ai percorsi esistenti e rifacimento, al fine di consentire l'ampliamento del Parco Archeologico, della ciclopeditonale posta a nord del parco su area comunale previa demolizione di quella esistente e sistemazione/sostituzione del verde eventualmente danneggiato a seguito dei lavori come da

progetto di fattibilità tecnico-economica allegato al Piano Attuativo;

- b. Parco Archeologico (vedi Tav. A.10., quadro 2, lettera "D") e connessione dello stesso al sistema ciclopedonale dell'adiacente Parco Nuvolari, ricollocando al suo interno la porzione delle mura cittadine interessate dalla rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati del punto vendita e sistemando a verde l'area di contesto come da progetto allegato alla Variante al Piano;
- c. rifacimento della pavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro come meglio individuato dal relativo progetto di fattibilità tecnico economica allegato alla Variante al Piano (nella Tav. A.10., quadro 2, lettera "E");

7.3 Qualora gli oneri necessari alla realizzazione delle opere elencate al comma precedente, risultanti dal computo metrico estimativo del progetto di fattibilità tecnico-economica, determinati sulla base del Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Mantova edito da C.C.I.A.A. di Mantova o in subordine mediante analisi dei prezzi secondo la consolidata normativa tecnica di settore di cui all'art.32 del D.P.R. 05/10/2010 n.207, fossero inferiori alla somma stanziata di Euro 450.000,00, il Soggetto Attuatore si obbliga sin d'ora a realizzare sino alla concorrenza di tale importo, le ulteriori opere che l'Amministrazione del Comune di Mantova riterrà di realizzare per migliorare la viabilità auto-ciclo-pedonale di Viale Piave.

7.4 In attuazione delle ulteriori obbligazioni convenute, il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire entro i 90 giorni successivi all'emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media struttura, la completa demolizione del Palazzetto dello Sport ed al compimento delle attività previste dal progetto di fattibilità tecnico-economica.

7.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere i permessi a costruire per la realizzazione delle opere di cui agli articoli 4 e 7 entro il 14 novembre 2018.

ART. 8

MANUTENZIONE DEL PARCO ARCHEOLOGICO

8.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere irrevocabilmente, accollandosi le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico ceduta al Comune di Mantova, anche dopo l'emissione del collaudo delle opere di cui all'art. 7.2 let. b). Il predetto obbligo di manutenzione cesserà con la cessazione dell'attività di vendita della Media Struttura.

ART. 9

PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE

9.1 Il progetto esecutivo delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 7 deve essere conforme, ai sensi dell'art.26 c.3 D.lgs. 18/04/2016 n.50, alle indicazioni dettate dal progetto di fattibilità tecnico economica allegati alla presente Variante al Piano.

9.2 Il progetto esecutivo delle opere di cui al precedente comma è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore a sua cura e spese.

9.2 bis la verifica dei progetti di cui ai commi precedenti, è eseguita da soggetti abilitati come previsto dall'art.26 c.6 del D.Lgs. 18/04/2016 n.50, incaricati dall'Amministrazione Comunale e con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

9.3 Entro 2 (due) 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, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di legge.

9.4 A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, il Soggetto Attuatore si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere.

9.5 Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere oggetto della presente convenzione 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, a proprie cura e spese, incaricando un tecnico abilitato con mansioni di "Direttore dei Lavori" e secondo le direttive impartite dal Collaudatore in corso d'opera di cui all'art.11 della presente Convenzione.

9.6 Gli esecutori delle opere oggetto di convenzione devono rispondere ai requisiti indicati dal D.lgs. 18/04/2016 n.50 (Codice dei contratti pubblici).

ART. 10

TEMPI D'ATTUAZIONE

10.1 Il soggetto attuatore, con la presentazione della richiesta per il rilascio dei tutti i titoli abilitativi entro i termini di scadenza del PA, acquisisce il diritto di realizzare le opere previste nel medesimo PA nei tempi indicati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione, che decorrono dalla data di emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media Struttura. Tali tempi non potranno superare i tre anni dalla predetta data di decorrenza".

10.2 In ogni caso la realizzazione delle opere infrastrutturali funzionali all'accessibilità della Variante al Piano dovrà avvenire contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse ed il Soggetto Attuatore non potrà dichiarare l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.

ART. 11

COLLAUDO OPERE

11.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al "Comune" per le opere da cedere a titolo gratuito, di

provvedere alla nomina del collaudatore in corso d'opera, che dovrà essere successivamente indicato nell'atto di comunicazione di inizio lavori.,

11.2 Ultimate le opere, il Soggetto Attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo, comprensiva di aggiornamento catastale coerentemente con la destinazione funzionale assunta. Il compenso professionale relativo al collaudo in corso d'opera sarà a carico del Soggetto Attuatore, che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti norme in tema di equo compenso per i professionisti.

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 altresì a carico del Soggetto Attuatore.

11.3 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").

11.4 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 del Soggetto Attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 11.3, senza che ciò comporti per il Comune alcun onere aggiuntivo.

ART. 12

GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

12.1 A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli 4, e 7 il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune di Mantova, prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo di natura edilizia per la realizzazione delle opere previste, che a mezzo del suo legale rappresentante ne accuserà la ricevuta, le seguenti polizze fideiussorie:

- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 462.284,27 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 4.2 (innesto a rotatoria e adeguamento dell'esistente autostazione passante per autobus);
- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 660.581,86 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7.2 (ciclopeditoni, parco Archeologico e ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro);
- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 450.488,58 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7.4 (demolizione del Palazzetto dello Sport ed al compimento delle attività previste dal progetto di fattibilità tecnico-economica);
- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 897.726,85 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7.1 (adeguamento Parcheggio a Rotazione esistente di Piazzale Mondadori).

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.

Pertanto il Comune non rilascerà alcun titolo abilitativo qualora il Soggetto Attuatore non adempia alle obbligazioni del comma 1

ART. 13

VINCOLO DI USO PUBBLICO

13.1. Il Soggetto Attuatore, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile, dichiara di costituire, come di fatto e di diritto costituisce vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree individuate con il colore viola e numero 3 nella Tav. A.11:

- a) strada privata d'uso pubblico, ubicata nel P.A. MONDADORI, che collega la nuova rotatoria posta su viale Piave con via Luca Fancelli;
- b) area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopedonali da ricavare sulla stessa con la finalità di collegare via della Conciliazione con via Mutilati e caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopedonale presente nel Parco Nuvolari.

13.2. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree resterà in capo al Soggetto Attuatore e ai propri aventi causa.

ART. 14

ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

14.1 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 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.

14.2 Il soggetto attuatore si impegna a recepire tutte le prescrizioni indicate nel parere motivato del 30.05.2018, relativo alla procedura coordinata di Valutazione Ambientale Strategica e Verifica di Assoggettabilità a VIA.

ART. 15

REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

15.1 Le spese di stipula le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e a eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, sono 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. 16

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA EX ART. 1456 C.C.

Le parti convengono che, in caso di inadempimento dell'obbligazione da parte di ARDEA REAL ESTATE s.r.l. di cedere gratuitamente al Comune di Mantova "l'Area Palazzetto" entro l'emissione del permesso di costruire per l'edificio destinato alla Media Struttura di Vendita, di cui al precedente art. 5, la presente convenzione urbanistica si intende risolta di diritto, ex art. 1456 c.c., e il Comune di Mantova disporrà la revoca della D.C.C. n. __/__, con riviviscenza della disciplina urbanistica previgente.

ART. 17

PENALI

Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati dalla presente convenzione per l'ultimazione delle opere, come da cronoprogramma allegato alla presente come parte integrante della stessa, per ogni giorno di ritardo successivo a dieci giorni (periodo di c.d. franchigia), sarà applicata una penale pari all'1 per mille dell'importo lavori come indicato nel relativo progetto esecutivo, sino ad un massimo del 10% dell'importo lavori.

ART. 18

DISPOSIZIONI FINALI

Il Soggetto Attuatore (inserire denominazione) 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. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 16.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER IL SOGGETTO ATTUATORE