

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI
INTERESSE SOVRACOMUNALE
"MONDADORI" IN VARIANTE AL P.G.T.**

COMMITTENTE

ARDEA REAL ESTATE srl
Via Stretta, 181 - Brescia



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



OGGETTO

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI PIANO IN
VARIANTE AL PGT E RELATIVA VAS**

BOZZA DI CONVENZIONE

INDIRIZZO
Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE PROVINCIA
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE
22/02/2018

DATA ULT. AGG.

**ELABORATO
B.5**

PROGETTAZIONE

**STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO PAOLO VINCENZI**
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
ARCHITETTO ROSOLINO PIGOZZI**
Via Gradaro, 18 - 46100 Mantova

**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 Convenzione 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 rappresentanza 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**"
Comparenti 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 di 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" (il "**Accordo di Programma**");

d) In esecuzione al Piano Attuativo è stata 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 scomputo 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) Essepielle 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 (il "**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 alimentari su di una Superficie di Vendita di mq 2.499 (la "MSV");

h) DeVar, in qualità di proprietaria del Complesso Immobiliare e Essepielle, 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 come segue:

- trasferire all'interno del perimetro del Piano Attuativo la MSV attualmente prevista dal PGT nel comparto PA6 sull'Area Palazzetto
- rinunciare alla realizzazione di tutte le altre superfici previste nel Piano Attuativo fatta eccezione per una media struttura di vendita di almeno mq 2.499 di Superficie di Vendita e per il recupero dell'ex biglietteria Apam - come meglio descritti al successivo paragrafo 2.2. - con conseguente diminuzione della Sirealizzata;
- cedere gratuitamente al Comune di Mantova, quale standard qualitativo aggiuntivo, il parcheggio interrato di uso pubblico a rotazione, già realizzato e funzionante (Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013), posto nel sottosuolo del Piano Attuativo (la cui superficie lorda, distribuita su due piani interrati, assomma complessivamente a circa 11.700 mq per attuali 366 posti auto) unitamente alle aree, non separabili dal parcheggio, originariamente destinate alla struttura alberghiera così come meglio individuato nell'allegata tavola A11, (il "Parcheggio a Rotazione");
- cedere gratuitamente al Comune di Mantova, quale dotazione di aree per servizi, l'Area Palazzetto con la completa demolizione del Palazzetto dello Sport e del successivo pareggiamento, costipazione ed asfaltatura a mezzo conglomerato bituminoso della sua area di sedime.

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 [inserire eventuali dati identificativi del provvedimento];

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 2000 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) la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche.

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 è considerato soggetto qualificato e pertanto eseguirà direttamente, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, le opere oggetto della presente convenzione con le modalità e attraverso le strutture che riterrà più opportune anche attraverso l'utilizzo dell'avvalimento o del subappalto con forme societarie o imprese da definire nel rispetto di quanto previsto dal vigente decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (codice antimafia) e delle regole in tema di subappalto. Resta fermo il solo obbligo di notificare all'amministrazione comunale i nominativi delle imprese incaricate

1.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, 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 e 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.6e ne costituisce parte integrante e tutti i termini ivi previsti decorrono dalla data di ritiro del permesso di costruire la Media Struttura (come di seguito definita).

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

- Superficie fondiaria	mq	12.034 c.a.
- Stazione autocorriere	mq	560 c.a.
- Rotatoria	mq	82 c.a.
- Aree verdi a parco pubblico	mq	1.807 c.a.
- Aree a verde privato	mq	366 c.a.
- Percorsi ciclopeditoni e slarghi pubblici	mq	396 c.a.
- Piazzale, strada e percorsi ciclopeditoni di uso pubblico	mq	2.259 c.a.
- Attrezzature ed aree pubbliche o di interesse pubblico e generale: biglietteria parcheggio a rotazione	mq	61 c.a.

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.
----------------------	----	-------------

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.

2.2 La superficie lorda (SI) complessiva 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 grande struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita non inferiore a 2.499 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**").

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

3.1 Ai fini della quantificazione dei servizi, 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 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:	$7.000 \text{ mq (SI)} \times 130/100$	$=$	9.100 mq
- Standard per direzionale ed esercizio di vicinato Ex Biglietteria:	$522 \text{ mq (SI)} \times 100/100$	$=$	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 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.a, 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 stazione autocorriere, 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 computo metrico estimativo accluso alla presente convenzione quale allegato B4 Computo Metrico Estimativo, ad Euro 289.196,26, 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 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 stati realizzati:

- 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" esistenti;

L'importo attualizzato di dette opere ammonta, come risulta dalla Relazione Tecnica, ad Euro 869.375,29 e poiché tale valore supera abbondantemente 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 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 della Variante al Piano stesso ai sensi dell'art. 38 della L.R.12/2005 e s.m.i. 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 il ritiro del permesso a costruire per la Media Struttura da parte del Soggetto Attuatore, è subordinato alla cessione gratuita di quanto previsto al successivo art. 5. con spese a carico del Soggetto Attuatore al Comune di Mantova.

ART. 5 CESSIONI AREE PER SERVIZI

5.1. Il Soggetto Attuatore, quali aree per servizi, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Mantova entro e non oltre il ritiro del permesso a costruire della Media Struttura e quale condizione per il ritiro, le seguenti aree a servizi (standard), con frazionamento 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 al successivo articolo 7.5.
- b. la porzione di sua proprietà dell'Area del Parco Archeologico (vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "D");
- c. l'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 [●].

ART.6

CESSIONE AREE PER LA RELIZZAZIONE 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 anti-stante il Complesso Immobiliare, (vedi Tav. A.10.a, 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. 10A, 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.a, 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 con oneri a carico del Soggetto Attuatore a seguito del collaudo dell'opera che su di esse verrà realizzata.

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 in base al progetto definitivo 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 di sicurezza applicabili, come da progetto allegato alla Variante al Piano.

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 dell'importo massimo di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantomila/00) comprensivo di spese tecniche, dovrà realizzare le seguenti opere:

- a. collegamento ciclopeditonale tra Parco Nuvolari e Viale Piave (vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "C") necessario per dare continuità ai percorsi esistenti come da progetto di fattibilità tecnico-economica allegato;
- b. Parco Archeologico (vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "D") e connessione dello stesso al sistema ciclopeditonale dell'adiacente Parco Nuvolari, ricollocando al suo interno la porzione di 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, al fine di consentire l'ampliamento del Parco Archeologico, della ciclopeditonale posta a nord del parco su area comunale (vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "E") previa demolizione di quella esistente e sistemazione/sostituzione del verde eventualmente danneggiato a seguito dei lavori come da progetto allegato al Piano Attuativo;
- d. rifacimento della pavimentazione con lastre di porfido dello slargo terminale di via Mutilati e Caduti del Lavoro posto a ridosso dell'ex biglietteria Apam come meglio individuato dal relativo progetto definitivo allegato alla Variante al Piano (nella Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "F");

7.3 Qualora gli oneri necessari alla realizzazione delle opere elencate al comma precedente, come risultanti dai computi metrici estimativi, determinati sulla base del Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Mantova edito da C.C.I.A.A. di Mantova, allegati ai progetti di fattibilità delle stesse debitamente avallati dagli uffici comunali competenti, risultassero 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-peditonale di Viale Piave.

7.4 In attuazione delle ulteriori obbligazioni convenute, il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire entro e non oltre i 90 giorni successivi al ritiro del Permesso di Costruire per la Media Struttura la completa demolizione del Palazzetto dello Sport.

7.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere i permessi a costruire per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo 7 entro e non oltre il 15 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.

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 art. 7 deve essere coerenti con i progetti di fattibilità tecnico economica/definitivo 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.

9.3 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.

9.4A 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 successive modifiche e dell'art. 36 del decreto legislativo n. 50 del 2016, a proprie cura e spese, sotto il controllo del settore Lavori Pubblici del Comune di Mantova con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il corretto funzionamento.

9.6 Gli esecutori delle opere oggetto di convenzione - qualora non siano eseguiti direttamente dal soggetto attuatore - devono essere soggetti qualificati ai sensi della legislazione vigente.

ART. 10
TEMPI D'ATTUAZIONE

10.1 I tempi d'attuazione del Piano Attuativo sono quelli indicati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione decorrono dalla data di ritiro del permesso di costruire la Media Struttura. Tali tempi non potranno superare i 3 (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 di pertinenza ovvero, se anteriore, della messa in pubblico esercizio delle predette opere.

10.3 Con la consegna degli elaborati previsti dalla presente convenzione e con la presentazione delle istanze volte ad ottenere il rilascio dei titoli edilizi relativi alla Media Struttura, di diretto interesse del Soggetto Attuatore, quest'ultimo avrà adempiuto a tutti gli obblighi e tutte le condizioni previsti dalla presente convenzione, fermo restando il rispetto della tempistica o comunque di quanto previsto per la fase esecutiva. In conseguenza di ciò ogni e qualsiasi intervento - di qualsiasi natura e tipo e da qualsiasi autorità dovesse provenire - che dovesse riguardare il Complesso Immobiliare che incida, anche parzialmente, sulle condizioni e sull'utilizzo dello stesso non potranno avere alcun effetto rispetto a quanto previsto dalla presente convenzione.

ART. 11
COLLAUDO OPERE

11.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere all'Amministrazione Comunale per le opere da cedere a titolo gratuito la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori, che sarà effettuata a cura del Dirigente del settore Lavori Pubblici che vi dovrà provvedere entro giorni..... Tutti i lavori relativi alle opere a scomputo saranno oggetto, se non ancora collaudate, di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore Lavori Pubblici.

11.2 Ultimate le opere, il Soggetto Attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo; le opere saranno collaudate a spese 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 e comunque entro il massimo di Euro, oltre agli oneri

accessori e connessi.

11.3 Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre 1 mese dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore per l'accertamento della conformità delle eseguite opere ai relativi progetti esecutivi, il collaudatore è tenuto ad eseguire il sopralluogo in contraddittorio con il Soggetto Attuatore medesimo all'uopo da fissare di comune accordo, rilasciando in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi il relativo certificato di collaudo e verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo finale.

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 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 4,6 e 7 il Soggetto Attuatore consegna al Comune di Mantova, che a mezzo del suo legale rappresentante ne accusa ricevuta, le seguenti polizze fideiussorie:

- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 353.397,83 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 4.2;
- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 499.909,09 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7.2;
- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 445.247,17 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7.5;
- rilasciata da _____, dell'importo di Euro 115.530,94 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7.1.

Tutte le suindicate garanzie prevedono:

- a) il pagamento delle somme dovute da parte del Garante a semplice richiesta dell'Ente Garantito entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di detta richiesta;
- b) la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c. e l'esclusione della facoltà del Garante di opporre al Comune di Mantova (Ente Garantito) le eccezioni spettanti al debitore principale (Contraente), in deroga all'art. 1945 c.c.;
- c) la rinuncia del Garante ad avvalersi di quanto previsto nell'art. 1957 c.c. e all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.;
- d) l'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla presente polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Contraente, o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
- e) la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Mantova mediante apposita dichiarazione rilasciata da quest'ultimo e lo svincolo alla integrale realizzazione delle opere e dopo l'approvazione del collaudo finale.
- f) Il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.

ART. 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 via Pieve con via Luca Fancelli;
- b) area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopeditoni da ricavare sulla stessa con la finalità di collegare via della Conciliazione con via Mutilati e caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopeditonale presente nel Parco Nuvolari.

ART. 14 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

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.

ART. 15 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

15.1 Le spese di stipula 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 at-

to nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 16
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....

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER IL SOGGETTO ATTUATORE