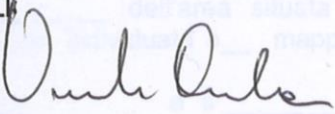
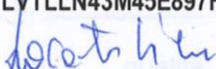
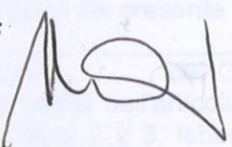



		REGIONE LOMBARDIA	
		PROVINCIA DI MANTOVA	
		COMUNE DI MANTOVA	
GIAN ANDREA VIRGILI VRGGND61D10E897P  C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2		LOVATO LILIANA LVTLLN43M45E897H  MANTOVA (MN) - VIA ANTONIO POSSEVINO 11	
CUNOCI ISABELLA CNCSSL70L64E897L  CUNOCI MICHELE CNCMHL65T28A470F  MANTOVA (MN) - VIA BOSCHETTI, 4			
Oggetto <b>Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti"</b> <b>Proposta I° stralcio</b>		N° TAVOLA  <b>B.6</b>	
<b>INTEGRAZIONE</b>			
TITOLO  <b>BOZZA CONVENZIONE</b>		Scala	
PROGETTISTI <b>ARCH. LUCIANO PASTORIO</b> VIA REINA N. 28 - 46013 CANNETO S/O (MN) c/o TEL. 0376 222683 - FAX 0376 322505 E-MAIL: arch.pastorio@libero.it		Timbro 	
Emissione Progetto		Data <b>Marzo 2019</b>	

L'anno duemila\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_/\_\_\_\_/200\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_ fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_ fisc. \_\_\_\_\_

resident\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar\_\_\_\_\_ della proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata a\_\_\_\_\_ mappal\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_ fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_ fisc. \_\_\_\_\_

resident\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar\_\_\_\_\_ della proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata a\_\_\_\_\_ mappal\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ In \_\_\_\_\_ qualità \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_ fisc. \_\_\_\_\_

con sede\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata a\_\_\_\_\_ mappal\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_; 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**

- i lotti compresi nello stralcio denominato "ATR.1 – I° Stralcio Te Brunetti", fanno parte del "P.A. ATR.1", previsto dal vigente PGT del Comune di Mantova, sono censiti al N.C.T. del Comune di Mantova al FG 61 mapp. 106, 151, 153, 224, 226, 227, 236, 239, 242, 314, 316, 318, 320, 336 aventi un'estensione complessiva di 15.738,00mq.
- il Comune di Mantova, è proprietario delle aree censite al N.C.T. del Comune di Mantova al FG. 61 mapp. 315, 317, 319, 321 aventi un'estensione complessiva di 501,00mq, comprese nello stralcio denominato "ATR.1 – I° Stralcio Te Brunetti". Dette aree pur essendo ricomprese nel perimetro del piano stralcio non sono state considerate ai fini delle verifiche dei principali indici e parametri urbanistici.

### **VISTO CHE**

- il piano attuativo "ATR.1 – I° Stralcio Te Brunetti", costituisce il primo stralcio del più vasto ambito di piano denominato dal PGT ATR.1
- il presente piano attuativo è approvato in conformità con il PGT vigente, e nel rispetto di quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso;

## **VISTI**

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

i pareri di..... :

il parere della Commissione Paesaggio in data .....

la perizia di stima relativa alla monetizzazione sostitutiva delle aree per servizi d'interesse pubblico;

## **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, dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

L'area interessata ha una superficie territoriale pari a mq 16.184 (sommatoria delle superfici delle particelle catastali), che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- mq 501,00                    aree di proprietà del Comune di Mantova
- mq 258,00                   verde pubblico
- mq 2.892,00                strade pubbliche
- mq 740,00                   aree di mitigazione
- mq 3.458,00                parcheggi privati d'uso pubblico
- mq 8.390,00                per la destinazione residenziale/terziaria/commerciale (superficie fondiaria)

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è di mq 4.550,00, suddivisa per funzioni come segue:

- mq 4.050,00. da destinare a terziario,
- mq 500,00 da destinare a commerciale

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 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 approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 prorogato con D.C.C. 3 del 29/01/2018.

3.2 Lo standard dovuto complessivamente è pari a mq 4.550,00: poiché la superficie delle aree standard cedute è inferiore, è necessario ricorrere alla monetizzazione degli standard (mq 835,00).

3.3 La differenza risultante tra il quantitativo di aree che dovrebbero essere cedute al Comune (mq 4.550,00) e quelle che effettivamente verranno cedute, pari a mq 3.716,00, verrà compensata con la presentazione all'atto della stipula della presente convenzione di idonea polizza fidejussoria del valore di € 75.000,00, cifra superiore all'importo di 31.396,00€ desumibile dall'applicazione dei principi di calcolo stabiliti dal Comune di Mantova mediante la DGC n.200 del 22/10/2013 per la determinazione del valore di monetizzazione degli 835,00mq da cedere, ma coerente con l'impegno assunto di dare copertura alle opere di riqualificazione di strutture per servizi di cui all'art.6.

### **ART. 4 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE**

4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, i soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Mantova, previo frazionamento a proprio carico, le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal piano attuativo. Dette aree ammontano a complessivi mq 3.860,00; risultano meglio individuate nella allegata Tav. A.11 e sono così suddivise:

- 1) mq 258,00 per verde pubblico attrezzato
- 2) mq 2.862,00 per strade
- 3) mq 740,00 per mitigazione

4.2 La cessione delle aree previste al precedente paragrafo verrà formalizzata a seguito del collaudo delle opere realizzate dal Soggetto Attuatore, con oneri a proprio carico.

### **ART. 5 ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO**

5.1 Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45 della Legge Regionale della Lombardia 12/2005 e successive modifiche, i soggetti attuatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del piano attuativo e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria (*mantenere solo le opere previste dal piano*):

- strade, percorsi pedonali, marciapiedi e pista ciclabile;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature per acque nere e fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica con almeno n. 1 cabina di trasformazione da

media tensione a bassa tensione;

- rete di distribuzione del gas
- cavidotti multiservizi e per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- spazi di verde attrezzato.

I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- b) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

5.2 I soggetti attuatori 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.

5.3 La realizzazione delle predette opere da parte dei soggetti attuatori andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per gli edifici compresi nel piano e secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo, parte integrante del piano attuativo e secondo la normativa di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

Lo scomputo relativo alle opere di urbanizzazione e/o servizi è ammesso solo per l'esecuzione delle opere, al netto dei costi di progettazione, direzione lavori e di sicurezza.

5.4 In caso di adeguamento degli importi di cui all'art. 10.3, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5.5 Il Comune di Mantova e i soggetti attuatori convengono di riqualificare come verde privato d'uso pubblico e parcheggi privati d'uso pubblico le zone del comparto all'uopo destinate, corrispondenti alla porzione indicata con colore Magenta nell'allegata planimetria (tav. A.11)

5.6 Dato atto che l'area oggetto di piano attuativo è compresa all'interno delle "*Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005 -2007)*" – il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione compresi all'interno della perimetrazione regionale sopra citata, sarà maggiorato del 5% ai sensi di quanto previsto dalla D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757 e non potrà essere posto a scomputo, relativamente alla quota della maggiorazione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (che dovrà essere integralmente versata secondo quanto stabilito dalla citata D.G.R.). L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo della maggiorazione, è determinato come previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

5.7 Si da atto inoltre 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 ULTERIORI OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

6.1 Il Soggetto Attuatore, per sé e suoi aventi causa, conformemente alle disposizioni del vigente Piano dei Servizi, in luogo della cessione o dell'asservimento di aree a servizi si impegna a realizzare e cedere al Comune nuove infrastrutture aventi funzioni di interesse pubblico e generale con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della dotazione degli spazi pubblici presenti nel contesto in cui si inserisce il primo stralcio attuativo del più ampio ATR.1:

- riqualificazione ingressi del complesso per l'istruzione superiore all'obbligo Istituto Mazzolari (tav. A.10.h);

- realizzazione golfi di fermata mezzi pubblici in entrambi i sensi di marcia in via Bellonci (tav. A.10.g).

6.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere il permesso di costruire relativo ai golfi di fermata per il trasporto pubblico entro 90gg dalla stipula della presente convenzione.

## **AR T. 7 PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

7.1 Il progetto esecutivo delle opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6 deve essere conforme, ai sensi del D.lgs. n°50/2016 e s.m.i., alle indicazioni dettate dal progetto di fattibilità tecnico economica allegati.

7.2 Il progetto esecutivo delle opere di cui al precedente comma è redatto da tecnici abilitati individuati dall'Attuatore a sua cura e spese.

7.3 La verifica dei progetti di cui ai commi precedenti, è eseguita da soggetti abilitati come previsto dal D.Lgs. n°50/2016 e s.m.i., incaricati dall'Amministrazione Comunale e con oneri a carico dell'Attuatore.

7.4 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.

7.5 A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, l'Attuatore si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere e realizzerà le opere oggetto della presente convenzione secondo il Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e dal D.lgs 18/04/2016 n.50 e s.m.i., 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.

7.6 Gli esecutori delle opere oggetto di convenzione devono rispondere ai requisiti indicati dal D.lgs. n°50/2016 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici).

## **ART. 8 TEMPI D'ATTUAZIONE E MESSA DISPOSIZIONE DELLE AREE**

8.1 I tempi d'attuazione del piano sono quelli indicati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione, e comunque non oltre dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

8.2 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, pertanto non verrà rilasciato il permesso di costruire per le opere afferenti gli edifici in carenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

In ogni caso, i soggetti attuatori non potranno richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

8.3 La realizzazione delle opere infrastrutturali funzionali alla riqualificazione dei servizi di interesse pubblico a favore del quartiere in cui si inserisce l'attuazione del primo stralcio dell'ATR.1 (golfi fermata trasporto pubblico e sistemazione parcheggio Altobelli) dovrà essere garantita in via prioritaria secondo la seguente calendarizzazione: entro 90gg dalla stipula della Convenzione, dovrà essere presentato il relativo ed autonomo titolo edilizio, ed entro 270 giorni dal rilascio dello stesso i lavori dovranno essere eseguiti.

8.4 L'attuazione del Piano deve avvenire, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i. entro dieci anni dalla stipula della presente Convenzione

8.5 Le aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione dell'intervento, saranno messe a disposizione mediante apposito verbale di consegna temporanea dei mappali oggetto di intervento, o di parte di essi.

Le opere realizzate su aree comunali, catastalmente risultanti dal nuovo frazionamento, saranno cedute al comune unitamente alla riconsegna delle aree indicate nel verbale di cui sopra.

Il trasferimento delle opere realizzate e delle aree, avverrà su richiesta del comune entro due mesi dall'approvazione del collaudo finale; le spese sono interamente a carico dell'attuatore.

Fino alla presa in carico al patrimonio comunale, l'attuatore deve curare l'uso e la manutenzione delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla cura del verde, alla viabilità e alle opere connesse, segnaletica e opere provvisorie e di prevenzione di incidenti e infortuni.

8.6 Per la realizzazione delle opere d'interesse pubblico su area comunale (golfi di fermata, ciclabile lungo via Bellonci) non sarà dovuto dall'Attuatore, e suoi aventi causa, il corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico.

## **ART. 9 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE**

L'Attuatore si impegna a chiedere al comune la nomina del collaudatore in corso d'opera e, ultimate le opere, 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 dell'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 a carico dell'Attuatore.

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 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione ed attuazione del "Codice dei contratti pubblici").

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell' Attuatore ovvero a richiesta del Comune.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma sopra, senza che ciò comporti per il Comune alcun onere aggiuntivo.

## **Art. 10 GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

10.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ammonta a euro 610.000,00, come risulta dai quadri economici approvati unitamente al piano attuativo, comprensivi dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

10.2 A garanzia della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri e/o opere sostitutive di monetizzazione, anche extracomparto, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, i soggetti attuatori per sé e per i propri aventi causa si impegnano a costituire, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, due fidejussioni bancarie o polizze assicurative di importo pari al valore delle opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAAA;

- a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto ATR.1 di importo pari a 535.000,00€

- a garanzia della realizzazione delle opere di riqualificazione dei servizi di interesse pubblico esterne al comparto ATR.1 di importo pari a 75.000,00€

Tutte le suindicate garanzie devono prevedere:

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.

10.3 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. Dovrà altresì essere esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga a quanto stabilito nell'art. 1945 c.c.. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Tale garanzia dovrà, inoltre, essere estesa all'ipotesi di fallimento dei soggetti attuatori o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali e dovrà contenere i termini contrattuali previsti dallo schema di fideiussione approvato preliminarmente dal Comune. (vedi schema tipo)

10.4 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.

10.5 Lo svincolo di tale cauzione (fideiussione bancaria o polizza assicurativa), che dovrà soddisfare l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei soggetti attuatori, dopo l'approvazione del certificato di collaudo definitivo da parte del Dirigente del settore LL.PP.

10.6 Fermo restando che l'approvazione del certificato di collaudo comporterà, a richiesta dei soggetti attuatori, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno subire riduzioni, in svincolo parziale, a richiesta degli stessi soggetti attuatori e previa approvazione del certificato di collaudo parziale funzionale da parte del Dirigente del settore Lavori Pubblici. Lo svincolo delle garanzie



prestate dovrà tuttavia avvenire previo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione residui, nel caso in cui il costo effettivo delle opere sia inferiore all'importo di cui all'art. 10.2.

10.7 In caso del venir meno delle garanzie prestate in favore del Comune a causa del fallimento e della liquidazione coatta dei soggetti fideiussori, i soggetti attuatori sono obbligati a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 90 giorni dalla richiesta del Comune.

## **ART. 11 ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

11.1 Nel caso in cui dall'atto di approvazione del piano urbanistico derivino vincoli preordinati all'esproprio, l'autorità espropriante dovrà svolgere la procedura ai sensi della normativa vigente, con oneri di esproprio a carico dei soggetti attuatori, che li dovranno anticipare a richiesta del Comune.

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

- l'intervento di rinaturalizzazione è di mq. 1.618,00 superiore al 10% della superficie territoriale;
- il piano attuativo, che ricopre una superficie territoriale pari a mq. 15.738,00 prevede una superficie permeabile pari a mq. 7.869,00 pari almeno al 50% della superficie territoriale;
- è previsto la piantumazione di n. 115 alberi (*nel rispetto dell'indice 1 albero/100 mq. di superficie scoperta*);
- 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;
- il fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria, proviene da impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili;

## **ART. 12 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

12.1 Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9.5, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo contestualmente all'acquisizione al patrimonio comunale.

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

12.3 Fino all'acquisizione al patrimonio comunale, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

La manutenzione, e la cura, del verde e dei parcheggi ad uso pubblico, interni al comparto, resta a carico dei soggetti attuatori, o successivi aventi causa, in via permanente anche dopo il collaudo.

## **ART. 13 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI**

13.1 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. 14 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

14.1 L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli 7, 8, 10 e 11 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. 15 PENALI**

15.1 Nel caso di mancato rispetto da parte dei soggetti attuatori dei termini indicati negli artt. 6, 7, 8, 9 e 10, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà 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.

15.2 Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **ART. 16 CONTROVERSIE**

16.1 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. 17 DISPOSIZIONI FINALI**

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

17.2 Il Comune, a mezzo del legale rappresentante, dà atto di aver ricevuto la somma di euro .....di cui all'art. 3.2. della presente convenzione mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale .....; il Comune prende anche atto che i soggetti attuatori hanno costituito a favore dello stesso Comune fidejussione n..... in data ..... presso la Banca/Assicurazione .....a garanzia delle obbligazioni di cui all'art. 5 e per gli importi ivi previsti.

17.3 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.R.G. o P.G.T.) del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER LA DITTA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente i seguenti articoli 1.3, 1.5, 14, 15 e 16.



## SCHEMA DI FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA DA PRESENTARE IN SEDE DI STIPULAZIONE DI CONVENZIONI URBANISTICHE

ASSICURAZIONE o BANCA .....

La presente polizza è emessa in n..... esemplari ad unico effetto in.. [sede] il.. [data] nell'interesse dei /delle sotto elencati /e Signori e/o Società:

[nominativi di tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione urbanistica]

in seguito denominati **contraente / contraenti**, a favore del COMUNE DI MANTOVA, in seguito denominato **Ente Garantito**, fino alla concorrenza di € (euro.....)

Premesso:

- che il/i **Contraente/Contraenti** hanno proposto al Comune di Mantova un Piano Attuativo d'iniziativa privata, relativo ai terreni di loro proprietà, posti in Mantova, loc. ...., impegnandosi a sottoscrivere la prescritta convenzione urbanistica;
- che con delibera consiliare del Comune di Mantova n. ... del ..... è stato approvato il Piano Attuativo denominato ".....", unitamente allo schema di convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune stesso ed il Soggetto Attuatore;
- che la citata convenzione, allegata al presente atto, all'articolo 10 prevede la costituzione, da parte del Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla suddetta convenzione, e di una fideiussione bancaria/polizza assicurativa – dell'importo di €... .. (euro ..... ) di cui : *(a titolo esemplificativo)*

€ .....	per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
€ .....	per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria
€ .....	per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica
€ .....	a garanzia della manutenzione decennale dell'equipaggiamento naturale/ecologico di cui alla compensazione ecologica
€ .....	per .....

### TUTTO CIO' PREMESSO

la **banca/assicurazione**..... con sede ..... (in seguito denominata **Garante**), con la presente polizza, a mezzo del sottoscritto..... nella sua qualità di..... si costituisce fideiussore, nell'interesse dei/delle menzionati/e **contraenti**, a favore del Comune di Mantova, fino alla concorrenza di €... .. (euro ..... ) corrispondente all'ammontare di detto deposito cauzionale, conformemente a quanto previsto dall'articolo ..... della convenzione urbanistica di cui nelle premesse, a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione stessa ed in particolare ....., facenti capo, in via solidale,

ai/alle **contraenti**, che accettano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito;

Entro tale limite di cifra il sottoscritto **Garante**, in qualità di ente fideiussore, si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta dell'**Ente garantito** ed entro 15 giorni dal ricevimento della stessa, quanto sarete a richiederci a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Mantova e il Debitore principale.

Il **garante** si impegna a pagare, entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del comune di Mantova, senza facoltà di porre eccezioni, in deroga agli artt. 1936, 1941 e 1945 del C.C..

La presente, prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C. nonchè in deroga a qualsiasi norma o disposizione generale di contratto, è da intendersi valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la sua estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'**Ente garantito**.

Inoltre, prevede espressamente le seguenti clausole:

- la possibilità di parziale escussione da parte dell' **Ente garantito**, in proporzione alle inadempienze verificatesi;

- il mancato pagamento dei premi, da parte dei/delle **contraenti**, non potrà essere opposto dalla **Società** fidejubente all' **Ente garantito**;

- lo svincolo della garanzia può avvenire solo con una dichiarazione rilasciata dall'**Ente garantito** che liberi il contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata o con la consegna da parte dei contraenti al Garante dell'originale della garanzia sulla quale il Comune ha annotato lo svincolo;

- il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede l'**Ente garantito**, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti di esso.

IL/I CONTRAENTE/I [tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione con il Comune]

LA BANCA/ASSICURAZIONE [nome, qualifica e poteri di chi firma, con autenticazione]

(Firme autentiche)