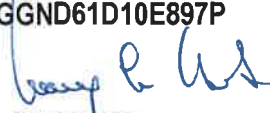


REGIONE LOMBARDIA

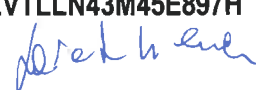
PROVINCIA
DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

GIAN ANDREA VIRGILI
VRGGND61D10E897P

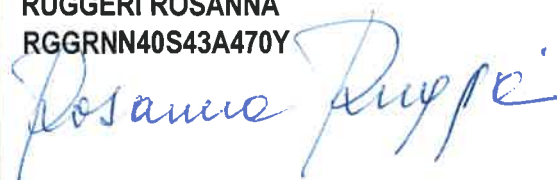

C/O MANTOVA (MN) VIA DONATI, 2

LOVATO LILIANA
LVTLLN43M45E897H


MANTOVA (MN) VIA ANTONIO POSSEVINO 11

CUNOCI PASQUALE
CNCPQL33P30A029S

RUGGERI ROSANNA
RGGRNN40S43A470Y


MANTOVA (MN) VIA GIOVANNI CHIASSI, 88

MALAVASI CHIARA
MLVCHR62A71E897T


MALAVASI MARIANGELA
MLVMRA65S52E897U

MANTOVANI LINA
MNTLNI40A63E897A

C/O MANTOVA (MN) VIA VITTORINO DA FELTRE, 39

Oggetto

Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti"
Proposta 1° stralcio

N° TAVOLA

B.6

TITOLO

BOZZA CONVENZIONE

PROGETTISTI

ARCH. LUCIANO PASTORIO

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

Dicembre 2017

COMUNE DI MANTOVA
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO
“ATR.1 – I° STRALCIO TE BRUNETTI”

CONVENZIONE URBANISTICA
ex legge regionale 11 marzo 2005 n. 12

L'anno, il giorno del mese di in Mantova

tra

- il Comune di Mantova (C.F.) in persona del..... domiciliato per la carica nella sede comunale in Mantova, via Roma 39

e

- la ditta..... con sede in iscritta al registro delle imprese al n. capitale sociale interamente versato di €..... C.F. e P.IVA n....., in persona dell'Amministratore legale rappresentante pro tempore munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, nonché quale procuratore speciale di :

-

-

e ciò in virtù della procura speciale alla stessa, conferita in data....., autenticata nelle firme al n. rep, registrata il....., che in copia autentica qui si allega sotto la lettera

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. 317, 319, 321 aventi un'estensione complessiva di 446,00mq, 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,” viene attuato conformemente alle previsioni del PGT vigente in più stralci, la cui attuazione sarà disciplinata da distinte convenzioni urbanistiche che avranno per oggetto obbligazioni autonome a carico dei proprietari delle aree ricomprese nei singoli stralci;
- 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 PRG vigente, e nel rispetto di quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso;

VISTI

- la legge
- il parere n. del dell'Azienda Sanitaria Locale;
- il parere n. del di TEA;
- il parere n. del del Parco del Mincio;
- il parere della Commissione Edilizia in data
- la relazione tecnica relativa alla valutazione previsionale di clima acustico;
- la delibera di Giunta Comunale, avente ad oggetto "aggiornamento delle tariffe relative alla monetizzazione delle aree standard";
- la delibera di Giunta Comunale "nuova determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, aggiornamento del costo base di costruzione degli interventi edilizi ai fini del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire";

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 stipula della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal presente piano attuativo, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso, nonché dalle norme del PGT vigente alla data di stipula della presente.

L'area interessata ha un'estensione territoriale pari a mq. 15.738,00, che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- mq 295,00 aree verdi
- mq 4.370,00 parcheggio pubblico di uso pubblico
- mq 1.553,00 strade pubbliche
- mq 9.520,00 superficie fondiaria

- 2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è di mq 4.550,00, di cui:
- mq 500,00 con destinazione economiche commerciali
 - mq 4.050,00 con destinazione economiche terziarie

La distribuzione di dette possibilità edificatorie fra le diverse proprietà risulta meglio specificata negli elaborati grafici e nelle schede allegati alla presente convenzione.

Il progetto planivolumetrico, principio tipo-morfologico a cui fare riferimento, va inteso come vincolante limitatamente agli allineamenti verso gli spazi pubblici, le altezze minime e massime, le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso ammissibili secondo quanto normato dagli elaborati grafici allegati e dalle Norme Tecniche di Piano.

Resta in ogni caso salvo quanto previsto dalle NTA di Piano, dal comma 12 art.14 e dall'art.52 della LR 12/05.

ART. 3

MODALITA' DI REPERIMENTO DEGLI STANDARD

- 3.1 Ai fini della quantificazione degli standard da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 51/1975, si farà riferimento ai seguenti parametri:
- per la destinazione residenziale, nella misura di 37,5 mq per abitante, in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 mq di superficie utile per abitante,
 - per la destinazione industriale e artigianale nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività
 - per la destinazione terziaria, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento
 - per gli insediamenti commerciali, si fa riferimento alle norme tecniche del Piano dei Servizi.
- 3.2 Il Comune di Mantova ed i soggetti attuatori danno atto che le superfici indicate all'art.2.1 necessarie per il reperimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in materia, consentono il conseguimento della dotazione minima di aree da cedere, o vincolare ad uso pubblico, al Comune stesso nell'ambito dello stralcio attuativo "ATR.1 – I° Stralcio Te Brunetti".
- 3.3 In particolare danno atto che le superfici relative alle aree individuate nelle Tavola A.11 sono idonee a concorrere per mq. 6.218,00 alla definizione delle aree per il reperimento degli standards.

ART. 4

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

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, o vincolare ad uso pubblico, al Comune di Mantova, previo frazionamento a proprio carico, le aree per le opere di urbanizzazione risultanti dal piano attuativo.

Dette aree ammontano a complessivi mq 6.218,00 e risultano così suddivise:

- 1) Mq 295,00 per verde pubblico (ceduto)
- 2) Mq 4.370,00 per parcheggio di uso pubblico
- 3) Mq 1.553,00 per strade (cedute)

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, della Legge Regionale della Lombardia 12/2005, 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:

- strade
 - percorsi pedonali e marciapiedi;
 - pista ciclabile;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
 - fognature per acque nere;
 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica
 - 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
 - almeno n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
- rete di distribuzione del gas
- cavedi multiservizi
- cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- pubblica illuminazione
 - rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- spazi di verde attrezzato dotati di illuminazione pubblica
- aree verdi di quartiere.

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 i raccordi stradali di qualunque genere.

5.3 La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione da parte dei soggetti proponenti, il cui costo preventivato ammonta a 560.000,00€ secondo gli importi indicati nel relativo computo metrico estimativo (all. B.4) andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione afferenti al rilascio dei titoli autorizzativi alla costruzione degli edifici compresi nel presente stralcio "ATR.1 – 1° Stralcio Te Brunetti", il cui ammontare teorico è pari ad € 290.290,00.

ART. 6

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con lo schema tipo parte integrante del presente piano attuativo.

6.2 Il progetto afferente le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro mesi 12 dalla sottoscrizione della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CD-ROM utilizzando a scelta i seguenti formati:

- elaborati grafici: Autocad (dwg, dxf, dwf), Acrobat (pdf), Jpeg (jpg);
- elaborati testuali: Microsoft Word (doc), Microsoft Excel (xls), Acrobat (pdf).

Gli elaborati su supporto magnetico-informatico devono essere completamente e assolutamente conformi a quelli presentati su supporto cartaceo.

6.3 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai soggetti attuatori a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai soggetti attuatori, procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei soggetti attuatori.

6.4 Entro 2/3 (due/tre) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interraste.

ART. 7 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Le opere di urbanizzazione di futura realizzazione da parte dei soggetti attuatori, afferenti allo stralcio "Te Brunetti-Trincerone", saranno eseguite sotto il controllo del settore Opere Pubbliche del Comune di Mantova e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Mantova stesso, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi e l'indicazione dei costi previsti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato 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 funzionamento.

ART. 8 TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 I tempi d'attuazione del piano sono quelli indicati nel cronoprogramma annesso al piano attuativo e comunque non superiori ad anni 10 dalla data dell'esecutività della delibera di approvazione del piano stesso; le singole opere dovranno essere realizzate entro tre anni dall'inizio dei lavori, che dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

8.2 I soggetti attuatori, sia in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori comparto, convengono di rinunciare alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, optando per la presentazione di richiesta di permesso di costruire.

8.3 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 i titoli abilitativi afferenti ai singoli edifici non verranno rilasciati prima della richiesta del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione poste al servizio degli stessi edifici.

In ogni caso, non potrà essere attestata la sussistenza dell'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti a ciascuno di essi.

ART. 9 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE

9.1 Ultimate le opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo comprendente computo metrico finale delle opere realizzate; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori, che provvederanno direttamente alla liquidazione del compenso dovuto ai collaudatori.

9.2 Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre quattro mesi dalla richiesta inoltrata dai soggetti attuatori per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione ai relativi

progetti esecutivi, il collaudatore è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori medesimi all'uopo da fissare di comune accordo, rilasciando alla stessa o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi, il relativo certificato di collaudo e verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo medesimo.

In caso di mancata effettuazione del citato sopralluogo nel termine di tre mesi dalla richiesta inoltrata, come in caso di mancato rilascio del certificato di collaudo e del verbale di consegna entro un mese dall'eseguito sopralluogo, sempre che tale ritardo non dipenda da fatto dei soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione si intenderanno implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di Mantova, ogni eccezione è fin da ora rimossa ai fini del rilascio dei certificati di agibilità/abitabilità.

9.3 A far tempo dal rilascio del certificato di collaudo e del verbale di consegna, e comunque dal momento dell'acquisizione in proprietà, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione eseguite sarà a carico del Comune.

9.4 Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

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 560.000,00, come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo.

10.2 A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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, più fidejussioni bancarie o polizze assicurative di importo pari al valore di tali opere stimato secondo la seguente suddivisione:

○ Cunoci Pasquale, Ruggeri Rosanna	110.600,00 €
Malavasi Chiara, Malavasi Maria,	
Mantovani Lina	94.192,00 €
○ Lovato Liliana	85.848,00 €
○ Virgili Gianandrea	296.300,00 €

L'importo delle opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, sarà soggetto ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale) dei prezzi, ogni tre anni.

10.3 A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, l'importo della fidejussione verrà contestualmente aggiornato nel caso di aumento o diminuzione dei costi delle opere.

10.4 Lo svincolo di tale cauzione (fidejussione o polizza), 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'emissione del certificato di collaudo definitivo.

10.5 Fermo restando che l'emissione 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 emissione di certificato di collaudo parziale funzionale. 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.

10.6 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.

10.7 La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo o alla scadenza del termine fissato a tal fine nella presente convenzione.

ART. 11

ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

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.

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 9.4 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.

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
PENALI

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

ART. 15
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 Tribunale di Mantova.

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 che i soggetti attuatori hanno costituito a favore dello stesso Comune fidejussione n..... in data presso la Banca 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 P.R.G. vigenti del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente i seguenti articoli 1.3, 1.4, 14.

PER IL COMUNE

.....

I PROPRIETARI