

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MANTOVA



**COMUNE DI MANTOVA**

**PIANO ATTUATIVO**  
**“4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”**  
**ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI**  
**\*\*\*\*\***  
**VARIANTE N° 2**

**B. 5 – BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Mantova, settembre 2017

**SOGGETTO ATTUATORE:**

GHISIOLO S.R.L. (p.iva 02274240205)  
via Parma n° 8 - Mantova

**TECNICO INCARICATO:**

Arch. Rosolino Pigozzi (c.f.: PGZRLN46S14B612V)  
Via Gradaro, 18 – Mantova  
Tel. 0376 220852 – fax: 0376 289392  
Mail: [studio@architetto-pigozzirosolinomn.191.it](mailto:studio@architetto-pigozzirosolinomn.191.it)

## COMUNE DI MANTOVA

### SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" ex art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

L'anno duemila\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

Belfanti Pierfrancesco, nato a Marmirolo (MN) il 09/02/1967 cod. fisc.: BLFPFR67B09E962S in qualità di legale rappresentante della ditta GHISIOLO S.R.L. (n° REA 238812; p.iva 02274240205) con sede in Mantova, via Parma 8, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n. 153 del foglio n. 25 e n. 599, 600, 601 e 602 del foglio 39 N.C.T.R., di mq 50.198;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «soggetto attuatore», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica 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

- il soggetto attuatore GHISIOLO S.R.L è proprietario, in forza dell'atto a rogito del Notaio in Cremona dott. Michele Ronza in data 24 novembre 2010 n. 3803/3320 di Rep., trascritto a Mantova il 10 dicembre 2012 ai n.ri 15984/9649, delle aree contraddistinte al Catasto terreni del Comune di Mantova al Fg. 25 map. 153 (mq.4.740) e Fg. 39 mapp. 599 (mq.24.820), 600 (mq.3.860), 601 (mq.7.500) e 602 (mq.9.278), aventi un'estensione complessiva di mq. 50.198;
- le aree di cui sopra rientrano nel Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" adottato con d.c.c. n° 36 del 13/09/2010 e approvato in via definitiva con d.c.c. n° 22 del 11/04/2011 e confinati con: quanto al map. 153: Strada Statale n. 10, map. 152, limite di foglio per due lati; - quanto ai restanti mappali: Strada padana inferiore, ragioni di cui al map. 148, limite di foglio, ragioni di cui ai map. 349, 353, canale e altre ragioni di cui ai map. 22, 21 e Strada Statale n. 482, salvi i più precisi e come in fatto ed in mappa;
- il Piano Attuativo è stato oggetto di VARIANTE N. 1 adottata con d.g.c. n° 176 del 30 luglio /2014 e approvata in via definitiva con d.g.c. n° 220 del 30 settembre 2014;
- la Convenzione urbanistica del Piano Attuativo modificato dalla VARIANTE N. 1 è stata sottoscritta dalle parti per atto del Notaio in Viadana dott. Prof. Augusto Chizzini in data 17 luglio 2015 n. 33466/20517 di Rep., trascritto a Mantova il 30 luglio 2015 al n° 7780/1T, la quale prevede che l'attuazione del Piano Attuativo avvenga attraverso n° 3 Stralci funzionali;
- il primo stralcio è già stato attuato con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, collaudate parzialmente dal collaudatore in corso d'opera ing. Mauro Montiglia con Certificato in data 18 gennaio 2017;
- il Piano Attuativo è stato nuovamente assoggettato a variante denominata, per i soli fini ricognitori, VARIANTE N. 2, adottata con d.g.c. n° ..... del ..... e approvata in via definitiva con d.g.c. n° ..... del .....
- le modifiche introdotte dalla VARIANTE N. 2 al Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" hanno suggerito la completa riscrittura della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 17 luglio 2015;
- la presente Convenzione sostituisce a tutti gli effetti la precedente Convenzione Urbanistica sottoscritta dalle parti per atto del Notaio in Viadana dott. Prof. Augusto Chizzini in data 17 luglio 2015 n. 33466/20517 di Rep., trascritto a Mantova il 30 luglio 2015 al n° 7780/1T.

## VISTI

- la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;
- la legge 17 agosto 1942, n. 1150, ed in particolare l'art. 28, comma 6-bis introdotto dall'art. 17, comma 4, legge n. 164/2014;
- i pareri e tutti i contenuti degli atti di cui all'approvazione della Variante N. 2.

## TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

Le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue

### ART. 0 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

0.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

0.2 Il soggetto attuatore si obbliga 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.

0.3. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiscono 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.

0.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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. 1 DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1.1 L'area interessata dal Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST", come modificato dalla VARIANTE N. 2, ha una estensione catastale di 50.198 mq (sommatoria delle superfici catastali), che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- mq 7.206 standard per aree verdi attrezzate/attrezzature di interesse comune
- mq 8.816 parcheggi privati, in sede propria, asserviti all'uso pubblico
- mq 8.419 strade pubbliche
- mq 3.071 verde privato esterno ai comparti
- mq 125 impianti tecnologici
- mq 6.173 Comparto A, per le destinazioni: ricettiva (AE6), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)
- mq 8.744 Comparto B, per le destinazioni: commerciale (AE5), ricettiva (AE6), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)
- mq 7.644 Comparto C, per le destinazioni: ricettiva (AE6), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), esercizi di vicinato (AE5) e servizi (S), (s. f.)

All'interno del "comparto A" deve essere individuata un'area  $\geq 1.244$  mq (comprensivi di stalli e spazi di manovra) da attrezzare a parcheggi privati di uso pubblico accessibili dalla pubblica via.

1.2 La superficie lorda d'uso complessiva realizzabile è di mq 12.900, suddivisa per funzioni come segue:

- mq 3.800 da destinare a MSV organizzata anche nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale con  $SV \leq 2.500$  mq)
- mq 9.100 da destinare a ricettivo / direzionale / attrezzature private/ esercizi di vicinato

1.3 Gli Stralci funzionali previsti per dare completa attuazione al Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST", come modificato dalla VARIANTE N. 2, sono i seguenti:

**Stralcio funzionale n° 1:**

L'area dello Stralcio funzionale n° 1 ha una superficie complessiva di 10.083 mq così suddivisa:

- mq 2.613 strade pubbliche
- mq 1.267 verde privato esterno ai comparti
- mq 30 impianti tecnologici
- mq 6.173 Comparto A, per le destinazioni: ricettiva (AE6), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)

All'interno del "comparto A" deve essere individuata un'area  $\geq 1.244$  mq (comprensivi di stalli e spazi di manovra) da attrezzare a parcheggi privati di uso pubblico accessibili dalla pubblica via.

La superficie lorda d'uso complessiva realizzabile nello Stralcio funzionale n° 1 del piano attuativo è di mq 500, interamente assegnati all'uso ricettivo (AE6) e alle attrezzature private (AE4).

**Stralcio funzionale n° 2:**

L'area dello Stralcio funzionale n° 2 ha una superficie complessiva di 25.265 mq così suddivisa:

- mq 8.746 parcheggi privati, in sede propria, asserviti all'uso pubblico
- mq 5.806 strade pubbliche
- mq 95 impianti tecnologici
- mq 1.804 verde privato esterno ai comparti
- mq 8.744 Comparto B, per le destinazioni: commerciale (AE5), ricettiva (AE6), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)

La superficie lorda d'uso complessiva realizzabile nello Stralcio funzionale n° 2 è di mq 5.820 suddivisa per funzioni come segue:

- mq 3.800 da destinare ad attività commerciali (AE5) e specificatamente MSV organizzata anche nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale con  $SV \leq 2.500$  mq per il quale andrà verificata, in sede di rilascio del titolo abilitativo, l'eventuale assoggettabilità a VIA ai sensi della legislazione vigente in materia;
- mq 1.955 da destinare a ricettivo (AE6), direzionale (AE3) e attrezzature private (AE4) e servizi (S).

**Stralcio funzionale n° 3:**

L'area dello Stralcio funzionale n° 3 ha una superficie complessiva di 14.850 mq così suddivisa:

- mq 7.206 standard per aree verdi attrezzate/attrezzature di interesse comune
- mq 7.644 Comparto C, per le destinazioni: ricettiva (AE6), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), esercizi di vicinato (AE5) e servizi (S), (s. f.)

La superficie lorda d'uso complessiva realizzabile nello Stralcio funzionale n° 3 è di mq 6.645 da destinare a: attività commerciali (AE5) limitatamente agli esercizi di vicinato realizzati in forma singola, ricettivo (AE6), direzionale (AE3) e attrezzature private (AE4)

## ART. 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipula della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal piano attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" come modificato dalla VARIANTE N. 2, dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

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

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

### **ART. 3 MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI**

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

- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), 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 – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
  - per le medio – grandi strutture di vendita organizzate in forma singola al 130% della SI;
  - per le medio – grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI;

3.2 Poiché le aree che verranno effettivamente cedute al comune per servizi (pari a mq 7.206) unitamente a quelle dei parcheggi asserviti all'uso pubblico (mq 8.881 in sede propria + mq 1.244 da ubicarsi nel comparto A) eccedono quelle d'obbligo (pari a mq 16.700) non vi è necessità di ricorrere alla monetizzazione.

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

4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga 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 8.544 e risultano così suddivise:

- 1) mq 8.419 per strade
- 2) mq 125 per impianti tecnologici (C.E.)

### **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, il soggetto attuatore si obbliga 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, marciapiedi e pista ciclabile;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature per acque nere e fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- 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 con capacità 400 Kw;
- 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.

Il soggetto attuatore assume 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;  
 Il soggetto attuatore si impegna, altresì, come stabilito nell'originario piano attuativo, a realizzare, sino alla concorrenza dell'importo massimo complessivo di € 1.285.106,00 (comprensive di spese tecniche ed IVA), le seguenti opere di urbanizzazione extra-comparto, o meglio, la quota parte delle stesse che verrà concordata con l'Amministrazione comunale in sede di progettazione esecutiva:

- *stralcio I – II: riqualificazione e realizzazione pista ciclo-pedonale, di strada Madonnina tra gli abitati di Virgiliana e Frassino;*
- *stralcio III: realizzazione collegamento ciclo-pedonale di Via Pozza e Viale Favorita e degli abitati di Formigosa e Castelletto Borgo.*

Resta a carico del Comune di Mantova l'acquisizione degli eventuali consensi ed autorizzazioni connessi alla realizzazione delle opere di cui sopra (a titolo esemplificativo e non esaustivo: autorizzazione degli enti proprietari o gestori delle strade, N.O. della soprintendenza, ecc.) mentre restano a carico del soggetto attuatore, ancorché detraibili dell'impegno complessivo di € 1.285.106,00, gli eventuali oneri per concessioni/espropri.

5.2 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 i raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e la posa della segnaletica orizzontale e verticale.

5.3 La realizzazione delle predette opere da parte del soggetto attuatore andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, primari e secondari 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 s.m.i. 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. 11.3, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5.5 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, fatto salvo quanto eventualmente disposto dalla L.R. n. 31/2014

5.6 Si dà 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 sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

## ART. 6 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

6.1 In applicazione dei disposti del comma 6-bis, art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 17, comma 4, legge n. 164/2014, l'attuazione degli interventi previsti nella presente convenzione verrà effettuata in ragione dei tre stralci funzionali, e precisamente:

### **Stralcio funzionale n° 1:**

Lo stralcio funzionale n° 1 (meglio individuato negli elaborati di progetto), rappresenta la prima fase di attuazione del piano attuativo e, nel dettaglio, prevede le seguenti realizzazioni:

1. Attuazione del "comparto A";

2. Esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'entrata e all'uscita dall'area del P.A. nonché di quelle strettamente necessarie ad entrare ed uscire dal comparto A;
3. Sistemazione e piantumazione delle aree verdi private esterne al comparto;
4. Rinaturalizzazione della sponda del Vecchio Cavo San Giorgio nel solo tratto posto in fregio al "comparto A".
5. Realizzazione dei parcheggi di uso pubblico previsti all'interno del "comparto A".

**Stralcio funzionale n° 2:**

Lo stralcio funzionale n° 2 (meglio individuato negli elaborati di progetto), rappresenta la seconda fase di attuazione del piano attuativo e, nel dettaglio, prevede le seguenti realizzazioni:

1. Attuazione del "comparto B";
2. Completamento dell'intero anello stradale e del tratto di ciclabile posto in confine con il sedime della tangenziale nord;
3. Rinaturalizzazione del solo tratto di sponda del Vecchio Cavo San Giorgio posta in fregio al "comparto B";
4. Realizzazione di tutti i parcheggi di uso pubblico esterni ai comparti.

**Stralcio funzionale n° 3:**

Lo stralcio funzionale n° 3 (meglio individuato negli elaborati di progetto), rappresenta la terza fase di attuazione e quindi il completamento del piano attuativo e, nel dettaglio, prevede le seguenti realizzazioni:

1. Attuazione del "comparto C";
2. Completamento delle opere di urbanizzazione primaria mediante sistemazione e piantumazione dell'area standard destinata a "verde attrezzato/attrezzature di interesse comune" posta a sud del piano, ivi compresa la rinaturalizzazione del tratto di sponda del Vecchio Cavo San Giorgio con essa confinante.

6.2 Lo stralcio funzionale n° 1 si intende decorrente dalla data di stipula della convenzione sottoscritta dalle parti per atto del Notaio in Viadana dott. Prof. Augusto Chizzini in data 17 luglio 2015 n. 33466/20517 di Rep., trascritto a Mantova il 30 luglio 2015 al n° 7780/1T. Lo stralcio funzionale n° 2 si intende decorrente dall'11 maggio 2017, data dell'atto dirigenziale Prot. 7836/2014 di "Autorizzazione dell'avvio dello stralcio funzionale n° 2".

La decorrenza dello stralcio funzionale n° 3 sarà a far corso dalla notifica della sua autorizzazione da parte del Comune che verrà rilasciata in forma scritta, dietro semplice richiesta del soggetto attuatore, corredata dalle previste garanzie fideiussorie, una volta accertata la congruità e validità delle stesse.

6.3 Qualora l'attuatore non procedesse all'attuazione degli stralci funzionali n. 2 e/o n. 3°, secondo le tempistiche di cui al cronoprogramma, il Comune si riserva la facoltà, fermo restando la chiusura degli stralci autorizzati, di sospendere gli stralci non autorizzati fino all'adeguamento del PGT alla L.R. n. 31/2014 e di verificare la compatibilità di tali previsioni sul consumo di suolo disponendone l'abrogazione o chiedendo le necessarie modifiche ed integrazioni, ai sensi del comma 9 dell'art. 5 della L.R. 31/2014.

## **ART. 7**

### **PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO**

7.1 Si dà atto che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero piano attuativo, a cui si devono uniformare quelli dei singoli stralci, è stato presentato, a firma di tecnici abilitati, unitamente a quello del primo stralcio che è stato autorizzato in data 17 luglio 2015, con atto unico n. 8/16 in data 29 gennaio 2016.

7.2 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dei successivi stralci è sempre redatto da tecnici abilitati individuati dal soggetto attuatore a sua cura e spesa.

7.3 Entro 2 (due) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione di ogni stralcio 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 interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto



secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

7.4 Nel merito della progettazione delle opere extra-comparto, è fatto obbligo che entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione venga presentato il progetto definitivo dell'opera extra-comparto per la *“riqualificazione e realizzazione pista ciclo-pedonale, di strada Madonnina tra gli abitati di Virgiliana e Frassino”*.

## **ART. 8 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO**

8.1 Per ogni stralcio funzionale, il soggetto attuatore realizza le opere di urbanizzazione primaria e le opere extra-comparto, nonché quelle esterne allo stralcio stesso, necessarie ad assicurarne la funzionalità e/o l'allacciamento alle reti esistenti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: Enel, Telecom, Ip, nere, meteoriche, ecc.), oggetto della presente convenzione secondo i disposti del D.Lgs. 50/2016, del relativo Regolamento d'Attuazione (D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207), del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, e dell'allegato 3 alle norme del Piano delle Regole, a proprie cura e spese, sotto il controllo del settore competente 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.

8.2 Gli esecutori delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

## **ART. 9 TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO**

9.1 I tempi d'attuazione del piano sono quelli descritti nei singoli stralci funzionali ed evidenziati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione, e comunque non oltre dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione originaria n° 22 del 11.04.2011.

9.2 Il soggetto attuatore conviene di rinunciare alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, optando per la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.

9.3 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 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, il soggetto attuatore non potrà richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

9.4 Nel merito della realizzazione dell'opera extra-comparto per la *“riqualificazione e realizzazione pista ciclo-pedonale, di strada Madonnina tra gli abitati di Virgiliana e Frassino”* è fatto obbligo a che la stessa venga tassativamente ultimata, a pena di escussione della fideiussione, entro i termini stabiliti dal cronoprogramma per il completamento dei lavori dello stralcio funzionale n° 2.

## **ART. 10 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO**

10.1 Il soggetto attuatore si impegna a chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori di ogni singolo stralcio funzionale, che sarà effettuata a cura del Dirigente del settore competente. Tutti i lavori relativi alle opere di

urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore competente.

10.2 Ultimate le opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali, il soggetto attuatore presenta 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 del soggetto attuatore, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

10.3 Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre 3 mesi dalla richiesta inoltrata dal soggetto attuatore per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione 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.

10.4 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 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. 11

#### GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 L'importo complessivo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore ammonta ad euro 1.428.601,00 per le opere di urbanizzazione primaria, ed euro 1.285.106,00 per le opere di urbanizzazione extra-comparto (di cui € 182.315 per tratto ciclabile ed € 1.102.791,00 per le restanti opere di urbanizzazione primaria extra-comparto), per complessivi euro 2.713.707,00 come risulta dai quadri economici approvati unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo.

11.2 La ripartizione per singolo stralcio funzionale del precedente importo complessivo, risulta, come quantificato nei quadri economici approvati unitamente al piano in ragione delle previsioni attuative di ogni singolo stralcio, la seguente:

STRALCIO	Quota di spettanza delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto	Quota di spettanza delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto	Totale importi soggetti a garanzia
n°	€	€	€
<b>1</b>	492.030,00	331.000,00	823.030,00
<b>2</b>	810.871,00	496.135,00	1.307.006,00
<b>3</b>	125.700,00	457.971,00	583.671,00
<b>Totali</b>	<b>1.428.601,00</b>	<b>1.285.106,00</b>	<b>2.713.707,00</b>

11.3 A garanzia della realizzazione di tutti gli impegni ed obblighi previsti dallo stralcio n° 1, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, il soggetto attuatore ha presentato, all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 17 luglio 2015, a favore del Comune di Mantova, due distinte polizze assicurative per i seguenti importi:

- n° 1 fideiussione pari a Euro 492.030,00 per le opere di urbanizzazione primaria;
- n° 1 fideiussione pari a Euro 331.000,00 per le opere di urbanizzazione extra-comparto.

Analogamente, a garanzia della realizzazione di tutti gli impegni ed obblighi previsti dallo stralcio n° 2, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, il soggetto attuatore. In data 07/04/2017 ha presentato, a favore del Comune di Mantova, due distinte polizze assicurative per i seguenti importi:

- n° 1 fideiussione pari a Euro 810.871,00 per le opere di urbanizzazione primaria;
- n° 1 fideiussione pari a Euro 496.135,00 per le opere di urbanizzazione extra-comparto.

A garanzia, infine, della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri, anche extra-comparto previste dello stralcio n° 3, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, il soggetto attuatore si impegna, per sé e per i propri aventi causa, a costituire, all'atto della richiesta di attivazione dello stralcio n° 3, a favore del Comune di Mantova, due distinte fideiussioni bancarie o polizze assicurative di importo pari al valore di tali opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, oltre ai costi accessori indicati al comma precedente, comunque per una somma non inferiore al 10% delle opere, e quindi:

**All'attivazione dello Stralcio funzionale n° 3:**

- n° 1 fideiussione pari a Euro 125.700,00 per le opere di urbanizzazione primaria;
- n° 1 fideiussione pari a Euro 457.971,00 per le opere di urbanizzazione extra-comparto.

Tali garanzie saranno soggette ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale, ovvero di indice ISTAT più simile all'opera da realizzare) dei prezzi, ogni tre anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST".

11.4 Le fideiussioni possono essere bancarie o assicurative, o rilasciate dagli intermediari finanziari che dimostrino di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 75, comma 3, del D.LGS. n. 163/2006 e s.m.i.

11.5. In aggiunta alla garanzia dello stralcio funzionale n° 1 di cui sopra, è stata scritta, a cura del Notaio rogante il presente atto, ipoteca volontaria di primo grado sugli immobili di proprietà della società Immobiliare Morelli di Belfanti Piervittorio e c. sas, con sede in via A. della Scala n. 5 Lasize (VR) P.Iva n. 02033250206, così identificati:

Fg. n. 34 Mapp. n. 235/303 – 236/303 (graffati) – cat. C/1

Fg. n. 28 Mapp. n. 186 sub. n. 308 – cat. C/6

Siti nel centro storico del Comune di Mantova rispettivamente in Corso Vittorio Emanuele II n. 41 e Vicolo Deserto n. 1, il cui valore di mercato è stato stimato in complessivi € 345.000,00.

Il Comune, in caso di inadempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, potrà avvalersi a propria discrezione delle citate garanzie, indipendentemente dalla volontà dell'attuatore e potrà esercitare il diritto di ipoteca anche nel caso di ritardo o difficoltà nella escussione della garanzia fideiussoria.

Il Comune, su richiesta dell'attuatore, può concedere la facoltà di sostituire l'ipoteca di cui sopra, con altra ipoteca volontaria su beni immobili diversi ma di pari o superiore valore commerciale o di sostituire le garanzie finanziarie nonché quelle reali con una fideiussione di cui al comma 11.4.

11.6 Le garanzie finanziarie sono prestate 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 il soggetto attuatore è obbligato in solido sia con i suoi 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. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Tali garanzie dovranno, inoltre, essere estese all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali e dovranno contenere i termini contrattuali previsti dallo schema di fideiussione approvato preliminarmente dal Comune. (vedi schema tipo)

11.7 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 delle fideiussioni già prestate nel caso di aumento dei costi delle opere.

11.8 Lo svincolo di tali cauzioni, che dovranno soddisfare l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta del soggetto attuatore, dopo l'approvazione del certificato di collaudo definitivo da parte del Dirigente del settore competente.

11.9 Fermo restando che l'approvazione del certificato di collaudo comporterà, a richiesta del soggetto attuatore, lo svincolo delle garanzie finanziarie e reali prestate, le stesse potranno subire riduzioni, in svincolo parziale o nuova ipoteca immobiliare, a richiesta dello stesso

soggetto attuatore e previa approvazione del certificato di collaudo parziale funzionale da parte del Dirigente del settore competente. 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. 11.3.

11.10 In caso del venir meno delle garanzie prestate in favore del Comune a causa del fallimento e della liquidazione coatta dei soggetti fideiussori, il soggetto attuatore è obbligato a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 90 giorni dalla richiesta del Comune.

## **ART. 12**

### **ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

12.1 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 del soggetto attuatore, che li dovrà anticipare a richiesta del Comune.

12.2 Ulteriori impegni del soggetto attuatore, suddivisi per stralci, sono i seguenti:

#### **Stralcio funzionale n° 1:**

- Rinaturalizzazione di una sponda del Vecchio Cavo San Giorgio nel tratto confinante con il comparto A, con posizionamento degli alberi/arbusti alla distanza di 4 m dal ciglio fosso come previsto dall'allegato 2 al "Regolamento di polizia delle acque" del Consorzio Territori del Mincio;
- Pavimentazione degli stalli dei parcheggi con prato armato (costituito da grigliato in autobloccanti in cls costipato con pietrischetto lavato) al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- Raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti e loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi private;
- Allestimento di impianti di illuminazione esterna temporizzati al fine di ridurre l'inquinamento luminoso nelle ore di ridotta presenza umana.
- Assunzione di tutti gli impegni dichiarati nella Relazione Ambientale.

#### **Stralcio funzionale n° 2:**

- Pavimentazione degli stalli dei parcheggi con prato armato (costituito da grigliato in autobloccanti in cls costipato con pietrischetto lavato) al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- Raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti e loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi private;
- Allestimento di impianti di illuminazione esterna temporizzati al fine di ridurre l'inquinamento luminoso nelle ore di ridotta presenza umana.
- Sistemazione delle coperture a piastra del comparto B, solo quando sormontati da edifici a torre, a "tetto verde";
- Assunzione di tutti gli impegni dichiarati nella Relazione Ambientale.

#### **Stralcio funzionale n° 3:**

- Rinaturalizzazione di una sponda del Vecchio Cavo San Giorgio nel tratto confinante con il comparto B e con l'area standard da attrezzare a verde, con posizionamento degli alberi/arbusti alla distanza di 4 m dal ciglio fosso come previsto dall'allegato 2 al "Regolamento di polizia delle acque" del Consorzio Territori del Mincio;
- Pavimentazione degli stalli dei parcheggi costituita da grigliato in autobloccanti percolanti in cls costipati con pietrischetto lavato al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- Raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti e loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi private;
- Allestimento di impianti di illuminazione esterna temporizzati al fine di ridurre l'inquinamento luminoso nelle ore di ridotta presenza umana.
- Sistemazione delle coperture a piastra del comparto C, solo quando sormontati da edifici a torre, a "tetto verde";
- Assunzione di tutti gli impegni dichiarati nella Relazione Ambientale.

**ART. 13**  
**MANUTENZIONE E CONSEGNA**  
**DELLE AREE E DELLE OPERE**

13.1 Eseguito il collaudo e l'acquisizione delle opere dei singoli stralci e qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 10.4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata rimane in carico all'attuare fino all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere finali e conclusive del 3° ed ultimo stralcio funzionale.

13.2 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 dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche 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.

13.3 Fino all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere finali e conclusive del 3° e ultimo Stralcio funzionale, il soggetto attuatore deve 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 del 3° Stralcio funzionale resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione. La manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione realizzate destinata a "*verde privato e parcheggi di uso pubblico*" resta a carico del soggetto attuatore in via permanente anche dopo il collaudo.

13.4 Le aree per Servizi saranno cedute entro il termine di 12 mesi dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, con frazionamento a cura e spese dei proponenti da predisporre prima del collaudo finale.

**ART. 14**  
**REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI**

14.1 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 dal soggetto attuatore, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

**ART. 15**  
**CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

15.1 L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli 8, 9, 11 e 12 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 dei singoli Stralci funzionali del Piano Attuativo.

**ART. 16**  
**PENALI**

16.1 Nel caso di mancato rispetto da parte del soggetto attuatore dei termini indicati negli artt. 7, 8, 9, 10 e 11, 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.

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

**ART. 17  
CONTROVERSIE**

17.1 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. 18  
DISPOSIZIONI FINALI**

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

18.2 Il Comune prende anche atto che il soggetto attuatore ha costituito a favore dello stesso Comune:

fidejussione n..... in data ..... società .....

fidejussione n..... in data ..... società .....

ed ipoteca volontaria, come da atto n ..... del .....

a garanzia delle obbligazioni di cui alle opere previste dal primo stralcio funzionale.

18.3 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.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 0.3, 0.4, 15, 16 e 17.

PIANO ATTUATIVO "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST"

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE												
AZIONI	ANNI										STRALCIO 3	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
OPERE EXTRA-COMPARTO:												
Riqualificazione e realizzazione pista ciclo-pedonale di strada Madonna fra gli abitati di Virgiliana e Frassinò												
Realizzazione collegamento ciclo-pedonale di Via Pozza e Viale Favorita e degli abitati di Formigosa e Castelletto Borgo												
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:												
Funzionali al comparto A												
Funzionali al comparto B												
Funzionali al comparto C												
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "A"												
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "B"												
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "C"												

anni già trascorsi dall'approvazione del P.A. originario non più utilizzabili a fini attuativi