

PROGETTO

**COMPARTO PA2**  
**Pianificazione attuativa dell'area "ex Comated"**  
**Fiera Catena - Mantova**



COMMITTENTE

**MABRO S.r.l.**  
via Scuderie Reali n°12 - Mantova

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MANTOVA  
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Convenzione Urbanistica (schema)

INDIRIZZO  
Via Daino

COMUNE PROVINCIA  
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE  
GIUGNO 2024

PROT.  
386/2023

**ALLEGATO**

**A.3**

PROGETTAZIONE

**ARCHITETTO PAOLO VINCENZI**  
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova  
0376 224380 - pmvinc@tin.it



**COMUNE DI MANTOVA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TIPO  
ex art. 46 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche**

# CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventiquattro , il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/2024), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_

si sono costituiti:

Società MABRO S.R.L. con sede in Mantova, Via Scuderie Reali n. 2 Codice Fiscale/Partita Iva 02685740207 titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al foglio 55, mappale 250 sub 1, mappale 251 sub 1, mappale 162, mappale 168, mappale 247 sub 2, mappale 263 sub 306, mappale 671, mappale 248 avente un'estensione complessiva di mq 11.651

Che nel seguito del presente atto sarà denominata semplicemente «soggetto attuatore», 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

il Comune di Mantova con deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ ha adottato 'Il P.A. 2 Ex Comated' (pubblicata sul \_\_\_\_\_) e con deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ ha approvato il 'P.A.2 Ex Comated' (pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi- );

## 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 29.06.2023;

## 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 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.

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 L'intervento si configura quale intervento di Ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 3 let. f) del D.P.R. 380/2001 ed è inserito nel comparto di Rigenerazione urbana 'Mantova Hub' di cui alla DCC n. 30/2020, il cui obiettivo è la promozione dello sviluppo sostenibile del comparto, anche mediante la rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate. Tali interventi sono finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo dell'amministrazione comunale "quartieri più belli e sicuri" e "cura del territorio".

2.2 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal presente piano attuativo, dall'allegato 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – Comparto PA2, PA3 - dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

L'area interessata ha una superficie fondiaria pari a mq **11.651** derivante dal rilievo topografico;

2.3 La superficie lorda complessiva di progetto è di mq 5.360 suddivisa per funzioni come segue:

- \_ Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero = mq 3.950 di cui mq 3.200 quale dotazione di aree standard indotte dall'intervento.
- \_ commerciale / esercizi di vicinato = mq 250
- \_ direzionale = mq 750
- \_ depositi = mq 410

Fatta salva la SL massima pari a mq 7.573,15, sono ammesse diverse quantificazioni e localizzazioni delle destinazioni funzionali fra quelle ammesse nel PA, inclusa la residenza, a condizione che vengano verificate le dotazioni per aree e servizi; nel caso risultassero insufficienti le dotazioni standards previste nel piano si procederà con la monetizzazione a conguaglio delle stesse all'atto del rilascio del PdC.

2.4 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 vigente al momento dell'approvazione del piano attuativo:

- \_ per la destinazione commerciale di vicinato e somministrazione la dotazione minima è pari almeno al 100% della superficie lorda di tale attività;
- \_ per la destinazione direzionale la dotazione minima è pari almeno al 100% della superficie lorda di tale attività;
- \_ per la destinazione ricettiva la dotazione minima è pari almeno al 100% della superficie lorda di tale attività;
- \_ per l'artigianato di servizio la dotazione minima è pari almeno al 10% della superficie lorda di tale attività;
- \_ per servizi per lo sport, lo spettacolo e la cultura la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda di tale attività.
- \_ per la destinazione residenziale (R), la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante e quella di livello sovracomunale è di 17,50 mq/abitante, per un totale pari a 35,50 mq/abitante in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 mq di superficie utile per abitante;

3.2 Nel comparto oggetto di pianificazione sono presenti funzioni dismesse con relative aree a

servizi pregresse che sono:

- \_ per la funzione a magazzino commerciale con SL pari a mq 2.193 la dotazione di standard pregresso è pari al 100% e quindi mq 2.193
  - \_ per la funzione commerciale con SL pari a mq 300 la dotazione di standard pregresso è pari al 100% e quindi mq 300
  - \_ per la funzione direzionale con SL pari a mq 270 la dotazione di standard pregresso è pari al 100% e quindi mq 270
  - \_ per la funzione a magazzino deposito con SL pari a mq 69 la dotazione di standard pregresso è pari al 10% e quindi mq 6,9
  - \_ per la funzione a magazzino deposito con SL pari a mq 799 la dotazione di standard pregresso è pari al 10% e quindi mq 79,9
  - \_ per la funzione a magazzino deposito con SL pari a mq 252 la dotazione di standard pregresso è pari al 10% e quindi mq 25,2
  - \_ per la funzione a magazzino deposito con SL pari a mq 598 la dotazione di standard pregresso è pari al 10% e quindi mq 59,8
  - \_ per la funzione magazzino commerciale (servizi igienici) con SL pari a mq 30 la dotazione di standard pregresso è pari al 100% e quindi mq 30
- Per complessivi mq 2.964,8 (standard pregresso)

3.3 Le aree a servizi indotte dagli interventi previsti nel comparto sono le seguenti:

- \_ Servizi per lo sport, lo spettacolo e la cultura con SL pari a mq 3.200 la dotazione di standard indotto è pari al 100% e quindi mq 3.200
  - \_ Servizi per la cultura e commercio di vicinato con SL pari a mq 1.000 la dotazione di standard indotto è pari al 100% e quindi mq 1.000
  - \_ Direzionale con SL pari a mq 750 la dotazione di standard indotto è pari al 100% e quindi mq 750
  - \_ Magazzino con SL pari a mq 410 la dotazione di standard indotto è pari al 100% e quindi mq 410
- Per complessivi mq 5.360

3.4 La superficie destinata allo sport, spettacoli e cultura (teatro) equivalente a mq 3.200 di SL è oggetto di convenzionamento ai sensi dell'art. C8 delle norme del piano dei Servizi vigente al momento dell'approvazione del presente piano attuativo e rappresenta la quota di aree a servizi in dotazione del comparto.

La dotazione di aree per servizi risulta pari a mq 2.964,8 (pregresso) e mq 3.200 (servizio di interesse pubblico generale convenzionato) per complessivi mq 6.164,8, rispetto al fabbisogno richiesto dal comparto pari a mq 5.360.

3.5 Con la presente convenzione si dà atto che lo standard eccedente pari a mq. 804 (derivante dallo standard pregresso) viene mantenuto ai fini dell'eventuale conguaglio che si rendesse necessario in caso di eventuali cessioni di aree a servizi o monetizzazioni integrative.

## **ART. 4 REALIZZAZIONE E CONVENZIONAMENTO TEATRO**

4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche e al PGT vigenti, il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a realizzare l'edificio con destinazione a Teatro - Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero individuato con la sigla A nella Tavola 10 degli elaborati di piano, entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula della presente convenzione.

4.2. L'immobile in oggetto ha una SL complessiva di mq 3.200 per una capienza complessiva di n. 1.000 posti a sedere, caratterizzato da tipologia specialistica, ricomprendendo in esso anche il servizio di ristorazione.

4.3 ai sensi dell'art. C8.7 delle norme tecniche del Piano dei Servizi vigente al momento dell'approvazione del presente piano attuativo, il soggetto attuatore si obbliga a mantenere la destinazione d'uso prevista per la durata di almeno 20 anni; tale periodo verrà computato a decorrere dalla data di avvenuto invio al Comune da parte del soggetto attuatore della dichiarazione della messa a disposizione dell'immobile. Le parti precisano che la comunicazione di messa a

disposizione dell'immobile verrà inoltrata al Comune da parte del soggetto attuatore solo ad avvenuta presentazione dell'agibilità;

4.4 al fine di garantire la effettiva fruibilità della struttura da parte della collettività interessata, il soggetto attuatore si impegna a comunicare i riferimenti del soggetto gestore del servizio, nonché a mettere a disposizione la struttura per almeno 10 utilizzi gratuiti/anno da programmare da parte dell'amministrazione Comunale ed Enti o Società ad esso collegate comprensivi di:

- Disponibilità del teatro per 1 giorno intero (compresi allestimenti e prove);
- Costo affitto spazio per evento;
- Utenze e pulizie;
- Utilizzo degli impianti e attrezzature già in dotazione al teatro;

Sono esclusi Costi per personale tecnico, Costi di facchinaggio, Costi di service audio/luci (non già compresi nella dotazione base), Costi per VVFF

L'amministrazione Comunale ed Enti o Società ad esso collegate si impegnano a domandare la disponibilità della struttura con un congruo preavviso e nel rispetto degli eventi già programmati dal soggetto titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa, affinché possano adempiere agli obblighi assunti.

Le parti concordano che per un congruo preavviso si deve intendere un periodo non inferiore a mesi tre (3).

L'amministrazione Comunale ed Enti o Società ad esso collegate si impegnano a domandare al soggetto gestore del servizio la disponibilità dell'immobile per eventi compatibili e comunque non contrari con il codice etico che si allega e che costituisce parte integrante della presente convenzione.

Al contempo si precisa che la mancata richiesta da parte della amministrazione Comunale ed Enti o Società ad esso collegate degli spazi, nei termini ivi pattuiti, non determinerà alcuna conseguenza per il soggetto parte titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa.

4.5 Qualora il titolare del servizio non dovesse mettere a disposizione del Comune o Enti o Società ad esso collegate l'immobile qui individuato e destinato a teatro, sarà tenuto a versare in favore di quest'ultimo, la somma di €2.000,00= (duemila/00). Il versamento di tale somma sostituisce integralmente il giorno di utilizzo (art. 4.4).dell'immobile che pertanto verrà scomputato dal numero complessivo di giorni ancora nella disponibilità del Comune o Enti o Società ad esso collegate.

4.6 In caso di subentro di terzi, gli obblighi convenzionali di cui al presente articolo sono trasferiti al soggetto subentrante.

4.7 Ove decorso il termine di cui al comma 1, e non sia stato ancora possibile procedere messa a disposizione dell'edificio a servizi, nessuna pretesa o rilievo potrà essere mosso nei confronti del soggetto attuatore qualora dimostri che ciò sia indipendente da suo fatto o colpa.

4.8 è fatta salva la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dall'articolo C9 (delle norme tecniche del Piano dei Servizi vigente al momento dell'approvazione del presente piano attuativo) e in accordo con l'Amministrazione comunale;

4.9 Qualora, alla conclusione del periodo di convenzionamento, il soggetto attuatore dovesse modificare la destinazione d'uso dell'immobile, adibito a teatro, prescegliendo altra e diversa destinazione non più riconducibile a servizi di interesse pubblico, il soggetto attuatore sarà tenuto al conferimento di aree per servizi di interesse pubblico nelle modalità vigenti al momento della presentazione della richiesta di modifica della destinazione d'uso con o senza opere od, in alternativa ed a sua scelta, alla monetizzazione delle stesse.

Le parti, almeno un (1) anno prima della scadenza della presente convenzione, si impegnano ad incontrarsi al fine di valutare la possibilità di sottoscrivere una altra e diversa convenzione volta a pattuire l'utilizzo dell'immobile in questione a tariffe agevolate.

## ART. 5

### AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE E MESSA A DISPOSIZIONE

5.1 Il comparto risulta in contesto urbanizzato, pertanto non è prevista la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione. Tuttavia, 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 le modifiche alle opere di urbanizzazione esistenti, già di proprietà pubblica, così come di seguito specificate:

- interrimento linee elettriche: interrimento del tratto di rete aerea Enel e l'eliminazione di un tratto di linea della rete della pubblica illuminazione gestita da TEA Luce;
- **realizzazione di un marciapiede lungo via Daino**: realizzazione del marciapiede nel tratto di Via Daino solo ove mancante in corrispondenza dell'edificio B
- **realizzazione marciapiede su piazza Anconetta**: realizzazione di porzione di marciapiede di piazza Anconetta fino a via Giacometti, comprensivo di attraversamento pedonale.

5.2 Le aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione delle opere di cui al comma precedente, saranno messe tempestivamente a disposizione da parte del Comune in favore del soggetto attuatore mediante apposito verbale di consegna temporanea dei mappali oggetto di intervento, o di parte di essi. Una volta realizzate le opere, i mappali saranno riconsegnati al Comune. Il trasferimento delle opere realizzate e delle aree, avverrà su richiesta del Comune non oltre due mesi dall'approvazione del collaudo finale; le spese sono interamente a carico del soggetto attuatore; le parti convengono e chiariscono che il soggetto attuatore non sarà tenuto a versare gli oneri di occupazione del suolo pubblico.

5.3 Per le opere di cui al comma 1, da realizzarsi su area comunale non sarà dovuto dall'Attuatore il corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico.

5.4 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 viabilità di via Daino ed in piazza Anconetta e alle opere connesse, segnaletica e opere provvisoriale e di prevenzione di incidenti e infortuni.

## ART. 6

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO

6.1 I costi per la realizzazione delle opere indicate e descritte all'art.51 della presente convenzione, già stimabili in euro 50.000,00= (cinquantamila/00), saranno scomputati, nella loro integralità, dal contributo che il soggetto attuatore sarà tenuto a versare con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria.

6.2. In caso di adeguamento degli importi di cui all'art. 6.1, sarà conseguentemente apportato un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione. Nulla sarà dovuto dall'Amministrazione nel caso in cui non siano realizzati gli interventi di edilizia privata che usufruiscono dello scomputo a seguito dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 comma 1.

6.3. In relazione al calcolo degli oneri di urbanizzazione, in base alla capacità edificatoria del complesso immobiliare, questi sono pari a € 44.532,00= (quarantaquattromilacinquecentotrentaduemila/00) per urbanizzazione primaria e € 26.467,00 (ventiseimilaquattrocentosessantasettemila/00) per urbanizzazione secondaria.

6.4 Si dà atto, inoltre, che l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione del presente piano, che restano validi a condizione che la richiesta del permesso di costruire, od in alternativa la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

6.5 I titoli abilitativi edilizi necessari per la realizzazione degli interventi sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005. Dato atto che l'intervento si configura come "Ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art. 3 let. f) del D.P.R. 380/2001, e che l'intervento è ricompreso nell'ambito di Rigenerazione Urbana "Mantova Hub" di cui alla D.C.C. n. 30/2020, **con la presente convenzione si dà atto che viene applicata la riduzione del 50% del contributo di costruzione in attuazione dell'art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 e s.m.i.**

6.6. Il soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico - senza pertanto che i relativi importi siano scomputati - gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, sempre afferenti la presente convenzione:

eventuale segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa (integrativa e ulteriore a quella prevista nell'articolo 5.1, relativa a modifiche conseguenti gli interventi edilizi eseguiti dal soggetto attuatore);

6.7 Qualora siano da eseguire, per esigenze del soggetto attuatore, quest'ultimo assume a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del fabbricato ai pubblici servizi. Eventuali opere di modifica di reti e sottoservizi ricadenti sia su aree pubbliche che di terzi, ma necessarie per le esigenze del soggetto attuatore, sono a carico di quest'ultimo e non sono scomputabili.

## **ART. 7**

### **PROGETTAZIONE DELL'ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

7.1 Il progetto esecutivo delle opere di adeguamento delle urbanizzazioni esistenti di cui all'art. 5.1 deve essere coerente con la tavola di piano n. 12 e il computo metrico di cui all'elaborato n. A8 parte integrante del piano attuativo. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 35, 36, 37, 39, 40, 42 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

7.2 Il progetto afferente le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro mesi 6 (sei) dalla data di stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CDROM 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.

7.3 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal soggetto attuatore a sua 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 ad adempiere nel termine di 90 giorni dalla notifica al soggetto attuatore, procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese del soggetto attuatore

7.4 Entro 2 (due) 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 interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

## **ART. 8**

### **REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

8.1 Il soggetto attuatore realizza le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria oggetto della presente convenzione secondo i disposti del D.Lgs. 163/2006, 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 Lavori Pubblici del Comune di Mantova con le seguenti modalità:

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

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 ADEGUAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI**

9.1 I tempi di attuazione del piano sono quelli indicati nel cronoprogramma allegato (elaborato di piano n. A10) alla presente convenzione (trentasei mesi) e comunque non oltre dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione.

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

## **ART. 10**

### **COLLAUDO ADEGUAMENTO OPERE URBANIZZAZIONE**

10.1 Il soggetto attuatore si impegna a chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori, che sarà effettuata tempestivamente a cura del Dirigente del settore Lavori Pubblici. Tutti i lavori relativi alle opere di adeguamento delle urbanizzazioni saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore Lavori Pubblici.

10.2 Ultimate le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo comprendente il computo metrico finale delle opere realizzate; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore, che ne deve anticipare il relativo costo nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre ad accessori e altri oneri connessi, entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

10.3 Il collaudo dovrà avvenire con le seguenti modalità e tempistiche: 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 e/o con i tecnici dallo stesso delegati. Il collaudatore sarà tenuto a rilasciare, in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi, il relativo certificato di collaudo e verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo finale.

## **Art. 11**

### **GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER CESSIONE AREE ASERVIZI**

11.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore di cui all'art. 5.1 ammonta ad euro 50.000,00= (cinquantamila/00), oltre a spese tecniche, imprevisti e IVA, per un importo complessivo pari a € 68.881,60= (sessantottomilaottocentotrentuno/60);

11.2 Nel piano è prevista la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione a Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero, la SL di tale intervento è indicativamente di mq 3.200 e comunque non inferiore alla dotazione standard indotta dalle funzioni del piano pari a mq 2.395,20=. Con l'applicazione della tariffa per la monetizzazione delle aree per servizi vigente alla data della stipula della presente convenzione, pari ad €/mq 180 l'importo è pari ad €431.136,00= (quattrocentotrentunocentotrentasei/00 euro).

11.3 Richiamato tutto quanto descritto all'art. 11.1, a garanzia della esatta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione comprensive di tutte le spese connesse, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, il Soggetto attuatore consegna al Comune di Mantova, che a mezzo del suo legale rappresentante ne accusa ricevuta, polizza fideiussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ (banca autorizzata dalla Banca d'Italia e inserita nel relativo elenco, o impresa di assicurazione iscritta nell'Albo delle Imprese italiane tenuto dall'IVASS e abilitata al ramo assicurativo 15-Cauzione) dell'importo di € 68.881,60= (euro sessantottomilaottocentoottantuno/60) (denominata "Garanzia Opere Urbanizzazione primaria" o "garanzia OUP") .

Tale garanzia sarà soggetta 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.

11.4 Richiamato tutto quanto descritto all'art. 11.2, a garanzia della dotazione di aree per Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, il Soggetto attuatore consegna al Comune di Mantova, che a mezzo del suo legale rappresentante ne accusa ricevuta, polizza fideiussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ (banca autorizzata dalla Banca d'Italia e inserita nel relativo elenco, o impresa di assicurazione iscritta nell'Albo delle Imprese italiane tenuto dall'IVASS e abilitata al ramo assicurativo 15-Cauzione) dell'importo di €431.136,00= (quattrocentotrentunocentotrentasei/00 euro) (denominata "Garanzia Aree Servizi" o "Garanzia AS") .

11.5 Le suindicate garanzie, ossia Garanzia OUP e Garanzia AS, operative solo in caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore degli obblighi ivi convenuti, dovranno includere le seguenti previsioni:

- a. il pagamento delle somme dovute da parte del Garante entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di richiesta motivata dall'Ente Garantito; la motivazione deve necessariamente trovare ragione nell'inadempimento da parte del soggetto attuatore (Contraente);
- b. la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c
- c. L'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Soggetto Attuatore (Contraente), o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
- d. la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Mantova mediante apposita dichiarazione di svincolo da rilasciarsi, senza alcun indugio, ai sensi dell'art. 11.7 ,
- e. il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.

11.6 il Comune ha la facoltà di escutere anche parzialmente le predette polizze fideiussorie qualora il Soggetto Attuatore non rispetti anche in parte le obbligazioni che assume con la sottoscrizione della presente convenzione.

11.7 Le garanzie sono svincolate su richiesta dell'obbligato:

- solo dopo l'emissione del certificato di collaudo di cui al precedente articolo per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 3;
- a seguito di comunicazione di fine lavori e presentazione di agibilità dell'edificio A relativamente alla dotazione di aree per servizi, di cui ai commi 2 e 4

In ogni caso, lo svincolo della garanzia di cui al comma 4 (Garanzia AS) prestata potrà avvenire solo previo eventuale conguaglio di monetizzazione aree a servizi di interesse pubblico, ove necessario.

11.8 La parziale esecuzione delle opere o la parziale cessione degli standard non danno diritto allo svincolo della relativa polizza fideiussoria, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e le aree e la loro cessione al Comune, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'obbligato, il Comune lo ritenga possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere e al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti.

11.9 In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dall'obbligato non viene meno e non può essere estinta o ridotta, se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

11.10 In caso del venir meno della garanzia prestata in favore del Comune a causa del fallimento e della liquidazione coatta del fideiussore, il soggetto Attuatore è obbligato a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 90 giorni dalla richiesta del Comune di Mantova. Lo stesso obbligo spetterà al terzo avente causa subentrato anche parzialmente nelle obbligazioni del soggetto Attuatore prestando a sua volta garanzie fideiussorie qualora tale garanzia fosse venuta meno.

## **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 10, 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 dal soggetto attuatore 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 alla consegna al patrimonio comunale, 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 finale resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

12.4 A seguito del collaudo e della riconsegna delle aree e delle opere al Comune, la manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore resta a carico del Comune in via permanente.

## **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.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER LA DITTA

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di accettare e approvare in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C, gli artt.: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO  
PER IL SOGGETTO ATTUATORE...