

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
GENNAIO 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 subalterno 1, mappale 251 subalterno 1, mappali 162, 168, 247, mappale 263 subalterno 2, mappale 671 subalterno 306, 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 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** (sommatoria delle superfici delle particelle catastali); le funzioni ammesse nel comparto sono:

- mq 11.651 per le destinazioni commerciale di vicinato / somministrazione, direzionale, ricettivo, artigianale di servizio, depositi e per Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero.

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è di mq 5.965 suddivisa per funzioni come segue:

_ Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura , la persona e il tempo libero = mq 3.475 di cui mq 3.000 quale dotazione di aree standard indotte dall'intervento.

_ direzionale = mq 330

_ ricettivo = mq 1.600

_ somministrazione = mq 350

_ artigianato di servizio = mq 210

Fatta salva la SL massima, 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.

2.3 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:

_ 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 la 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 50% 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 675 la dotazione di standard pregresso è pari al 10% e quindi mq 67,5

_ 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 2.952,4 (standard pregresso)

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 3.000 la dotazione di standard è pari al 50% e quindi mq 1.500

_ Servizi per lo sport, lo spettacolo e la cultura con SL pari a mq 475 la dotazione di standard è pari al 50% e quindi mq 237,5

_ Direzionale con SL pari a mq 330 la dotazione di standard è pari al 50% e quindi mq 165

_ Turistico ricettivo con SL pari a mq 1.600 la dotazione di standard è pari al 100% e quindi mq 1.600

_ Somministrazione con SL pari a mq 350 la dotazione di standard è pari al 100% e quindi mq 350

_ Artigianato di servizio con SL pari a mq 210 la dotazione di standard è pari al 10% e quindi mq 21

Per complessivi mq 3.873,5

La superficie destinata allo sport, spettacoli e cultura (teatro) equivalente a mq 3.000 è oggetto di convenzionamento e rappresenta la quota di aree a servizi in dotazione del comparto.

La dotazione di aree per servizi risulta pari a mq 2.952,4 (pregresso) e mq 3.000 (standard previsto) per complessivi mq 5.952,4 rispetto al fabbisogno richiesto dal comparto pari a mq 3.873,5

3.3 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 – per una SL complessiva di mq 3.000 e comunque con superficie non inferiore alla dotazione indotta dalle funzioni previste nel piano, individuata corrispondente all'edificio individuato con la sigla A nella Tavola 10 il cui utilizzo da parte pubblica è oggetto della presente convenzione.

I servizi e le attività da svolgere nel complesso del Teatro come sopra identificato prevedono l'utilizzo gratuito da parte del Comune di Mantova ed ad Enti o Società ad esso collegati durante gli eventi programmati nell'ambito di Festival Letteratura e Segni d'infanzia e per altre manifestazioni per complessivi __ giorni oltre a quanto previsto dalla programmazione di cui sopra. Tale accordo avrà durata di anni 10.

3.4 I servizi di cui al precedente art. 3.2 saranno realizzate e messe a disposizione del Comune di Mantova secondo il programma esposto entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla stipula della presente convenzione. Ove decorso il suddetto termine non sia stato ancora possibile procedere alla riferita 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.

ART. 4

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE E MESSA A DISPOSIZIONE

4.1 Non sono previste cessioni di aree destinate a opere di urbanizzazione, in quanto le opere di urbanizzazione in parte vengono realizzate su aree di proprietà del Comune (interramento linee elettriche e realizzazione marciapiede) ed in parte su proprietà privata (cavidotto e palo Enel).

4.2 Le aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione del marciapiede lungo via Daino saranno messe a disposizione 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 dell'attuatore.

4.3 Per la realizzazione delle opere d'interesse pubblico su area comunale non sarà dovuto dall'Attuatore il corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico.

4.4 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 e alle opere connesse, segnaletica e opere provvisoriale e di prevenzione di incidenti e infortuni.

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 modifiche alle opere di urbanizzazione esistenti, così come di seguito specificate:

_ l'interramento del tratto di rete aerea Enel che rientra nella proprietà privata e l'eliminazione di un tratto di linea delle rete della pubblica illuminazione gestita da TEA Luce;
_ la realizzazione del marciapiede nel tratto di Via Daino dove mancante in corrispondenza dell'edificio B.

5.2. 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:

a) 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);

5.3 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 dei soggetti attuatori sono a carico di quest'ultimi e non sono scomputabili.

5.4. I costi per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 5.1 da parte del soggetto attuatore per un importo complessivo di euro 29.500,00 (ventinovemilacinquante/00) andrà a scomputo parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi dovendo il soggetto attuatore realizzare solo alcune modifiche - in quanto il comparto è già provvisto di opere di urbanizzazione primaria.

5.5. In caso di adeguamento degli importi di cui all'art. 5.1 e 5.4, sarà conseguentemente apportato un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5.6. In relazione al calcolo degli oneri di urbanizzazione, in base alla capacità edificatoria massima del complesso immobiliare, questi sono pari a € 72.437,40 (settantaduemilaquattrocentotrentasette/40) per urbanizzazione primaria e € 45.851,80 (quarantacinquemilaottocentocinquanteuno/80) per urbanizzazione secondaria. Considerando che quanto testè indicato costituisce la quantificazione massima in relazione al calcolo degli oneri di urbanizzazione, l'importo dovuto dal soggetto attuatore — al quale sarà applicato lo scomputo secondo quanto previsto dalla presente convenzione, limitatamente alla urbanizzazione primaria — sarà quantificato al momento della richiesta di permesso a costruire, coerentemente con l'entità

delle opere che saranno effettivamente realizzate.

5.7. 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, ovvero 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.

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. 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.

6.2 Il progetto afferente le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro mesi 6 (sei) dalla 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.

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 ad adempiere nel termine di 90 giorni dalla notifica 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 (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 interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

ART. 7 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 I soggetti attuatori realizzano 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.

7.2 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. 8 TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

8.2 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e

continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, pertanto non verrà rilasciato il permesso di costruire per le opere afferenti gli edifici in carenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

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

ART. 9 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE

9.1 I soggetti attuatori si impegnano a chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori, che sarà effettuata a cura del Dirigente del settore Lavori Pubblici. Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore Lavori Pubblici.

9.2 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 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.

9.3 Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre 3 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 il sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori medesimi 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.

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 3, senza che ciò comporti per il Comune alcun onere aggiuntivo.

Art. 10 GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER CESSIONE AREE ASERVIZI

10.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore di cui agli artt. 5.1 e 5.2 ammonta: per quanto riguarda le opere di cui all'articolo 5.1 a euro 29.500,00 (ventinovemilacinquecento/00), oltre a spese tecniche, imprevisti e IVA, per un importo complessivo pari a € _____ (_____);

10.2 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 3.000 e comunque non inferiore alla dotazione standard indotta dalle funzioni del piano pari a mq 2.495,50. Con l'applicazione della tariffa di cui all'art. 5.5 per la monetizzazione dello standard l'importo è pari ad € 449.190 (quattrocentoquarantanovecentonovanta euro).

10.3 Richiamato tutto quanto descritto all'art. 10.1, 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) di importo di € _____ (_____ euro).

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.

10.4 Richiamato tutto quanto descritto all'art. 10.2, 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) di importo di € 449.190 (quattrocentoquarantanovecentonovanta euro)

10.5 la suindicate garanzia prevedono:

a. il pagamento delle somme dovute da parte del Garante a semplice richiesta dell'Ente Garantito entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di detta richiesta;

b. la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c. e l'esclusione della facoltà del Garante di opporre al Comune di Mantova (Ente Garantito) le eccezioni spettanti al debitore principale (Contraente), in deroga all'art. 1945 c.c.;

c. la rinuncia del Garante ad avvalersi di quanto previsto nell'art. 1957 c.c. e all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.;

d. l'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Soggetto Attuatore (Contraente), o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;

e. la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Mantova mediante apposita dichiarazione rilasciata da quest'ultimo e lo svincolo, rispettivamente, alla integrale realizzazione delle opere nonché alla integrale cessione degli standard, in entrambi i casi dopo l'approvazione del collaudo finale;

f. il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.

10.6 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.

10.7 Le garanzie sono svincolate, su richiesta dell'obbligato, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo di cui al precedente punto e per quanto riguarda le opere di urbanizzazione; alla comunicazione di fine lavori dell'edificio A relativamente alla dotazione di aree per servizi

In ogni caso, lo svincolo delle garanzie prestate potrà avvenire solo previo eventuale conguaglio di monetizzazione aree standard nel caso in cui il costo effettivo delle opere sia inferiore all'importo di cui all'art. 10.2.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 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. 11 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

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

11.2 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.

11.3 Fino all'acquisizione 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 ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

11.4 La manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore resta a carico del Comune in via permanente una volta effettuato il collaudo e la consegna. Resta sempre a carico del Comune la manutenzione delle strade e delle reti di sottoservizi e dell'illuminazione pubblica.

ART. 12 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. 13 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

13.1 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...