

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA
DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

GIAN ANDREA VIRGILI
VRGGND61D10E897P



C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2

LOVATO LILIANA
LVTLN43M45E897H



MANTOVA (MN) - VIA ANTONIO POSSEVINO 11

CUNOCI ISABELLA
CNCSSL70L64E897L



CUNOCI MICHELE
CNCMHL65T28A470F



MANTOVA (MN) - VIA BOSCHETTI, 4

GIAN PAOLO VIRGILI
VRGGPL57D03E897P



C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2

Oggetto

Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti-I° stralcio"
approvato il 22/04/2020 con DGC 85/2020

N° TAVOLA

B.5
int.

VARIANTE N.1

TITOLO

BOZZA DI CONVENZIONE

PROGETTISTI

ARCH. LUCIANO PASTORIO

VIA REINA N. 28 - 46013 CANNETO S/O (MN)
c/o TEL. 0376 222683 - FAX 0376 322505
E-MAIL: arch.pastorio@libero.it

Timbro



Emissione

Progetto

Data

Dicembre 2024



CONVENZIONE URBANISTICA INTEGRATIVA VARIANTE "ATR 1 TE BRUNETTI -primo stralcio" DI
QUELLA STIPULATA IN DATA ... REGISTRATA ...

L'anno duemila_____, il giorno_____ del mese di _____ (____/____/200____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti i **Signori**:

_____ nat. a _____ il _____ cod. fisc. _____

residente _____ (_____), via _____, in qualità di titolar _____ della proprietà
_____ dell'area situata nel Comune di Mantova individuata a _____ mappal _____ n. _____ del
foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

Dirigente del Settore _____ del Comune di Mantova, che qui interviene in nome e per conto dello stesso
Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107,
commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 allo scopo autorizzato con la
deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

PREMESSO CHE

- I soggetti attuatori _____ sono proprietari delle aree e/o fabbricati compresi nello stralcio denominato "ATR.1 – I° Stralcio Te Brunetti", fanno parte del "P.A. ATR.1", previsto dal vigente PGT del Comune di Mantova, sono censiti al N.C.T. del Comune di Mantova al FG 61 mapp. 106, 226, 227, 234, 236, 239, 314, 320, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371 aventi un'estensione complessiva di 15.738,00mq;
- Il Comune di Mantova, è proprietario delle aree censite al N.C.T. del Comune di Mantova al FG. 61 mapp. 315, 317, 319, 321 aventi un'estensione complessiva di 501,00mq, comprese nello stralcio denominato "ATR.1 – I° Stralcio Te Brunetti". Dette aree pur essendo ricomprese nel perimetro del piano stralcio non sono state considerate ai fini della capacità edificatoria.
- Il piano attuativo denominato "ATR.1 Te Brunetti – primo stralcio" è stato approvato il 22/04/2020 con DGC 85/2020, cui ha fatto seguito la sottoscrizione della convenzione urbanistica il 14/01/2021 trascritta a Mantova il 19/01/2021 n.R.G. 536 n.R.P. 372;
- Ad attuazione degli obblighi convenzionali sottoscritti le ditte lottizzanti Isabella e Michele Cunoci, Liliana Lovato, Gianandrea e Gianpaolo Virgili hanno ottenuto il rilascio del PdC 53/2021 relativo alle opere di urbanizzazione dello stralcio in argomento;
- In conformità degli obblighi convenzionali i lottizzanti hanno eseguito le opere relative alla realizzazione dei golfi di fermata lungo via Bellonci e relativa sistemazione del Parcheggio Altobelli, opere regolarmente collaudate in data 13/11/2023 da ing. Donato Antonio Contini tecnico incaricato dal Comune e per cui è già stata svincolata la relativa fidejussione Polizza Fideiussoria n.2020-030-10-000035-12-000006290 in data 19 novembre 2020 emessa dalla INSURANCE JSC DallBogg Life and Health del valore di Euro 75.000,00;
- È necessario integrare le opere di urbanizzazione già previste con un nuovo tratto di rete fognaria posta su via Amadei, dal comparto stesso alla rete fognaria esistente su via Platina, funzionale al comparto,
- È interesse del Comune prevedere termini di esecuzione dei lavori della suddetta rete fognaria, in tempi compatibili con la chiusura dei lavori di riqualificazione di via Amadei in capo al settore Lavori Pubblici del Comune di Mantova, o in caso di impossibilità di coordinamento delle lavorazioni, prevedendo il ripristino in capo ai lottizzanti secondo il progetto appaltato dal Comune di Mantova in fase di completamento;
- Vista l'ammissibilità di trasferimento nel comparto di una media struttura di vendita medio-piccola, così come normata dalle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio approvato con DCC 60/2012 e l'interesse dei lottizzanti all'ampliamento della stessa nel limite della Media struttura di Vendita di I livello come normata dalle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio approvato con DCC 33/2022.
- La variante presentata in data ed approvata con DGC del .. . integra le opere di urbanizzazione

con il tratto di fognatura posto su via Amadei e il relativo cronoprogramma di attuazione delle opere di urbanizzazione, e varia rispetto al piano vigente le tipologie commerciali nonché la relativa quantificazione delle aree a servizi applicabili in seno al comparto;

- Che la variante non comporta modificazioni planivolumetriche, non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Pertanto restano validi gli studi e gli allegati già approvati con DGC 85/2020, integrati con i seguenti allegati approvati con DGC:
 - relazione tecnica - integrazione,
 - norme tecniche di piano - integrazione,
 - Planimetria opere di urbanizzazione tratto di fognatura su via Amadei Tav A_10_I
 - Studio di fattibilità tratto di fognatura su via Amadei elaborato B_4_d
 - Bozza integrazione convenzione

VISTA

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

TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

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

ART. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

1.2 I soggetti attuatori si obbligano espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione del piano in premessa citato, come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

1.3. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione si trasferiscono ai loro aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

1.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione, intesa quale integrazione di quella già sottoscritta il 14 Gennaio 2021 e trascritta il 19 gennaio 2021 n.RG 536/nRP 372, sono disciplinati, oltre che dal piano attuativo (PA) approvato con DGC 85/2020 integrato con D.G.C, dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento della predetta data del 14/01/2021 di sottoscrizione della convenzione oggi oggetto di integrazione.

L'area interessata ha una superficie territoriale pari a mq 16.239,00 (sommatoria delle superfici delle particelle catastali), che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- | | |
|---------------|---|
| • mq 501,00 | aree di proprietà del Comune di Mantova |
| • mq 1.437,00 | verde pubblico |
| • mq 2.747,00 | strade pubbliche |
| • mq 740,00 | aree di mitigazione |
| • mq 2.495,00 | parking privati d'uso pubblico |
| • mq 8.319,00 | per la destinazione residenziale/terziaria/commerciale (superficie fondiaria) |

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

- mq 4.050,00. da destinare a terziario, con conseguente compatibilità di insediare una MSV di I livello tramite il trasferimento di autorizzazione commerciale in esercizio alla data di adozione del PGT approvato con D.C.C. 60/2012;
- mq 500,00 da destinare a commerciale

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche *"Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale."*

2.4 Il Soggetto Attuatore, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della viabilità si è impegnato a realizzare le seguenti opere funzionali al comparto:

- due golfi di fermata per l'autobus, posti lungo via Bellonci, in prossimità dell'ambito, come da progetto di fattibilità tecnico-economica di cui al PA;
- riqualificazione del parcheggio esistente (via Altobelli) a seguito della realizzazione del golfo di fermata come da progetto di fattibilità tecnico-economica di cui al PA;
- collegamenti ciclopedonali, adiacenti i golfi di fermata e al parcheggio di via Altobelli, come da progetto di fattibilità tecnico-economica di cui al PA.

L'attuatore si è inoltre impegnato a realizzare a propria cura e spese, le opere di riqualificazione relative all'ingresso recinzione e mitigazione interna all' Istituto Superiore "Don Mazzolari", adiacente il PA, come descritto negli elaborati di P.A.

ART. 3 AREE PER SERVIZI (STANDARD)

3.1 Ai fini della quantificazione dei servizi da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, si fa riferimento ai seguenti parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 prorogato con D.C.C. 3 del 29/01/2018:

- per la destinazione direzionale (AE3), la dotazione minima è pari al 100% della SI;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari per gli esercizi di vicinato al 100% della SI;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui massimo il 50% per parcheggi, è pari per le Medie strutture di vendita di I livello al 100% della SI ai sensi dell'art. C3 delle NTA del PGT approvato con D.C.C. 33/2022.;

pertanto lo standard dovuto al Comune, complessivamente, è pari a mq 4.550,00.

3.2 La differenza risultante tra il quantitativo di aree che dovranno essere cedute al Comune (mq 4.550) e quelle che effettivamente verranno cedute (mq 3.932) è stata compensata con la realizzazione delle opere relative la creazione di due golfi di fermata per l'autobus posti lungo via Bellonci, la riqualificazione del parcheggio esistente di via Altobelli e la realizzazione dei collegamenti ciclopedonali adiacenti il parcheggio ed i golfi di fermata stessi.

Opere queste già realizzate e collaudate da parte dell'Amministrazione motivo per cui è già anche stata restituita la relativa polizza fidejussoria di garanzia che aveva un valore pari a € 75.000,00.

3.3 Le aree e le opere per Servizi (standard), come indicato nella tav. A.11, dopo il collaudo delle opere saranno:

- 1) cedute al Comune, con oneri a cura e spese dei proponenti, per quanto riguarda i 1.437,00mq di aree a "Verde pubblico";
- 2) vincolate ad uso pubblico, con oneri a cura e spese dei proponenti, per quanto riguarda i 2.495,00mq di aree a parcheggio destinate all'uso pubblico.

ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

- 1) mq 1.437,00 per verde pubblico attrezzato
- 2) mq 2.747,00 per strade
- 3) mq 740,00 per mitigazione (all'interno dell'ambito).

4.2 Le aree e le opere di urbanizzazione saranno cedute al Comune, dopo il collaudo delle stesse, con oneri a cura e spese dei proponenti.

4.3 Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45 della Legge Regionale della Lombardia 12/2005 e successive modifiche, i soggetti attuatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa

a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del piano attuativo e dei relativi progetti di fattibilità tecnico-economica, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade, marciapiedi, ciclabili;
- spazi di sosta o di parcheggi;
- fognature per acque nere e fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica con almeno n. 1 cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
- rete di distribuzione del gas
- cavidotti multiservizi e per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- verde attrezzato.

I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- segnaletica stradale, verticale e orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa;
- nuovo collegamento stradale su via Bellonci, in prossimità del fg. 61 mapp. 323 di proprietà comunale, indicato nella tav. 10a) del PA;
- impianto automatico temporizzato per l'irrigazione delle aiuole, delle altre aree verdi, alberate o comunque piantumate.

4.4 I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, che non potranno essere poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione. E' compresa in tale definizione anche la realizzazione dei raccordi stradali di qualunque genere.

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

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

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

4.7 Qualora le volumetrie previste e/o effettivamente realizzate generassero una dotazione di servizi inferiore rispetto a quanto previsto nella presente convenzione, il soggetto attuatore sarà comunque tenuto a cedere al comune di Mantova le aree servizi previste nella presente convenzione e non avrà diritto alla restituzione delle aree in eccedenza eventualmente già cedute.

4.8 Il Comune di Mantova non sarà tenuto a rimborsare alcuna somma a favore dei soggetti attuatori nell'ipotesi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione delle aliquote vigenti relative agli oneri di urbanizzazione per le volumetrie e destinazioni d'uso realizzate.

ART. 5

PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto di fattibilità tecnico-economica allegato al PA. Alla progettazione esecutiva si applicano, le disposizioni del D.P.R. 50/2016 e s.m.i..

5.2 Il progetto afferente le opere di urbanizzazione 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 conformi a quelli presentati su supporto cartaceo.

5.4 Entro due mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato 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 di legge. A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della

conoscenza esatta degli importi delle opere, l'Attuatore si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere e realizzerà le opere oggetto della presente convenzione

5.5 I soggetti attuatori convengono di rinunciare alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, optando per la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.

5.6 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.

I soggetti attuatori non potranno richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 6

REALIZZAZIONE DELLE OPERE EXTRA COMPARTO

6.1 Il Soggetto Attuatore, ha già eseguito e collaudato alla data di sottoscrizione della presente integrazione le opere extra-comparto ai sensi della convenzione attuativa del 2021, con particolare riferimento alle seguenti opere funzionali al comparto:

- due golfi di fermata per l'autobus, posti lungo via Bellonci, in prossimità dell'ambito;
- riqualificazione del parcheggio esistente (via Altobelli) a seguito della realizzazione del golfo di fermata;
- collegamenti ciclopeditoni, adiacenti i golfi di fermata e al parcheggio di via Altobelli.

6.2 Gli attuatori si impegnano inoltre a realizzare opere di riqualificazione funzionali all'Istituto Superiore "Bonomi-Mazzolari" (sistemazione ingresso, recinzione, opere di mitigazione) secondo il cronoprogramma allegato al P.A.. Tali opere non sono poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, come meglio specificato dai documenti tecnici allegati al P.A..

ART. 7

TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Oltre a quanto indicato nel precedente articolo, l'attuazione del Piano deve avvenire, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i. entro dieci anni dalla stipula della presente Convenzione.

7.2 I tempi d'attuazione delle opere di urbanizzazione sono quelli indicati nel cronoprogramma, parte integrante del P.A..

ART. 8

COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE

8.1 L'Attuatore si impegna a chiedere al Comune, per tutte le opere previste, la nomina del collaudatore in corso d'opera e, ultimate le opere, presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo, comprensiva di aggiornamento catastale coerentemente con la destinazione funzionale assunta. Il compenso professionale relativo al collaudo in corso d'opera sarà a carico dell'Attuatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni successivi alla stessa, nella misura stabilita dalle vigenti norme in tema di equo compenso per i professionisti.

Tutti gli oneri relativi al collaudo in corso d'opera (prove di carico, analisi di laboratorio, prove di tenuta delle reti, verifiche tecniche, ecc.) saranno a carico dell'Attuatore.

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

Art. 9

GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

9.1 L'importo preventivato di tutte le opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ammonta a euro 784.000,00, come risulta dai computi metrici approvati, così suddivise:

- Opere di urbanizzazione interne al comparto (a scomputo oneri urbanizzazione), € 495.000,00
- Opere di urbanizzazione in via Amadei (a scomputo oneri urbanizzazione), € 154.000,00
- Opere di mitigazione e riqualificazione ingresso Istituto Superiore "Bonomi-Mazzolari € 60.000,00.
- Golfi di fermata autobus e relativa riqualificazione parcheggio Altobelli e ciclabili adiacenti,. Tali ultime opere sono state realizzate e collaudate in data 13/11/2023, pertanto la relativa fidejussione Polizza Fideiussoria n.2020-030-10-000035-12-000006290 in data 19 novembre 2020 emessa dalla INSURANCE JSC DallBogg Life and Health del valore di per un importo di € 75.000,00 è stata oggetto di svincolo da parte del Comune di Mantova.

9.2 A garanzia della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri e/o opere sostitutive di monetizzazione, non ancora realizzate, anche extracomparto, i soggetti attuatori per sé e per i propri aventi causa si impegnano:

- a mantenere, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, fidejussioni bancarie o polizze assicurative a garanzia di:
 - Opere di urbanizzazione interne al comparto (a scomputo oneri urbanizzazione), € 495.000,00
 - Opere di mitigazione e riqualificazione ingresso Istituto Superiore "Bonomi-Mazzolari € 60.000,00.
- a costituire, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, fidejussioni bancarie o polizze assicurative a garanzia di:
 - Opere di urbanizzazione in via Amadei (a scomputo oneri urbanizzazione), € 154.000,00

Tali garanzie saranno soggette ad aggiornamento con l'indice ISTAT, ogni tre anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

9.3 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 succ. mod.

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

Tale garanzia dovrà, inoltre, essere estesa all'ipotesi di fallimento dei soggetti attuatori o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali e dovrà prevedere:

- a) il pagamento delle somme dovute da parte del Garante a semplice richiesta dell'Ente Garantito entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di detta richiesta;
- b) la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c. e l'esclusione della facoltà del Garante di opporre al Comune di Mantova (Ente Garantito) le eccezioni spettanti al debitore principale (Contraente), in deroga all'art. 1945 c.c.;
- c) la rinuncia del Garante ad avvalersi di quanto previsto nell'art. 1957 c.c. e all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.;
- d) l'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla presente polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Contraente, o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
- e) la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Mantova mediante apposita dichiarazione rilasciata da quest'ultimo e lo svincolo alla integrale realizzazione delle opere e dopo l'approvazione del collaudo finale.
- f) Il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.

9.5 A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, il soggetto attuatore si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere.

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

9.7 Fermo restando che l'approvazione del certificato di collaudo comporterà, a richiesta dei soggetti attuatori, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno subire riduzioni, in svincolo parziale, a richiesta degli

stessi soggetti attuatori e previa approvazione del certificato di collaudo parziale funzionale da parte del Dirigente del settore Lavori Pubblici. Lo svincolo delle garanzie prestate dovrà tuttavia avvenire previo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione residui, nel caso in cui il costo effettivo delle opere sia inferiore all'importo di cui all'art. 10.2.

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

ART. 10 ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

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

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

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

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

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

Per la realizzazione delle opere d'interesse pubblico su area comunale (golfi fermata, riqualificazione parcheggio, ciclabili) non sarà dovuto dall'Attuatore il corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico.

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

- l'intervento di rinaturalizzazione è di mq. 1.618,00 superiore al 10% della superficie territoriale;
- il piano attuativo, che ricopre una superficie territoriale mq. 15.738,00 prevede una superficie permeabile mq. 7.869,00 pari almeno al 50% della superficie territoriale;
- è prevista la piantumazione di n. 116 alberi (*nel rispetto dell'indice 1 albero/100 mq. di superficie scoperta*);
- nell'attuazione del piano andranno rispettate le specifiche prescrizioni normative dettate dalle NTA de PA;
- il fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria, proviene da impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili.

10.3 Per la verifica del rispetto dei principi dell'Invarianza Idraulica (ex Regolamento Regione Lombardia n°7/2017 e smi) gli attuatori si impegnano a rispettare ed attuare quanto previsto dalla allegata relazione idrologica-idraulica (all. B.7).

La manutenzione della prevista area verde di invaso ed accumulo sarà a totale carico delle ditte lottizzanti, e loro aventi causa.

ART. 11 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

11.1 Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, 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, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino

all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

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

ART. 12 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

12.1 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 dalla presente convenzione costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Piano Attuativo.

ART. 14 PENALI

14.1 Nel caso di mancato rispetto da parte dei soggetti attuatori dei termini indicati, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nella realizzazione delle opere extra-comparto, 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.

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

ART. 15 CONTROVERSIE

15.1 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. 16 DISPOSIZIONI FINALI

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

16.2 Il Comune prende anche atto che i soggetti attuatori hanno costituito a favore dello stesso Comune:

1. Polizza Fideiussoria n.2020-030-10-000035-12-000006291 in data 19 novembre 2020 emessa dalla INSURANCE JSC DallBogg Life and Health a garanzia delle opere di urbanizzazione interne al comparto, Euro 495.000,00;
2. Polizza Fideiussoria n.2020-030-10-000035-12-000006289 in data 19 novembre 2020 emessa dalla INSURANCE JSC DallBogg Life and Health a garanzia delle opere di mitigazione e riqualificazione ingresso Istituto Euro 60.000,00;
3. Polizza Fideiussoria n. _____ in data _____ emessa _____ a garanzia delle opere relative al tratto di rete fognaria funzionale al comparto da realizzare su via Amadei, quale tratto di connessione alla rete esistente su via Platina

16.3 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 del Comune di Mantova vigenti secondo quanto disposto dal precedente art.2 comma 1.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER LA DITTA