

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P.L. ANGELI / VIA BOLDRINI - Comparto B**



PROPONENTI

Cavicchioli/Rinaldi
Pedrazzoli Ennio

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Schema Convenzione Urbanistica

INDIRIZZO
Via Cesare Boldrini

COMUNE
Mantova

PROVINCIA
Mantova

DATA EDIZIONE
05/07/2021

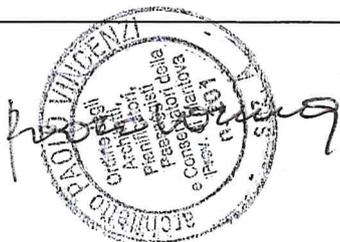
DATA ULT. AGG.

ALLEGATO

PROT.
317/2020

B

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 duemila_____ , il giorno _____ del mese di _____
(___/___/2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

A) Cavicchioli Alberto, nato a Mantova il 15/03/1958, Codice Fiscale CVCLRT58C15E897C,
Cavicchioli Antonio, nato a Curtatone il 1/03/1935, Codice Fiscale CVCNTN35C01D227L,
Cavicchioli Fausto, nato a Mantova il 7/02/1950, Codice Fiscale CVCFST50B07E897Q,
Rinaldi Marco, nato a Verona il 29/12/1962, Codice Fiscale RNLMRC62T29L781H,
Rinaldi Nicola, nato a Verona, il 22/09/1958, Codice Fiscale RNLNCL58P22L781R

resident__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolari della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n. 623, 625 del foglio n. 44 N.C.T.R., di mq 8.826;

B) Pedrazzoli Ennio, nato a Roverbella il 21/08/1943, Codice Fiscale PDRNNE43M21H604K;
con sede__ in _____ (_____), via _____, _____, titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 692 del foglio n. 44 N.C.T.R., di mq 3.011;

C) Capelli Alberto, nato a Suzzara il 12/11/1960, Codice Fiscale CPLLRT60S12L020G,
Morgantini Annalisa, nata a Mantova il 8/10/1964, Codice Fiscale MRGNLS64R48E897C.
Con sede in Mantova, Via _____ titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova, individuata al mappale n. 701 del foglio n. 44 N.C.T.R di mq. 626.

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «soggetti attuatori», 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

I soggetti attuatori (indicare eventuali procure nel caso di non proprietari) sono proprietari delle aree e/o fabbricati contraddistinte al N.C.T. del Comune di Mantova Fg. 44 mapp 623, 625, 692, 701 e al N.C.E.U. del Comune di Mantova Fg. 44 mapp. 623, 625, 692, 701 , avente un'estensione complessiva di mq 12.463 di cui mq. 11.648,79 interessati dal Piano in oggetto.

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

la perizia di stima relativa alla monetizzazione sostitutiva delle aree per servizi d'interesse pubblico;

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. In particolare si specifica che per quanto riguarda il versamento delle monetizzazioni di cui al successivo art. 3.2 sarà a carico esclusivamente dei proponenti di cui agli elenchi A) e B) in premessa.

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'art.....delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

L'area interessata ha una superficie territoriale pari a 12.463 (sommatoria delle superfici delle particelle catastali), che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- mq verde pubblico
- mq..... parcheggio pubblico
- mq..... strade pubbliche
- mq verde privato d'uso pubblico (da non conteggiare quale area a servizi)
- mq parcheggi privati d'uso pubblico (da non conteggiare quale area a servizi)

- mq 11.648,89 per la destinazione residenziale (R) (superficie fondiaria)
- mq per la destinazione industriale/artigianale (AE1) (s. f.)
- mq per la destinazione artigianato di servizio (AE2) (s. f.)
- mq per la destinazione direzionale (AE3) (s. f.)
- mq per le attrezzature private (AE4) (s. f.)
- mq per la destinazione commerciale (AE5) (s. f.)
- mq per la destinazione ricettiva (AE6) (s. f.)
- mq per la destinazione Servizi (S) (s. f.)

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è di mq 5.661,36, suddivisa per funzioni come segue:

- mq 5.661,36 da destinare a residenza,

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

- allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti;
- altezza minima e massima (in metri);
- distanze minime e massime tra edifici;
- tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi;

ART. 3

MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

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

- per la destinazione residenziale (R), la dotazione minima di livello locale è pari a 26,50 mq/abitante in rapporto alla capacità insediativa;

3.2 Considerato che la Variante al Piano prevede la completa monetizzazioni delle aree standard pari a mq. 4.548,62 così come previsto nel Piano originario nel quale è stata già corrisposta la monetizzazione di aree standard equivalenti a mq 4.323,62 si stabilisce che la differenza pari a mq. 225,00 verrà compensata con il versamento, all'atto della stipula della presente convenzione, della somma di € 13.943,25 (prezzo unitario 61,97 €/mq) secondo le tariffe vigenti all'epoca della stipula della Convenzione Urbanistica iniziale del Piano.

3.3 Le aree per Servizi saranno cedute entro il termine di 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, con frazionamento a cura e spese dei proponenti.

ART. 4

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE

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 e risultano così suddivise:

- 1) mq.....per verde pubblico attrezzato
- 2) mq.....per parcheggio pubblico
- 3) mq.....per strade

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, i soggetti attuatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del piano attuativo e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria (*mantenere solo le opere previste dal piano*):

- strade, percorsi pedonali, marciapiedi e pista ciclabile;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature per acque nere e fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- 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. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità ____ Kw;
- rete di distribuzione del gas
- almeno n. ____ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano
- rete di distribuzione del calore tramite teleriscaldamento, previo accordo e convenzione con l'Ente Proprietario e Gestore; in questo caso il relativo importo economico non viene regolato dalla presente convenzione urbanistica, ma dall'accordo diretto con il citato Proprietario e Gestore;
- cavidotti multiservizi e per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- spazi di verde attrezzato.

I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- b) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- c)

(eventuale) I soggetti attuatori si impegnano, altresì, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- presidi per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- aree verdi di quartiere
- centri sociali
- attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri.

5.2 I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche la realizzazione dei raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e posa della segnaletica orizzontale e verticale.

5.3 La realizzazione delle predette opere da parte dei soggetti attuatori andrà a scomputo parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, (scomputo *totale in caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione 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.

5.4 In caso di adeguamento degli importi di cui all'art. 10.3, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5.5 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 lettera..... nell'allegata planimetria (tav. n.....)

5.6 Dato atto che l'area oggetto di piano attuativo è compresa all'interno delle "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005 .-2007)" – il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione compresi all'interno della perimetrazione regionale sopra citata, sarà maggiorato del 5% ai sensi di quanto previsto dalla D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757 e non potrà essere posto a scomputo, relativamente alla quota della maggiorazione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (che dovrà essere integralmente versata secondo quanto stabilito dalla citata D.G.R.). L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo della maggiorazione, è determinato come previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

5.7 Si da 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 denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 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 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.

(ovvero, in alternativa)

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Comune, a propria cura ma a spese esclusive dei soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005 e successive modifiche. I soggetti attuatori devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli pagamenti delle spese tecniche sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso.

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 d'attuazione del piano sono quelli indicati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione, e comunque non oltre cinque anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

8.2 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.

8.3 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, pertanto 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, i soggetti attuatori non potranno 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

10.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ammonta a euro, come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

10.2 A garanzia della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri e/o opere sostitutive di monetizzazione, anche extracomparto, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, i soggetti attuatori per sé e per i propri aventi causa si impegnano a costituire, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore di tali opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, oltre ai costi accessori indicati al comma precedente, comunque per una somma non inferiore al 10% delle opere, e quindi pari a 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.

10.3 La polizza dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del competente istituto di

vigilanza attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 107 della Legge n. 385/1993. In quanto compatibile con l'ordinamento giuridico e quale misura di autotutela dell'Ente, vengono accettate esclusivamente le fidejussioni emesse da soggetti approvati dall'Amministrazione Finanziaria ai fini dei rimborsi IVA.

10.4 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 contenere i termini contrattuali previsti dallo schema di fideiussione approvato preliminarmente dal Comune. (vedi schema tipo)

10.5 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.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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. 11 ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

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

11.2 *(da aggiungere nel caso di piano attuativo compreso in Ambiti di Trasformazione ai sensi della parte B delle norme del Documento di Piano)*

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

- l'intervento di rinaturalizzazione è di mq. pari al ... (almeno il 10%) della superficie territoriale;
- il piano attuativo, che ricopre una superficie territoriale pari a mq., prevede una superficie permeabile pari a mq., pari almeno al 50% della superficie territoriale;
- è previsto la piantumazione di n.alberi *(nel rispetto dell'indice 1 albero/100 mq. di superficie scoperta)*;

- nell'attuazione del piano è prevista la realizzazione di un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi private e pubbliche;
- il fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria, proviene da impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili;
- aggiungere gli obblighi derivanti dal rapporto ambientale del documento di piano previsti per gli ATR

11.3 Ulteriori impegni dei soggetti attuatori sono quantificati come segue:

- a)
- b)

ART. 12 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

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

12.2 Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori, ferma restando la facoltà del Comune di agire anche per il risarcimento del danno.

12.3 Fino all'acquisizione al patrimonio comunale, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione, come per esempio i parcheggi, gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei soggetti attuatori in via permanente, aggiungere il seguente comma) La manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione realizzate(specificare quali) resta a carico dei soggetti attuatori o successivi aventi causa in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

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.

ART. 15

PENALI

15.1 Nel caso di mancato rispetto da parte dei soggetti attuatori dei termini indicati negli artt. 6, 7, 8, 9 e 10, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 per mille dell'importo lavori come indicato nel relativo progetto esecutivo, sino ad un massimo del 10 % dell'importo lavori.

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

ART. 16 CONTROVERSIE

16.1 Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il T.A.R. di BRESCIA.

ART. 17 DISPOSIZIONI FINALI

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

17.2 Il Comune, a mezzo del legale rappresentante, dà atto di aver ricevuto la somma di eurodi cui all'art. 3.2. della presente convenzione mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale; il Comune prende anche atto che i soggetti attuatori hanno costituito a favore dello stesso Comune fidejussione n..... in data presso la Banca/Assicurazionea garanzia delle obbligazioni di cui all'art. 5 e per gli importi ivi previsti.

17.3 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale (P.R.G. o P.G.T.) del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER LA DITTA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente i seguenti articoli 1.3, 1.5, 14, 15 e 16.



SCHEMA DI FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA DA PRESENTARE IN SEDE DI STIPULAZIONE DI CONVENZIONI URBANISTICHE

ASSICURAZIONE o BANCA

La presente polizza è emessa in n..... esemplari ad unico effetto in.. [sede] il.. [data] nell'interesse dei /delle sotto elencati /e Signori e/o Società:

[nominativi di tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione urbanistica]

in seguito denominati **contraente / contraenti**, a favore del COMUNE DI MANTOVA, in seguito denominato **Ente Garantito**, fino alla concorrenza di € (euro.....)

Premesso:

- che il/i **Contraente/Contraenti** hanno proposto al Comune di Mantova un Piano Attuativo d'iniziativa privata, relativo ai terreni di loro proprietà, posti in Mantova, loc., impegnandosi a sottoscrivere la prescritta convenzione urbanistica;
- che con delibera consiliare del Comune di Mantova n. ... del è stato approvato il Piano Attuativo denominato ".....", unitamente allo schema di convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune stesso ed il Soggetto Attuatore;
- che la citata convenzione, allegata al presente atto, all'articolo 10 prevede la costituzione, da parte del Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla suddetta convenzione, e di una fideiussione bancaria/polizza assicurativa – dell'importo di €... (euro) di cui : *(a titolo esemplificativo)*

€ _____ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

€ _____ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

€ _____ per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica

€ _____ a garanzia della manutenzione decennale dell'equipaggiamento naturale/ecologico di cui alla compensazione ecologica

€ _____ per

TUTTO CIO' PREMESSO

la **banca/assicurazione**..... con sede (in seguito denominata **Garante**), con la presente polizza, a mezzo del sottoscritto..... nella sua qualità di..... si costituisce fideiussore, nell'interesse dei/delle menzionati/e **contraenti**, a favore del Comune di Mantova, fino alla concorrenza di €... (euro) corrispondente all'ammontare di detto deposito cauzionale, conformemente a quanto previsto dall'articolo della convenzione urbanistica di cui nelle premesse, a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione stessa ed in particolare, facenti capo, in via solidale, ai/alle **contraenti**, che accettano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito;

Entro tale limite di cifra il sottoscritto **Garante**, in qualità di ente fideiussore, si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta dell'**Ente garantito** ed entro 15 giorni dal ricevimento della stessa, quanto sarete a richiederci a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Mantova e il Debitore principale.

Il **garante** si impegna a pagare, entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del comune di Mantova, senza facoltà di porre eccezioni, in deroga agli artt. 1936, 1941 e 1945 del C.C..

La presente, prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C. nonchè in deroga a qualsiasi norma o disposizione generale di contratto, è da intendersi valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la sua estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'**Ente garantito**.

Inoltre, prevede espressamente le seguenti clausole:

- la possibilità di parziale escussione da parte dell' **Ente garantito**, in proporzione alle inadempienze verificatesi;
- il mancato pagamento dei premi, da parte dei/delle **contraenti**, non potrà essere opposto dalla **Società** fidejubente all' **Ente garantito**;
- lo svincolo della garanzia può avvenire solo con una dichiarazione rilasciata dall'**Ente garantito** che liberi il contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata o con la consegna da parte dei contraenti al Garante dell'originale della garanzia sulla quale il Comune ha annotato lo svincolo;
- il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede l'**Ente garantito**, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti di esso.

IL/I CONTRAENTE/I [tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione con il Comune]

LA BANCA/ASSICURAZIONE [nome, qualifica e poteri di chi firma, con autenticazione]

(Firme autentiche)



COMUNE DI MANTOVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

OGGETTO: Schema di convenzione urbanistica e di atto di garanzia fideiussoria per i piani attuativi d'iniziativa privata

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere FAVOREVOLE .

Mantova, 20/09/2012

Il Responsabile
UR - Sviluppo del Territorio e Tutela
dell'Ambiente
SPOSITO ANNAMARIA
(Firmato Digitalmente)

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente
Firmato digitalmente da : SPOSITO ANNAMARIA (584622 - Postecom CA2).
Data : 20/09/2012.

Verbale letto approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT. GERMANO TOMMASINI

F.to DOTT.SSA ANNUNZIATA FUSCO

=====
Per copia conforme ad uso amministrativo

Mantova, li

L'incaricato

=====
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del Servizio di Supporto agli organi elettivi

C E R T I F I C A

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Mantova, li _____

F.to L'incaricato al Servizio

=====
Mantova, li

Divenuta esecutiva per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale avvenuto il _____ senza opposizioni.

L'incaricato