

N.N. 79180/21576 di Repertorio

AGENZIA DELLE ENTRATE
di MANTOVA

CONVENZIONE URBANISTICA

10.07.2009

RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO 2.2 COMPARTO

N. 6463 AT
Esatti € 526,00

DOSSO DEL CORSO

Bollo 155,00

Reg. 168,00

(STRALCIO P.A. 2.2 ai sensi dell'art. 36 N.T.A. del P.R.G.C.)

Ipot.

Cat.

ex legge regionale 11 marzo 2005 n. 12

Varie

Concorda

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2009 duemilanove il giorno 30 trenta del mese di giugno.

In Mantova nel mio studio in Via Giovanni Chiassi n.88.

Avanti a me [redacted] Notaio in Mantova, iscritto nel ruolo di questo Distretto Notarile sono comparsi:

- il Comune di Mantova in persona della signora [redacted]

nata a [redacted], in forza di disposizione del Sindaco del

02.12.2008, domiciliata per la carica nella sede comunale in Mantova, Via

Roma, n° 39,

- e i lottizzanti nelle persone di seguito elencate nella loro qualità di proprie-

tari delle aree di cui al foglio 47 del N.C.T. di Mantova località Dosso del

Corso (Mantova) e precisamente:

[redacted] Partita IVA [redacted] con sede in Eremo di

Curtatone (Mantova), Via De Nicola n. 15, iscritta nel registro delle Imprese

di Mantova la n. e c.f. [redacted] capitale sociale Euro 15.000,00 (quindi-

cimila virgola zero zero) per la quale interviene e stipula in legale rappresen-

tanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione il si-

gno [redacted] nato [redacted] domiciliato a

Bagnolo S. Vito (Mantova), [redacted]

TRASCRIZIONE

a MANTOVA

il 14-07-2009

N. 8007 R.G.

N. 5154 R.P.

€ 203,00

in forza delle delibera del consiglio di amministrazione in data 18.06.2009 che per estratto conforme si allega al presente atto sotto al lettera "A"

Partita IVA con sede in Milano iscritta nel registro delle Imprese di Milano al n. e cf. capitale sociale Euro 66.300,00 (sessantaseimilatrecento

virgola zero zero) per la quale interviene e stipula in legale rappresentanza il

signor nato a Goito (Mantova) domiciliato a Mantova,

nella sua qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione, in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 2 dicembre 1999

debitamente iscritta nel Registro delle Imprese.

nato a Curtatone (Mantova) residente a Mantova,

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi richiedono di ricevere per atto pubblico quanto in appresso.

PREMESSO

- che i soggetti in elenco sono proprietari dei seguenti appezzamenti di terreno censiti in Catasto terreni del Comune di Mantova

a foglio 47,

mapp 239 Sem Cl.3 ett.0.05.42 RdE.3,80 RaE. 3,50

mapp 240 RELACQ. ES Cl./ ett.0.00.24 RdE.//RaE//

mapp 66 Sem Cl.3 ett.0.49.48 RdE.34,70 RaE.31,94

foglio 47,

mapp 46 S.I Cl.3 ett.0.31.40 RdE.23,17 RaE.25,95



foglio 47, mapp 45 S.I. Cl.3 Ett.0.32.80 Rde. 24,21 Ra€. 27,10

foglio 47, mapp 88 Sem Cl.3 ett.0.04.50 RdE.3,16 RaE. 2,91

e che il Comune di Mantova è proprietario di metà del mappale idro.

in fregio alla Strada Sabbionetana;

- che il vigente P.R.G. approvato con D.C.C. n° 82 del 7/09/2004 prevede

per l'area in oggetto le disposizioni di cui al P.A. 2.2 art. 36.2.2 delle N.T.A.;

- che il P.A. 2.2 Comparto Dosso del Corso SUB-COMPARTO 2 è stato

esaminato dalla Commissione Edilizia, che ha espresso parere favorevole alla

sua approvazione nella seduta del 19.07.2007

- che la Giunta Comunale ha approvato il Piano Attuativo e la bozza della

presente Convenzione, con delibera n. 47 e n° 30751/2007 di Prot. Gene.

del 25.02.2008 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera

"g" già attuato con DG.C. n.182 del 30.10.2007 che in copia conforme

completa degli allegati si allega al presente atto sotto al lettera "C"

- che le società

dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni

contenuti nella presente convenzione

TUTTO CIO' PREMESSO

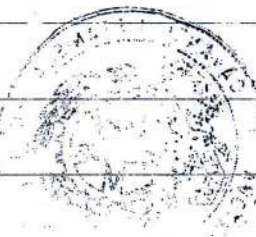
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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,



Luca...

Luca...



Luca...

Luca...

come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

1.2.1 Qualora le Ditte [redacted] procedano ad alienazione delle aree lottizzate potranno trasmettere agli acquirenti di singoli comparti, gli obblighi della presente convenzione, salvo la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti gli oneri di cui all'Art. 5 della presente convenzione. Le Ditte e comunque aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso l'Amministrazione Comunale dell'adempimento degli obblighi sottoscritti con la presente Convenzione.

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

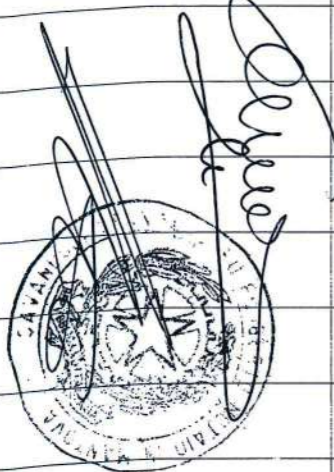
2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipula della presente convenzione, sono disciplinati dalle NTA del P.R.G. e dal R. E. vigenti e dalle norme di cui alla presente Convenzione, nonché dalle previsioni e dalle norme speciali del piano esecutivo e dalle planimetrie allegate, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2.2 Le indicazioni tipologiche dei tipi edilizi e dei lotti sono comunque indicative e suscettibili di variazioni sempre nel rispetto dei parametri urbanistici.

2.3 La superficie lorda complessiva realizzabile è di mq 4334,40 (quattromilatrecentotrentaquattro virgola quaranta) di superficie lorda da destinare a residenza con la possibilità di trasformare una quota, massimo 10% (dieci per cento), di tale superficie lorda in attività economiche elencate nelle norme



Francesca Giusti



Uliana



tecniche di attuazione del P.A. all'interno della Relazione tecnica.

ART. 3 MODALITA' DI REPERIMENTO DEGLI STANDARD

3.1 Ai fini della quantificazione degli standard da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 51/1975, si farà riferimento ai seguenti parametri:

- per la destinazione residenziale, nella misura di 26,5 (ventisei virgola cinque) mq per abitante, in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 (cinquanta) mq di superficie utile per abitante,

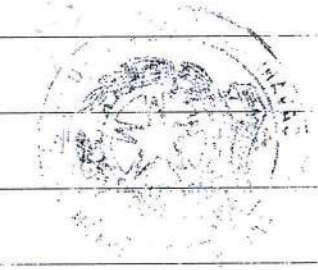
- per la destinazione industriale e artigianale nella misura del 10% (dieci per cento) della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività

- per la destinazione terziaria, nella misura del 100% (cento per cento) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D, e nella misura del 75% (settantacinque per cento) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B.

- per gli insediamenti commerciali, si fa riferimento all'art.10 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

3.1 Le parti convengono che la superficie degli standards determinata per la residenza in mq 2297,23 (duemiladuecentonovantasette virgola ventitre) venga monetizzata nella misura determinata dal Comune pari a euro/mq. 70,00 (settanta virgola zero zero) per un importo complessivo di euro 160.806,10 (centosessantamilaottocentosei virgola dieci) da versare all'atto della stipula della presente convenzione

3.2 All'atto del rilascio dei singoli Permesso di Costruire o nei termini di scadenza conseguenti alla presentazione Denuncia di Inizio Attività, sarà determinata la quantità di standard da monetizzare a conguaglio, secondo i criteri





sopra esposti, per le destinazioni diverse dalla residenza.

ART.4 AREE PER 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 e relativo atto notarile a propria cura e spese, le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal piano attuativo consistenti nell'area di proprietà dei lottizzanti inclusa nella fascia di 4 (quattro) mt da adibire eventualmente e successivamente, da parte dell'Ente, a ciclabile, posta tra la futura recinzione e la strada e prospettante l'intero comparto.

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, della Legge Regionale della Lombardia 12/2005, 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:

· tombamento del fosso con sistemazione della parte superficiale in conglomerato bituminoso su idoneo sottofondo, nonché predisposizione di caditoie per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, il tutto in accordo con gli uffici OO.PP. e Tea Strade e relativo progetto esecutivo.

5.2 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 lumi-



rosa;

5.3 La realizzazione delle predette opere da parte dei soggetti attuatori andrà

a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, 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.

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.

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 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

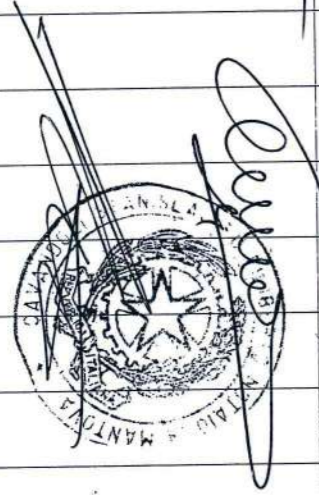
6.2 Il progetto afferente le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro mesi sei dall'esecutività della delibera di approvazione del piano. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CD-ROM utilizzando a scelta i seguenti formati:

- 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.

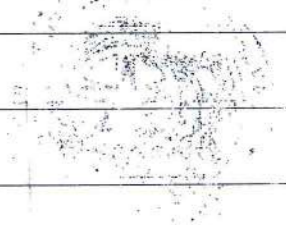
6.3 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai soggetti attuatori a loro cura e spese. In caso di manca-

Handwritten signature and notes on page 232.



Handwritten signature and notes on page 232.

Handwritten signature and notes on page 232.





to rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata 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 3 (tre) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999.

ART. 7 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 I soggetti attuatori realizzano, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria avvalendosi di imprese selezionate mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 57, comma 6 e 122, comma 8, del Codice di contratti. La documentazione relativa alla suddetta procedura dovrà essere presentata al momento della richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere stesse.

La realizzazione delle opere avverrà sotto il controllo del settore Opere Pubbliche con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 1 (un) mese a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il funzionamento.

ART. 8 TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 I tempi d'attuazione del piano sono 5 (cinque) anni.

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.

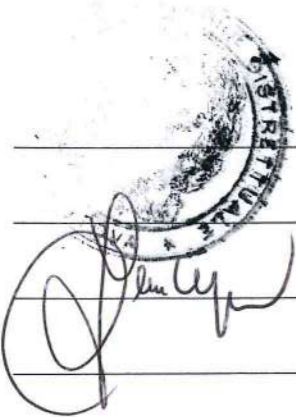
8.3 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, pertanto non verrà rilasciato il permesso di costruire per le opere afferenti gli edifici prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione. In ogni caso, non potrà essere attestata la sussistenza dell'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione a scampo oneri e della presentazione di certificato di regolare esecuzione emesso da parte della Direzione Lavori per tutte le opere di urbanizzazione private di cui agli artt. 11.3 e 11.4.

ART. 9 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE

9.1 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.

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 € 65.182,55 (sessantacinquemilacentottantadue virgola cinquantacinque) come risulta dal computo metrico estimativo allegato.



10.2 A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori per sé e per i propri aventi causa hanno costituito, 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 agli accessori indicati al comma precedente, e quindi di € 65.182,55 (sessantacinquemilacentottantadue virgola cinquantacinque) che sarà soggetta ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale) dei prezzi, ogni tre anni. La polizza dovrà, inoltre, essere estesa all'ipotesi di fallimento dei soggetti attuatori o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali.

10.3 A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, l'importo della fidejussione verrà contestualmente aggiornato nel caso di aumento dei costi delle opere.

10.4 Lo svincolo di tale cauzione (fidejussione o polizza), 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'emissione del certificato di collaudo definitivo.

10.5 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 fidejussione 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.

ART. 11 ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL SOGGETTO

ATTUATORE

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 Gli 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 le opere di urbanizzazione private all'interno del perimetro del comparto (viabilità, gas, acqua, teleriscaldamento, ecc), che rimarranno di proprietà privata oltre che agli allacciamenti alle utenze previo acquisizione del permesso di costruire o atto equivalente, fatto salvo quanto

indicato all'art.5 il cui costo, di cui al computo metrico estimativo allegato, sarà scomputabile dagli oneri. Inoltre si impegnano a presentare adeguati elaborati tecnici e valutazioni economiche relative al teleriscaldamento di tipo centralizzato o centralizzato individuale previa stipula di apposito convenzionamento 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;

11.3 Gli attuatori si obbligano a verificare e realizzare in accordo con il gestore dell'illuminazione la diramazione da via Di Vittorio.

11.4 Si obbligano inoltre a presentare in sede di agibilità degli edifici certificato di regolare esecuzione di dette opere redatto dalla Direzione lavori

11.5 Gli attuatori hanno versato in sede di stipula della presente convenzione

la somma di euro 9.724,00 (novemilasettecentoventiquattro virgola zero zero) quale contributo alla riqualificazione dell'incrocio tra strada Spolverina e strada Sabbionetana.

11.6 Le Ditte

si obbligano per sé e per i loro aventi diritto, a versare al Comune

all'atto del rilascio dei singoli Permesso di Costruire o nei termini di scadenza conseguenti alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività, i contributi di costruzione ai sensi della Normativa vigente.

ART. 12 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

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 provvisoriale 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.

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 PENALI

14 Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati negli artt. 6, 7, 8, e 9 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% (dieci per cento) dell'importo lavori.

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

ART. 15 CONTROVERSIE

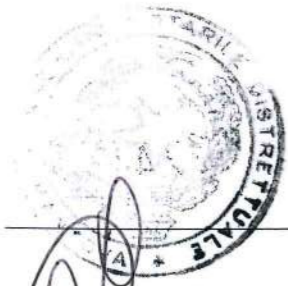
15.1 Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il Tribunale di Mantova.

ART. 16 DISPOSIZIONI FINALI

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

16.2 Il Comune, a mezzo del legale rappresentante, dà atto di aver ricevuto la somma di euro 9.724,00 (novemilasettecentoventiquattro virgola zero zero) di cui all'art. 11.5 della presente convenzione mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale di Mantova; il Comune prende anche atto che i soggetti attuatori hanno costituito a favore dello stesso Comune fidejussione n. 53151218 ed integrazione n. 1822/96/53151218 di UNIPOL Assicurazioni, in data odierna a 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 P.R.G. vigenti del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.



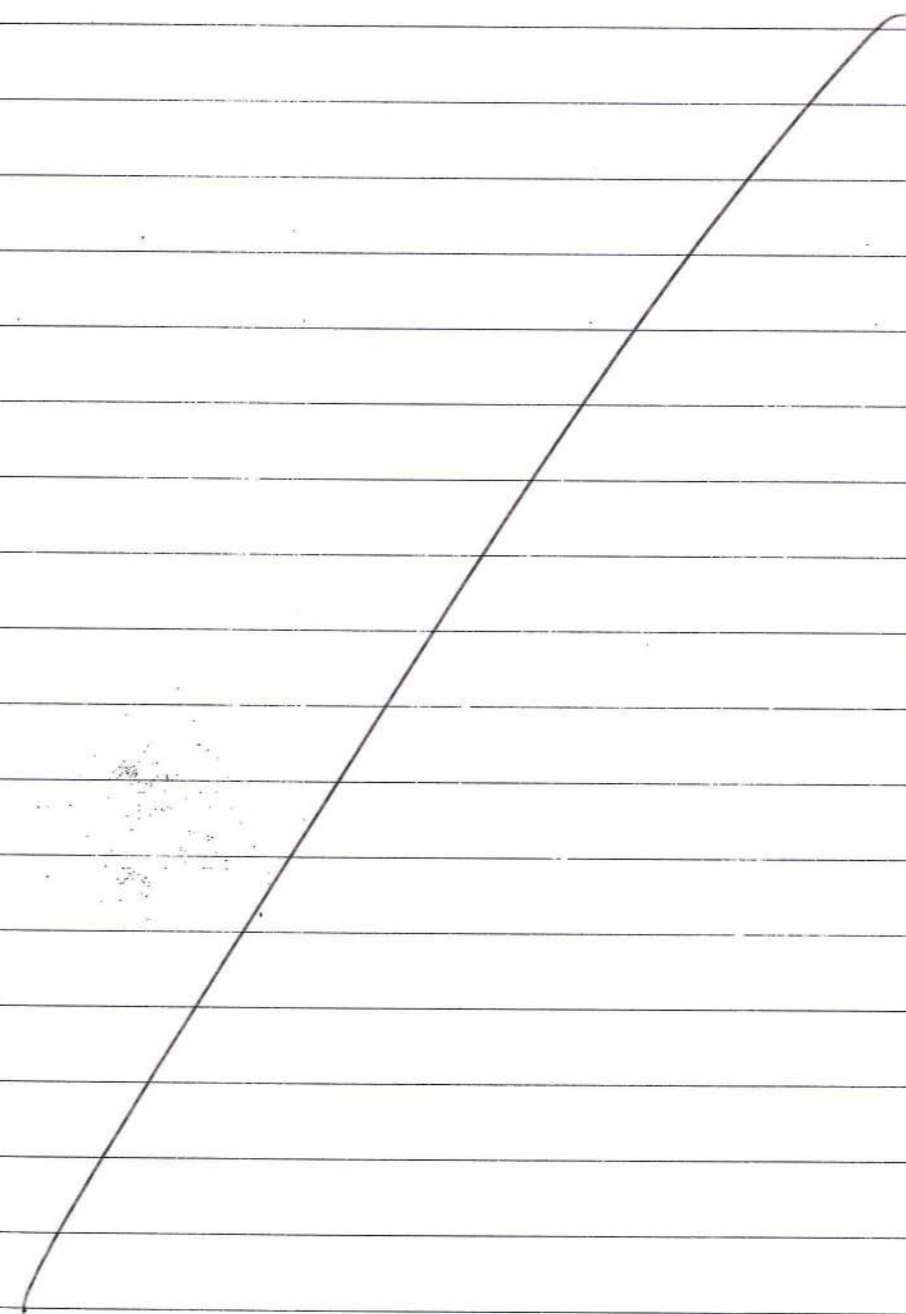
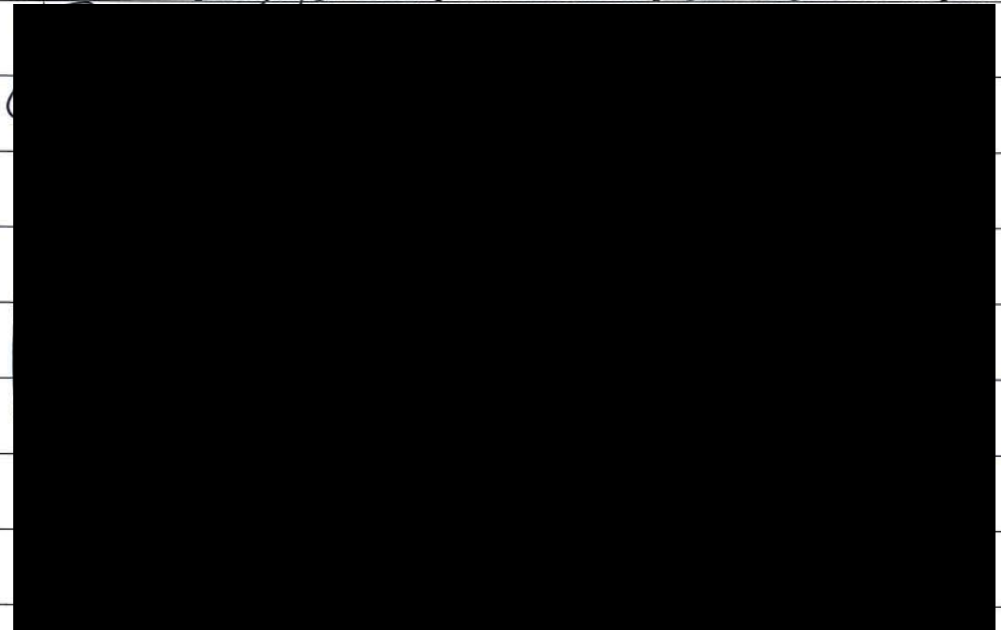
[Handwritten signature]

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati _____

_____ E richiesto io Notaio

ho ricevuto il presente atto scritto da persona da me diretta e ne ho data lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo firmandosi qui in fine ed a margine degli altri fogli con me Notaio alle ore 17,15. _____

Consta di quattro fogli scritti per tredici intere pagine e righe otto di questa. _____





290

Handwritten signature

COMPONETE ALL'ORIGINALE

data: 03/04/08



Comune di Mantova
Pianificazione Sviluppo Territorio
Arch. Nicoletta Leonelli

291

ALLEGATO
P.G. n° 30751/2007
D.G.C. n° 182 del 20.07.07

Comune di Mantova

PA 2.2 DOSSO DEL CORSO - ZONA C
SUB-COMPARTO 2

[REDACTED]

OGGETTO

RELAZIONE AMBIENTALE

qel:
A1

NS. PROT.
99/2005
DATA
15/05/2007

PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI

studio di architettura, corso vittorio emanuele II, 33 - 46100 mantova tel. 0376224380, fax 0376 289067, pmvinc@tin.it

Handwritten mark