

# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente :

DITTA PEDRAZZOLI ENNIO

**Progetto per il completamento del P.L. di Area Produttiva  
denominato" MALPENSATA - GOMBETTO 2 "  
in Variante al P.G.T.**

Data

MAGGIO 2023

Disegnato:

GB00prj22142

Elaborato :

CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L.

Scala :

Prat. n°

Tav. n°

Comune

PORTO MANTOVANO

Provincia

MANTOVA

Dott. Ing.  
**GIANLUCA FERRARI**  
SEZIONE A  
N. 704

DOC. D

**STUDIO TECNICO**

**Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI**

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail:stferrari gianluca@libero.it

**Geom. FRANCESCO ROSA**

via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail:studiorosafrancesco@alice.it

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari , ai sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/41 n. 633 G.U. n. 161/41 n. 166

**CONVENZIONE URBANISTICA  
PER IL COMPLETAMENTO DEL  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA PRODUTTIVA  
DENOMINATA “MALPENSATA-GOMBETTO 2” IN VARIANTE AL P.G.T.  
REPUBBLICA ITALIANA**

Nell'anno **duemilaventitre**, il giorno ..... (...../...../.....). In ....., nel mio studio in Via ..... Davanti a me ....., Notaio in ....., iscritto nel Collegio Notarile di Mantova, non assistito dai testimoni perché i comparenti, avendo i requisiti di legge, vi hanno rinunciato di comune accordo e con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

- **MOFFA Arch. ROSANNA**, nata a ..... (...), il ....., domiciliata per la carica a Porto Mantovano (MN) – Strada Statale N. 62 della Cisa n. 112, dipendente comunale;
- **PEDRAZZOLI ENNIO**, nato a Roverbella (MN), il 21 agosto 1943, ivi residente in Via Trento e Trieste n. 14, imprenditore, C.F.: PDR NNE 43M21 H604K;

i quali agiscono in questo Atto:

- quanto all'**Arch. Rosanna Moffa**, in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del “**Comune di Porto Mantovano**”, con sede legale in Porto Mantovano – Strada Cisa n. 112, C.F.: 8000277 020 6, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con Atto del Sindaco Prot. n. .... in data ..../..../....., ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato Decreto Legislativo nel seguito del presente Atto denominato semplicemente “Comune”;
- quanto a **Pedrazzoli Ennio**, nella sua qualità di Titolare della Ditta individuale omonima con sede in Porto Mantovano (MN), frazione S. Antonio - Piazza Virgilio n. 15, P.IVA: 0018928 020 9, iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova al n. 120990 R.E.A.;

della cui identità personale, capacità e poteri di firma, io Notaio sono certo, i quali convengono quanto segue.

**P R E M E S S O**

- A)** che con Delibera di C.C. n° 27 del 06/05/2002 e successiva n° 72 del 26/08/2002 veniva adottato e approvato il Piano di Lottizzazione per area produttiva denominato “Malpensata-Gombetto 2”;
- B)** che all'art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata presso lo studio del Notaio Chizzini di Porto Mantovano in data 22/11/2002 (Rep. 4105 - Racc. 1323) venivano stabiliti, concordemente con le Ditte Lottizzanti, i termini per gli adempimenti e in particolare fissati i termini entro i quali eseguire le opere di urbanizzazione;
- C)** che con atto Notaio Augusto Chizzini in data 13/12/2002 Rep. n° 4176, il Sig. Pedrazzoli Ennio, in qualità di Titolare della Ditta individuale omonima, con sede legale in Porto Mantovano - Piazza Virgilio n. 15, ha

acquistato tutta l'area inserita nel Piano Attuativo "Malpensata-Gombetto 2" di proprietà della Sig.ra Cirila Elisabetta, accollandosi tutti gli obblighi della Convenzione Urbanistica;

**D)** che a seguito di richieste dei Lottizzanti che nel tempo si sono succedute, si sono rideterminati più volte, per varie ragioni e da ultimo in conseguenza della stagnazione del mercato produttivo, i termini stabiliti nella Convenzione Urbanistica del 22/11/2002 arrivando, con l'ultima Deliberazione di G.C. n° 47 del 21/09/2011, a stabilire il termine per gli adempimenti alla data del 18 settembre 2012;

**E)** che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con D.C.C. n° 3 del 31/01/2011, definitivamente approvato con D.C.C. n° 56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 (data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n° 35), nel prevedere un ampliamento dell'area produttiva in adiacenza alla porzione Nord del Piano di Lottizzazione in oggetto, ha inglobato in un unico Comparto, contraddistinto con la sigla "AT-025", sia l'ampliamento introdotto, che la porzione di Piano di Lottizzazione "Malpensata-Gombetto 2" posta a Nord della nuova strada "S.P. ex S.S. n° 62A" (ex-Lotto "ZERO"), con ciò operando una suddivisione/ripartizione, del suddetto Piano Attuativo in essere, in due ambiti (porzioni a Nord e a Sud della predetta strada) e ciò in accoglimento di specifiche richieste condivise da parte dei proprietari Lottizzanti, riconoscendo quindi autonomia di gestione delle opere di urbanizzazione interne ai due comparti, per essere stati oggetto di diverso interesse economico ed attuativo;

**F)** che in data 27 maggio 2009 è stato sottoscritto dalla Ditta Lottizzante e impresa esecutrice dei lavori, dal tecnico D.L., dal tecnico collaudatore e dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Porto Mantovano il verbale sullo stato di consistenza dello stralcio 1 delle opere di urbanizzazioni primarie del comparto composto dal tronco di raccordo con strada Tezze e dal tratto di tangenziale denominato "Lotto ZERO", (agli atti del Comune di Porto Mantovano a far data dal 29 Maggio 2009 prot. n. 9962);

**G)** che il sopra descritto stralcio 1 composto dal tronco di strada Tezze e dal tratto di tangenziale denominato "Lotto ZERO", è stato preso in consegna anticipata per apertura al traffico, dal Comune di Porto Mantovano, con verbale in data 27 maggio 2009, redatto ai sensi dell'art. 200 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e sottoscritto dalla Ditta Lottizzante, dal tecnico D.L., dal tecnico collaudatore e dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Porto Mantovano (agli atti del Comune di Porto Mantovano a far data dal 29 Maggio 2009 prot. n. 9963);

**H)** che il piano di lottizzazione è scaduto dal settembre 2012 e al fine di completare le opere di urbanizzazione e proseguire nell'attività edilizia all'interno del comparto è necessario predisporre un nuovo Piano di lottizzazione in adeguamento alle previsioni del PGT in termini di perimetro del comparto e in variante allo stesso PGT per la dotazione di servizi che viene in parte modificata nella dimensione, nella localizzazione e nella tipologia;

**I)** che in funzione delle rinnovate esigenze dell'Amministrazione Comunale condivise dalla ditta lottizzante, l'area a parcheggio della superficie di mq 18.201 posta in fregio al tratto di tangenziale "Lotto ZERO", viene trasformata per mq 17.006 (18.201 - 1.195) in superficie fondiaria mentre una nuova area per servizi (per impianti tecnologici) viene individuata in un lotto della superficie di mq 9.690 sul lato est del comparto di piano; la dotazione di servizi prevista nel comparto di piano diventa di complessivi mq 12.162 (sup. centro di raccolta e centro del riuso e relativi parcheggi + parcheggi e cabina enel a sud + area per impianti tecnologici in parte confermata a nord) e supera la dotazione minima prevista dalle norme vigenti pari al 10 % della SLP (e fermo restando la superficie di mq 14.110 a suo tempo monetizzata).

**J)** che il tratto di tangenziale denominato “Lotto ZERO”, come gli altri tratti di viabilità interessati dal piano e relative opere di urbanizzazione primaria, sono attualmente ancora di proprietà della ditta Lottizzante e per la cessione di tali opere al comune di Porto Mantovano è necessario procedere con il completamento delle opere mancanti e successivo collaudo;

**K)** che in particolare, riguardo al tratto di tangenziale “Lotto ZERO”, la cessione al comune è propedeutica per il successivo trasferimento alla Provincia di Mantova in base agli accordi precedentemente assunti tra i due enti e ancora in corso di validità;

**L)** che ancora agli inizi del 2016, l'ufficio tecnico comunale, aveva coinvolto a tale scopo l'ufficio lavori pubblici della Provincia di Mantova, che a seguito di sopralluogo per constatare lo stato di conservazione del tratto di tangenziale lotto 0, aveva redatto un verbale prescrivendo le attività di sistemazione e ripristino per il completamento dell'opera e che era stato prontamente inviato alla ditta lottizzante;

**M)** che la crisi economica, che ha interessato il settore produttivo negli ultimi anni, ha rallentato l'operatività della ditta lottizzante impedendo di fatto una nuova programmazione delle attività inerenti il comparto di piano in esame;

**N)** che nell'ottica di eseguire correttamente le opere di completamento nel tratto di tangenziale lotto 0 è stato nuovamente coinvolto il Settore Lavori Pubblici della Provincia di Mantova che ha eseguito più sopralluoghi per verificare lo stato di conservazione ed individuare ad oggi tutti i lavori da svolgere per rendere la strada collaudabile ed acquisibile infine al demanio provinciale;

**O)** che a seguito dei sopralluoghi eseguiti nei giorni 11 febbraio e 23 febbraio 2022 nel tratto di tangenziale denominata “Lotto ZERO”, i tecnici dell'Area Lavori Pubblici e Trasporti della Provincia di Mantova hanno redatto un elenco dei lavori da prescrivere a carico del Lottizzante del P.L. “Malpensata Gombetto 2” ai fini del completamento del sistema viabilistico in argomento; elenco pervenuto al Comune di Porto Mantovano con nota protocollo comunale n. 10231 del 29/04/2022, successivamente integrata con nota completa assunta al protocollo comunale n°22093 del 24/09/2022;

I lavori relativi al completamento della rotatoria delle Tezze e del tronco stradale compreso tra tale rotatoria e quella di via Progresso (dicasi bretellina) a carico del lottizzante sono i seguenti:

- 1 *realizzazione di una collinetta, mediante il riporto di terra di tipo vegetale, per il completamento dell' aiuola circolare rotatoria “delle Tezze”;*
- 2 *chiusura, con i relativi coperchi, di alcuni pozzetti (pozzetto Telecom e pozzetto raccolta acque) presenti nell' aiuola circolare della rotatoria “delle Tezze”;*
- 3 *installazione di appositi tratti di guard-rail per aiuola protezione dei pali di illuminazione sulla rotatoria denominata “delle Tezze”;*
- 4 *ri-sagomature della pavimentazione stradale lungo i bracci di raccordo della rotatoria denominata “delle Tezze”;*
- 5 *eliminazione del chiusino in ghisa del pozzetto ubicato in corsia lungo la rotatoria denominata “delle Tezze”, mediante la chiusura definitiva con una piastra in calcestruzzo;*
- 6 *completamento della segnaletica verticale di “indicazione di un incrocio a rotatoria” per la rotatoria denominata “delle Tezze” (palo con segnale triangolare di “dare precedenza” e segnale di “preavviso*

*di segnalazione circolazione rotatoria con segnale di preavviso di dare precedenza" posto a 75 e 150 mt.);*

- 7 sistemazione dei cedimenti presenti in corrispondenza di precedenti scavi di sottoservizi, lungo il tratto stradale di congiunzione tra la rotatoria denominata "delle Tezze" e la mini rotatoria di Via Progresso;*
- 8 rimodulazione delle pendenze longitudinali e trasversali del tronco stradale sopradetto denominato "Lotto ZERO", per assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche;*
- 9 installazione del portale a bandiera (con indicazioni da concordare con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Mantova), dove è già stato realizzato il plinto con piastra e tira-fondi;*
- 10 rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle carreggiate stradali e dei bracci di accesso alle rotatorie previa fresatura dell'intero pacchetto bitumato, stesa di strato di base dello spessore di cm. 10 e rifacimento su tutte le carreggiate stradali e sulla rotatoria denominata "delle Tezze" di tappeto di usura spessore cm. 5;*
- 11 rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle banchine stradali previa fresatura dello strato di usura esistente ed esecuzione tappeto spessore cm 5;*
- 12 rifacimento della segnaletica orizzontale per la porzione di competenza del Lottizzante;*
- 13 esecuzione dell'aiuola triangolare sul lato Nord in corrispondenza dell'innesto con la mini rotatoria di via Progresso con cordoli, contro-cordoli e spazio intercluso cementato;*
- 14 installazione dell'opportuna segnaletica verticale e di bi-lampeggiatori sulla rotatoria di via Progresso e rotatoria strada Tezze per la porzione di competenza del Lottizzante;*
- 15 esecuzione della specifica segnaletica orizzontale per la porzione di competenza (lato Bretellina);*
- 16 ri-definizione dei raggi di raccordo dei bracci della rotatoria con opportuno adeguamento delle recinzioni esistenti in fregio alla Ditta "Filiale FedEx Express";*
- 17 consegna alla Provincia di Mantova della planimetria tecnica "as-built", dove siano chiaramente indicati tutti i sottoservizi presenti nella rotatoria denominata "delle Tezze", lungo il tronco stradale "Lotto ZERO" e nella rotatoria di Via Progresso;*
- 18 ripristino muretti in C.A., ad oggi parzialmente divelti, esterni alla corona giratoria della rotatoria "delle Tezze";*
- 19 spostamento dei pali di illuminazione pubblica nella corona rotatoria di strada Tezze all'esterno del cordolo di recinzione con esecuzione di relativi plinti e collegamenti (tale opera sostituisce la richiesta della Provincia di mantova di posa guard rail)*

**P)** che riguardo a quanto indicato ai precedenti punti **E)** ed **I)** l'impostazione del nuovo strumento urbanistico generale (P.G.T.) comporta l'adeguamento del Piano di Lottizzazione "Malpensata - Gombetto 2" alle scelte operate con il P.G.T. stesso, mediante presentazione di un nuovo Piano Attuativo, che recepisca sia la distinzione e ripartizione operata per i due Ambiti (a nord e sud del tratto di tangenziale "Lotto ZERO"), in esecuzione delle previsioni del Piano delle Regole dell'approvato P.G.T che la necessità di aggiornare la dotazione dei servizi in base alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale e della ditta lottizzante;

**Q)** che, a tale riguardo, l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di realizzare in futuro nell'area servizi, una piazzola ecologica e centro del riuso a servizio di tutto il territorio comunale in posizione diversa rispetto all'ubicazione dello standard previgente con una riduzione della superficie comporta la contestuale approvazione di una variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;

**R)** che il nuovo Piano di Lottizzazione, in sintesi si caratterizza per:

a) l'adeguamento del P.L. "Malpensata-Gombetto 2" alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, stralciando dal Piano Attuativo l'ambito posto a Nord della nuova strada "S.P. ex S.S. n° 62A" (ex "Lotto ZERO") che il P.G.T. identifica come "AT-025".

b) la traslazione e contestuale riduzione dell'area standard in zona più periferica del comparto, in un ambito più idoneo ad accogliere la sede della piazzola ecologica - centro riuso;

**S)** che Pedrazzoli Ennio quale titolare della ditta individuale omonima dichiara di avere la piena disponibilità delle aree di colore azzurro nella tabella che segue e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, precisando al riguardo che tali aree sono catastalmente identificate nello schema che segue.

DATI CATASTALI				
FOG.	MAPPALI	DITTA	SUP. CATASTALE Ha	DESTINAZIONI AMBITI
26	599/a	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	21.16	PRODUTTIVA
	514		1.33.11	PRODUTTIVA
	527		15.68	PRODUTTIVA
	516		39.43	PRODUTTIVA
	521b		1.01.61	PRODUTTIVA
	750		18.91	PRODUTTIVA
	751		06.80	PRODUTTIVA
	873		29.89	PRODUTTIVA
	877		77.73	PRODUTTIVA
	878		33.61	PRODUTTIVA
	874		17.03	PRODUTTIVA
518	15.79	PRODUTTIVA		
870	01.18	PRODUTTIVA		
27	722	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	02.36	PRODUTTIVA
	712		92.46	PRODUTTIVA
	713		01.70	PRODUTTIVA
	724		00.60	PRODUTTIVA
26	869	EUROMONTAGGI S.R.L.	00.54	PRODUTTIVA
	872		02.65	PRODUTTIVA
26	539	CAVIAR IMPORT S.R.L.	10.12	PRODUTTIVA
	875		88.39	PRODUTTIVA
	876		00.09	PRODUTTIVA
SOMMANO			07.10.84	PRODUTTIVA
26	SUP. LOTTI EDIFICATI ALIENATI		05.07.21	PRODUTTIVA
TOTALE			12.18.05	PRODUTTIVA
26	793	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	62.61	VIABILITA'
	515		28.24	VIABILITA'
	522		16.90	VIABILITA'
	520		35.12	VIABILITA'
	595/a		61.74	VIABILITA'
27	721	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	00.76	VIABILITA'
	723		01.05	VIABILITA'
	716		56.18	VIABILITA'
	725		00.67	VIABILITA'
	871/a		10.17	VIABILITA'
SOMMANO			2.73.44	VIABILITA'
26	595/b	DITTA EDILE PEDRAZZOLI ENNIO	01.34	PARCHEGGIO
	595/c		01.05	PARCHEGGIO
	871/b		10.22	PARCHEGGIO
SOMMANO			12.61	PARCHEGGIO
26	521/a	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	26.29	ATTREZZATURE PUBBLICHE
	596		00.16	ATTR. PUBBL. (CABINA)
	599/b		11.79	ATTREZZATURE PUBBLICHE
	600		00.16	ATTR. PUBBL. (CABINA)
27	714	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	68.75	ATTREZZATURE PUBBLICHE
	726		01.86	ATTREZZATURE PUBBLICHE
SOMMANO			01.09.01	ATTR. PUBBL.
SUPERFICIE TERRITORIALE			16.13.11	-
26	453	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	11.52	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	377		03.05	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
27	720	DITTA PEDRAZZOLI ENNIO	26.00	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	744		11.80	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	745		05.40	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
26	738	COMUNE DI PORTO MANTOVANO	02.10	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
26	795	PROGRESSO 80 SRL	00.65	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
26	786	REL. ACQUE ESENTI	00.32	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
	787		00.32	VIABILITA' ESTERNA AL P.A.
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA AL P.L.			61.16	-
SOMMANO IN TOTALE			16.74.27	-

**T)** che dagli elaborati illustrativi del Completamento del Piano di Lottizzazione le aree interessate risultano catastalmente quantificate come segue:

Superficie fondiaria	mq.	121.805
Superficie a parcheggi, e attrezzature pubbliche e n. 2 cabina ENEL (oltre a mq. 14.110 già monetizzati)	mq.	12.162
Superfici a strade	mq.	27.344
Superficie a strade esterne al P.L. (da sistemare a carico del Lottizzante)	mq.	6.116

---

<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq.</b>	<b>167.427</b>
--------------------------------	------------	----------------

**U)** che con l'adozione ed approvazione del Completamento del piano di lottizzazione in Variante al P.G.T. si è stabilito quanto segue:

1) non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), la variazione dei valori dimensionali riportati negli elaborati progettuali (in quanto derivati da misurazione grafico-strumentale), accertata a seguito di frazionamento delle aree di cui al successivo punto 2, purché siano contenute entro il 2% di quanto originariamente previsto.

2) Le aree per opere di urbanizzazione primaria e standard, dovranno essere frazionate **entro 20 (venti) giorni** dall'approvazione definitiva del piano di lottizzazione e dalla sua efficacia e prima della stipula della convenzione e posati dei capisaldi di riferimento con termini inamovibili, rappresentati anche su apposita planimetria, con finalità di delimitare le aree edificabili, di uso pubblico e per la viabilità.

La stipula della convenzione dovrà essere effettuata entro **1 (uno) mese** dall'approvazione definitiva del presente piano di lottizzazione redatto in variante al piano delle Regole e al piano dei Servizi del PGT e dalla sua efficacia.

**V)** che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione o che la subordinano ad Autorizzazioni di altre Autorità.

**W)** che l'area del Comparto è individuata nel P.G.T. come zona per "Insediamenti a prevalente caratterizzazione Produttiva" e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dal Lottizzante, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione anzi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione interne al comparto e delle opere d'urbanizzazione esterne al Piano Attuativo, per cui l'approvazione del Completamento del Piano in Variante al P.G.T. assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree produttive secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica.

**X)** che a seguito del Decreto Regionale n° 6226 del 22/06/2009 con il quale la Regione Lombardia ha espresso parere favorevole alla proposta di sdemanializzazione delle aree del tratto dismesso del Canale Gambarara Vecchia individuato al catasto terreni del Comune di Porto Mantovano al Foglio 26 Mappali 673 - 674 - ex 675 ora mappali 879 – 880 – 881 – 882 – 883, il tombamento del tratto di fosso "Gambarara" e la sua deviazione come indicato nella Tav. 5/a del P.L. previgente sono stati completamente eseguiti. La ditta lottizzante dovrà procedere alla acquisizione delle aree poste sul sedime stradale per la successiva cessione a titolo gratuito al comune di Porto Mantovano;

## VISTI

- la richiesta per il Completamento del Piano di Lottizzazione "Malpensata-Gombetto 2" in Variante al P.G.T., con i relativi allegati, presentata al Protocollo Comunale al n. 2180 del 30/01/2023 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ....
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. ....in data ...../...../....., esecutiva, con la quale veniva adottato il Completamento del Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T.;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T., nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data ...../...../....., esecutiva, con la quale è stata approvato definitivamente il Completamento del Piano di Lottizzazione "Malpensata-Gombetto 2" in Variante al P.G.T., approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT vigente pubblicato sul BURL del ..... N. ....;
- Il frazionamento catastale di cui alle premesse al punto "U", redatto da ..... e approvato dall'U.T.E. di Mantova in data ..... al numero ....., con il quale sono stati determinati i valori dimensionali definitivi che risultano contenuti nei limiti consentiti ed identificate le aree per una superficie totale territoriale di mq. 167.427;
- l' Art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall' Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, l'Art. 22 della legge 30 aprile 1999 n. 136, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, agli Artt. 13-14-25-46-47 della L.R. n. 12 del 31/03/2005;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

**1** La Lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e di tutti gli elaborati costituenti il progetto di Piano di Lottizzazione che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

In particolare il Lottizzante, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile, in solido secondo le attribuzioni di cui in premessa, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 1.** Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
- 2.** Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del Comparto oggetto del presente Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T. sono già state in parte realizzate dalla ditta lottizzante. Agli atti del comune risulta depositato a firma dell'Ing. Cesare Paroli un "*Certificato di collaudo tecnico parziale quantitativo e non qualitativo ed in corso d'opera*" redatto in data 15/11/2006 ed assunto al protocollo comunale in data 17/11/2006 prot. 18999. Considerato che il suddetto collaudo è meramente quantitativo e non qualitativo e al fine di certificare le opere già eseguite è stato acquisito un certificato di collaudo parziale attestante la corretta e regolare esecuzione delle opere e lo stato di

conservazione delle stesse (prot. 12197 del 1/6/2023). Riguardo ai seguenti sottoservizi: gasdotto, fognature, acquedotto, illuminazione pubblica, sono stati acquisiti, dai rispettivi enti gestori (SEI, AQA, TEA RETE LUCE.), i relativi Nulla Osta e/o documenti di presa in carico in merito alla regolare esecuzione, corretto funzionamento ed eventuali opere di adeguamento e completamento. Gli esiti dei pareri rilasciati dagli enti sono stati valutati dal collaudatore e le opere derivanti sono state inserite nel Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e allegato al presente piano di lottizzazione.

3. Le opere residue che rimangono da eseguire a carico della ditta Lottizzante come in premessa anticipato e che vengono di seguito descritte sono relative al tratto di tangenziale lotto 0 e alla viabilità interna al comparto e che verranno successivamente collaudate una volta eseguite e concluse.

a) **Tangenziale denominata "Lotto Zero" sia interna che esterna al Comparto e collegamento alla strada Tezze**, realizzata e consegnata al Comune di Porto Mantovano con verbale di presa in consegna anticipata in data 29/05/2009 Prot n° 9963. I lavori da eseguire in forza del verbale del settore LL.PP. della Provincia di Mantova sono:

- ✓ *realizzazione di una collinetta, mediante il riporto di terra di tipo vegetale, per il completamento dell' aiuola circolare rotatoria "delle Tezze";*
- ✓ *chiusura, con i relativi coperchi, di alcuni pozzetti (pozzetto Telecom e pozzetto raccolta acque) presenti nell' aiuola circolare della rotatoria "delle Tezze";*
- ✓ *installazione di appositi tratti di guard-rail per aiuola protezione dei pali di illuminazione sulla rotatoria denominata "delle Tezze";*
- ✓ *ri-sagomature della pavimentazione stradale lungo i bracci di raccordo della rotatoria denominata "delle Tezze";*
- ✓ *eliminazione del chiusino in ghisa del pozzetto ubicato in corsia lungo la rotatoria denominata "delle Tezze", mediante la chiusura definitiva con una piastra in calcestruzzo;*
- ✓ *completamento della segnaletica verticale di "indicazione di un incrocio a rotatoria" per la rotatoria denominata "delle Tezze" (palo con segnale triangolare di "dare precedenza" e segnale di "preavviso di segnalazione circolazione rotatoria con segnale di preavviso di dare precedenza" posto a 75 e 150 mt.);*
- ✓ *sistemazione dei cedimenti presenti in corrispondenza di precedenti scavi di sottoservizi, lungo il tratto stradale di congiunzione tra la rotatoria denominata "delle Tezze" e la mini rotatoria di Via Progresso;*
- ✓ *rimodulazione delle pendenze longitudinali e trasversali del tronco stradale sopradetto denominato "Lotto ZERO", per assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche;*
- ✓ *installazione del portale a bandiera (con indicazioni da concordare con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Mantova), dove è già stato realizzato il plinto con piastra e tira-fondi;*
- ✓ *rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle carreggiate stradali e dei bracci di accesso alle rotatorie previa fresatura dell'intero pacchetto bitumato, stesa di strato di base dello spessore di cm. 10 e rifacimento su tutte le carreggiate stradali e sulla rotatoria denominata "delle Tezze" di tappeto di usura spessore cm. 5;*
- ✓ *rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso delle banchine stradali previa fresatura dello strato di usura esistente ed esecuzione tappeto spessore cm 5;*
- ✓ *rifacimento della segnaletica orizzontale per la porzione di competenza del Lottizzante;*

- ✓ *esecuzione dell'aiuola triangolare sul lato Nord in corrispondenza dell'innesto con la mini rotatoria di via Progresso con cordoli, contro-cordoli e spazio intercluso cementato;*
- ✓ *installazione dell'opportuna segnaletica verticale e di bi-lampeggiatori sulla rotatoria di via Progresso e rotatoria strada Tezze per la porzione di competenza del Lottizzante;*
- ✓ *esecuzione della specifica segnaletica orizzontale per la porzione di competenza (lato Bretellina);*
- ✓ *ri-definizione dei raggi di raccordo dei bracci della rotatoria con opportuno adeguamento delle recinzioni esistenti in fregio alla Ditta "Filiale FedEx Express";*
- ✓ *consegna alla Provincia di Mantova della planimetria tecnica "as-built", dove siano chiaramente indicati tutti i sottoservizi presenti nella rotatoria denominata "delle Tezze", lungo il tronco stradale "Lotto ZERO" e nella rotatoria di Via Progresso;*
- ✓ *ripristino muretti in C.A., ad oggi parzialmente divelti, esterni alla corona giratoria della rotatoria "delle Tezze";*
- ✓ *spostamento dei pali di illuminazione pubblica nella corona rotatoria di strada Tezze all'esterno del cordolo di recinzione con esecuzione di relativi plinti e collegamenti (tale opera sostituisce la richiesta della Provincia di mantova di posa guard rail).*

**b) Viabilità interna al Comparto.** Attualmente in tutte le strade di progetto è garantita la transitabilità, per la presenza del manto in conglomerato bituminoso, spessore cm. 7, su massicciata in ghiaia, spessore minimo cm. 40.

Inoltre sono state realizzate completamente:

- viabilità di collegamento con strada Tezze interna ed esterna al Comparto;
- fognature acque meteoriche e nere complete di collegamenti;
- tombamento e deviazione fosso "Gambarara";
- illuminazione pubblica;
- reti energia elettrica e telefoniche;
- reti acquedotto e gasdotto;
- segnaletica stradale verticale ed orizzontale con linee gialle indicanti cantiere.

Come raffigurato nella "TAV. 5" le opere che rimangono parzialmente da eseguire risultano:

- muretto di contenimento a delimitazione del cassonetto stradale;
- tappeto d'usura spessore cm. 3 in conglomerato bituminoso;
- allacciamenti ai lotti ancora da edificare delle reti acquedotto e gasdotto;
- segnaletica orizzontale con linee bianche.

Inoltre verranno eseguite tutte le opere di sistemazione e adeguamento dei sottoservizi derivanti dai pareri emessi dagli enti gestori dei pubblici servizi.

### **c) Fascia arborata**

Il previgente Piano Attuativo all'art. 5 - paragrafo 6 - *punto C* della Convenzione Urbanistica prevede la realizzazione in fregio al fosso "Gambarara" e al collegamento con la strada "Tezze", di una fascia

arborata di ml. 11,00 con funzioni di mitigazione dell'impatto ambientale che la zona produttiva produce nei confronti del terreno circostante.

A causa della difficoltà di gestione della fascia arborata all'interno dei vari lotti e della necessità di lasciare al "Consorzio di Bonifica" uno spazio di almeno 4 metri di larghezza per la pulizia del canale, si ritiene di stralciare la fascia arborata prevista all'interno del Comparto. Inoltre il vigente P.G.T. prevede sulla sponda sinistra del Canale "Gambarara" un corridoio ecologico (fascia di rispetto di 15 mt.) come filtro e mitigazione tra la zona produttiva e la zona agricola e attualmente sulla riva sinistra del Canale "Gambarara" è già presente un filare formato da piante di alto fusto e ceppaie che esercita già la funzione di filtro e garantisce una mitigazione ambientale rispetto all'area produttiva.

Anche la piantumazione sulla banchina di strada Tezze non è realizzabile considerato le piccole dimensioni della stessa (seguita da una scarpata molto ripida) che non consentono il rispetto delle distanze come previsto dal Codice della Strada (ml. 6,00 distanza minima tra il ciglio stradale e le piante di alto fusto).

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. e dalla sua efficacia a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive, protrarsi dei tempi per acquisizione di pareri di Enti diversi o comunque per cause indipendenti dalla volontà o incuria del Lottizzante.

2. Considerato:

- che la maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state in gran parte realizzate e sono usufruibili;
- che le opere ancora da eseguire riguardano il tratto della tangenziale lotto zero e la viabilità interna al comparto e che al fine di garantire le migliori condizioni di sicurezza la ditta lottizzante provvederà alla manutenzione necessaria prima delle opere definitive e previste nei computi metrici.
- il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare delle attività produttive tanto che nel Comparto negli ultimi dieci anni non è stato realizzato nessun nuovo edificio.

Ciò considerato i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione viene stabilito in:

- **entro il 31 dicembre 2023** per le opere esterne al Comparto relative al tronco di raccordo con strada Tezze e al completamento della rotatoria delle Tezze e del tronco stradale compreso tra tale rotatoria e quella di via Progresso (dicasi bretellina – tratto tangenziale lotto 0) e meglio descritte al precedente art. 2 comma 3, lettera a) e nel computo metrico estimativo, compreso il collaudo, il frazionamento e la cessione delle stesse a titolo gratuito al comune di Porto Mantovano per la successiva e tempestiva cessione del tratto di tangenziale lotto 0 alla Provincia di Mantova. Le aree da cedere alla provincia andranno frazionate in modo da individuare con esattezza i mappali facenti parte del tratto di tangenziale lotto zero.
- **dieci anni** per tutte le altre opere interne al Comparto di cui al precedente art. 2 comma 3, lettera b) e sempre nel rispetto di quanto previsto e descritto nel CME; compreso il collaudo e la cessione a titolo gratuito al comune; entro tale termine dovranno essere cedute gratuitamente al comune le aree

di sedime stradale oggetto di sdemanializzazione che il lottizzante si obbliga preventivamente ad acquisire;

- **al momento della stipula della convenzione urbanistica** la cessione dell'area per servizi da destinare al centro di raccolta rifiuti comunale e centro del riuso con relativo parcheggio e dell'area per impianti tecnologici a nord.

**3.** La richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti dovrà essere presentato **entro 1 (un) mese** dalla stipula della Convenzione, per le prescritte approvazioni.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**1.** Le opere di urbanizzazione mancanti, interne ed esterne al Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T., saranno eseguite direttamente dal Lottizzante, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni mancanti che verrà presentato e autorizzato dal Comune. Tutti gli erigendi fabbricati dovranno allacciarsi ai servizi previsti nel Comparto.

**2.** La Ditta "Pedrazzoli Ennio" assume a proprio totale carico anche gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato esterno al Piano di Lottizzazione, delle opere di completamento e allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

**3.** Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per Legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt. 2, 3 e 6 del Decreto Legislativo 17 marzo 1995, n. 158.

Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della Ditta "Pedrazzoli Ennio".

**4.** Le spese tecniche per la redazione della presente Variante al Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico del Lottizzante.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**1.** La Ditta "Pedrazzoli Ennio" assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, così come evidenziate negli elaborati del piano di lottizzazione ed in particolare i documenti: DOC. E e F – TAVV. 3-4-5-6 del progetto di Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. e che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo nel pieno rispetto di norme specifiche vigenti all'epoca di esecuzione.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**1.** Nel presente Piano non è previsto l'onere per la sistemazione delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto l'area per attrezzature pubbliche (piazzola ecologica/centro riuso) viene ceduta nello stato di fatto in cui si trova.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. La progettazione esecutiva e il collaudo delle opere di cui all'articolo 5, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 3, verranno curate dai medesimi.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, la Ditta "Pedrazzoli Ennio" ha già provveduto a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero Comparto della Variante al Piano di Lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico della Ditta "Pedrazzoli Ennio", che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - c) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
  - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## **ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

La dotazione dei servizi nel piano attuativo originario era stata calcolata pari al 20 % della superficie fondiaria ai sensi delle norme previgenti soddisfatta mediante l'individuazione di un'area per servizi di mq

18.960 all'interno del comparto e una superficie di mq 14.110 monetizzata (il tutto riferito al perimetro di comparto originario).

La dotazione dei servizi ai sensi delle norme vigenti si calcola invece nella misura del 10 % della Superficie Lorda di Pavimento, pertanto in funzione dell'utilizzazione fondiaria massima la dotazione servizi dovuta è:

$$SF = mq\ 121.805,00$$

$$Uf = 80\ \% \text{ di } SF = 80\ \% \text{ di } mq\ 121.805,00 \text{ (IF)} = mq\ 97.444,00 = SLP$$

$$\text{Dotazione servizi} = 10\ \% \text{ di } SLP - 10\ \% \text{ di } mq\ 97.444,00 = mq\ 9.744,40 \text{ minima dovuta}$$

**La superficie individuata risulta invece pari a mq 12.162, composta da mq 9.690 per il centro di raccolta e centro del riuso e relativi parcheggi, mq 1.261 parcheggi esistenti e mq 16 cabina ENEL nell'area a sud, mq 1.195 di area da cedere per impianti tecnologici individuata nell' ex parcheggio a nord (fermo restando la quota di mq 14.110 monetizzata in occasione del piano originario).**

**La superficie di mq 14.110 monetizzata potrà essere utilizzata e detratta nel calcolo delle aree da cedere qualora nell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richieste ed autorizzate, compatibilmente con la normativa urbanistica/edilizia ed igienico sanitaria vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (artigianale/industriale).**

**In sede di rilascio del relativo atto abilitativo le aree per attrezzature pubbliche, nella misura a congruaggio tra quota prevista per la nuova destinazione e quella precedente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo e delle relative aree a servizi pubblici non dovranno essere cedute fino al raggiungimento della superficie di mq 5.361,80. Tale valore si ottiene ragguagliando mq. 14.110 a una destinazione commerciale e che diventa di mq. 5.361,80:**

$$mq\ 14.110 \times \text{€ } 38,00 (*) / \text{€ } 100,00 (**) = mq\ 5.361,80$$

(\*)     € 38,00     = valore monetizzazione area artigianale

(\*\*)     € 100,00    = valore monetizzazione area commerciale

#### **ART. 9bis - SERVITU' D' USO PUBBLICO PER CONDOTTA FOGNARIA DELLE ACQUE NERE**

Il Lottizzante, contestualmente alla stipulazione della presente Convenzione urbanistica, a sue spese, si impegna a costituire una servitù di passaggio, gratuita e perpetua, a favore del Comune di Porto Mantovano, della condotta fognaria acque nere esistente all'interno dell'area in fregio al tratto tangenziale "Lotto ZERO". Il tracciato di tale condotta è raffigurato nella TAV.4 "Planivolumetrico e dati dimensionali del nuovo P.L." e catastalmente insiste in fregio al confine Nord e Nord/ Ovest dei mappali 599/b - 514 del foglio 26, vedi TAV. 1 "Inquadramento territoriale: Estratto catastale".

#### **ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1) Nel precedente P.L. l'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammontava a € 2.900.140,00 (Euro duemilioninovecentomilacent quaranta/00);

2) A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, i Lottizzanti hanno prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria bancaria/assicurativa n. 3807103000271 in data 20 novembre 2002 emessa da "ASSIMOCO" S.p.A. per € 2.900.140,00.

3) La garanzia è stata ridotta in data 05/12/2006 a € 1.450.070,00 con appendice emessa sempre da "ASSIMOCO" S.p.A. su richiesta del Lottizzante, in quanto una parte funzionale autonoma delle opere è stata regolarmente eseguita e collaudata, il Comune ne ha accertato la regolare esecuzione. La garanzia è stata ulteriormente ridotta in data 15/11/2018 a € 919.925,00, emessa sempre da ASSIMOCO spa con numero polizza assicurativa n. 3807103000271 appendice n. 3 del 29/11/2018.

4) L'importo delle opere complessive da realizzare e già realizzate all'interno del Comparto oggetto di Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. è pari ad € 2.050.000,00 di cui il 20% (venti per cento) deve essere mantenuto a garanzia fino alla cessione al Comune (art. 15 della Convenzione Urbanistica).

L'importo preventivato delle opere da realizzare a cura e spese della Ditta "Pedrazzoli Ennio" Lottizzante del Comparto oggetto del Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. ammonta ad € 486.173,70 come risulta dagli elaborati DOC. E e F.

Per quanto sopra esposto la garanzia fidejussoria in essere di € 919.925,00 è sufficiente a garantire tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente Convenzione, che corrisponde all'importo € 896.173,70 come risulta dalla seguente dimostrazione:

Importo opera complessiva € 2.050.000,00 x 20%	€ 410.000,00
--	--------------

Importo opere da realizzare (vedi DOC. E e F)	€ <u>486.173,70</u>
---	---------------------

<b>Importo Complessivo opere da garantire come fidejussione</b>	<b>€ 896.173,70 &lt; € 919.925,00</b>
---	---------------------------------------

La ditta lottizzante si impegna pertanto ad adeguare la polizza in essere con adeguata appendice al presente piano di lottizzazione ribadendo la scadenza incondizionata della stessa fino ad almeno 12 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

5) La garanzia non può comunque essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Ad opere ultimate, il 20% (venti per cento) della garanzia come sopra prestata, sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri residui attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ed ogni altro obbligo conseguente.

6) La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta della Ditta "Pedrazzoli Ennio", quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusività di cui all'art. 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

7) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile.

In ogni caso la Ditta "Pedrazzoli Ennio" obbliga, secondo quanto attribuito in premessa, con i loro fidejussori.

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.

Le clausole di cui al presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.

8) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come Autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Lottizzante di cui all'art. 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La Ditta "Pedrazzoli Ennio", inoltre, si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

#### **ART. 11 - ATTI ABILITATIVI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare domanda di Atti abilitativi, corredata degli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al presente Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo e alle clausole della presente.

2. Gli Atti abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti, è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno delle opere relative alla viabilità e transitabilità delle strade interne al Comparto, come descritto al primo periodo comma 6 dell'art. 2 e all'impegno scritto della Ditta "Pedrazzoli Ennio" di esecuzione delle opere di completamento contemporaneamente alle costruzioni oggetto di Atto abilitativo all'edificazione, comunque prima dell'ultimazione degli edifici, in modo che gli stessi possano fruire di tutti i servizi previsti in totale regolarità e sicurezza, come previsto all'art. 5 e assunzione di ogni responsabilità in relazione al fatto che in mancanza di tutte le opere di urbanizzazione e delle certificazioni sul verificato stato di regolarità e sicurezza delle stesse, non sarà possibile il rilascio del certificato di abitabilità.

Tale impegno e assunzione di responsabilità dovranno essere inseriti nei rogiti di vendita di tutte le aree edificabili ed esibiti in sede di richiesta degli Atti abilitativi all'edificazione.

3. L'efficacia degli Atti abilitativi per interventi di nuova costruzione di cui agli artt. 43-44 della L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per gli Atti abilitativi con Deliberazione Comunale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/05, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 2.050.140,00 per il Comparto oggetto di Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. (come da computi di cui agli

elaborati DOC. E e F), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote unitarie vigenti rapportate alla cubatura delle costruzioni realizzabili.

Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti nella misura in vigore al momento della richiesta degli Atti abilitativi ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 44 della Legge Regionale n. 12 del 31 marzo 2005.

## **ART. 12 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 31 marzo 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della Variante al Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al Regolamento Edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle Normative vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al Comparto, anche ai sensi dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art. 13, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o da dimostrate difficoltà oggettive intervenute ed estranee alla volontà dei comparenti e loro aventi causa.

## **ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (artigianale/industriale), in sede di rilascio degli Atti abilitativi devono essere reperite le aree per attrezzature pubbliche nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. In tale sede andrà pertanto verificato se l'intervento comporta carenza di dotazioni pubbliche funzionali all'attività; in caso affermativo, le aree a compensazione non dovranno essere cedute fino al raggiungimento della superficie di mq. 5.361,80 come indicato all' Art. 9 precedente.

## **ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di Tecnici specializzati. Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a Tecnico abilitato indicato dal Comune ed a spese della Ditta "Pedrazzoli Ennio", che ne deve, all'occorrenza, anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i *trenta giorni* successivi alla stessa richiesta. Il Lottizzante ed il Direttore Lavori sono tenuti a fornire al Tecnico Collaudatore, tutti gli elaborati, prove, verifiche dei materiali e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori. Verranno eseguiti inoltre tutti i collaudi delle reti come richiesti dagli enti gestori.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del Tecnico Direttore dei Lavori; la collaudazione progressiva delle opere confluisce nel collaudo generale tecnico/amministrativo sui lavori ed opera nel complesso, con verifica della rispondenza alle norme tecniche, urbanistiche, contabili e funzionali che la normativa vigente richiede, da parte del Tecnico incaricato di cui al comma 1 e a spese del Lottizzante che ne deve all'occorrenza anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i *trenta giorni* successivi alla stessa richiesta.
3. Il collaudo delle opere dovrà essere redatto e completato nei tempi necessari a consentire il rispetto dei termini di cui al precedente art. 3 comma 2. In ogni caso i Lottizzanti sono tenuti a prestare a favore del Comune, per le opere e manufatti, una garanzia ed ottemperare agli obblighi disciplinati dagli art. 1667, 1668 e 1669 c.c.
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 del Lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, 2 e 3.

## **ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche nelle quantità previste dal P.A. e dall'art. 9 della presente Convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo alle scadenze stabilite per gli adempimenti all'art. 3, co.2.
2. Le aree per attrezzature pubbliche e per l'urbanizzazione primaria sono quelle individuate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo pari a complessivi mq. 45.283, di cui mq. 12.162 aree per servizi + mq. 27.344 di strade, all' interno del comparto + mq 5.777 di strade esterne al comparto.

Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate catastalmente anche a seguito di frazionamento di cui alle premesse, rispettivamente, per l'urbanizzazione primaria 793 - 515 - 522 - 520 - 595/a del Foglio 26 e mappali 721 - 723 - 716 - 725 - 871/a del Foglio 27 e per l'urbanizzazione secondaria con i mappali 595/b - 595/c - 871/b - 521/a - 596 - 599b - 600 del Foglio 26 e con i mappali 714 - 726 - del Foglio 27.

Le aree per l'urbanizzazione primaria esterne al comparto sono catastalmente identificate al Fog. 26 con i mappali 453 – 377 e al Foglio 27 con i mappali 720 - 744 – 745.

3. Le aree dovranno essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

4. in fase di stipula della presente convenzione vengono cedute a titolo gratuito al comune di Porto Mantovano le seguenti aree:

- area per servizi da destinare al centro di raccolta rifiuti comunale e centro del riuso con relativo parcheggio di cui ai mappali 521a del fg 26 e mappali 714 e 726 del fg 27;
- area per impianti tecnologici a nord di cui al mappale 599a del fg 26
- cabina ENEL a nord di cui al mappale 600 de fg 26

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, fatto salvo quanto citato all'art. 5, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del Lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale. Dopo l'approvazione del collaudo finale da parte dell'Amministrazione Comunale viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le opere eseguite sulle aree già di proprietà comunale, risulteranno automaticamente di proprietà del Comune di Porto Mantovano senza necessità di ulteriore atto di cessione e senza che la ditta Lottizzante abbia nulla a pretendere in cambio.

#### **ART. 17 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Lottizzante.

## ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- Il presente progetto di Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T., è composto dai seguenti elaborati:

### **Documenti:**

DOC. A	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'
DOC. B	QUADRO ECONOMICO
DOC. C	CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE
DOC. D	CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L.
DOC. E	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE INTERNE AL P.L. ANCORA DA ESEGUIRE
DOC. F	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRE SULLA STRADA DI COLLEGAMENTO "LOTTO ZERO"
DOC. G	PRESCRIZIONI NORMATIVE

### **Elaborati grafici:**

TAV. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CATASTALE - scala 1:2000
TAV. 2	PLANIVOLUMETRICO PREVIGENTE - scala 1:2000
TAV. 3	PLANIVOLUMETRICO E DATI DIMENSIONALI DEL NUOVO P.L. - scala 1:2000
TAV. 4	PLANIMETRIA STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - scala 1:2000
TAV. 5	PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE - scala 1:1000
TAV. 6	SEZIONI STRADALI TIPO - scala 1:50
TAV. 7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### **Piano delle Regole**

PR_04a VIGENTE	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000	
PR_04a VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000	
PR_05b VIGENTE	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO VIGENTE Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO	R. 1:2.000
PR_05b VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO VARIATO Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO	R. 1:2.000
PR_05c VIGENTE	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO VIGENTE Territorio di: MANTOVANELLA	R. 1:2.000
PR_05c VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO Territorio di: MANTOVANELLA	R. 1:2.000

## **Piano dei Servizi**

PS_01 VIGENTE	<b>RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b>
PS_01 VARIATO	<b>RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b>
PS_03a VIGENTE	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
PS_03a VARIATO	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
PS_04a VIGENTE	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
PS_04a VARIATO	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
PS_05a VIGENTE	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
PS_05a VARIATO	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.1:5.000
PS_06 VIGENTE	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO
PS_06 VARIATO	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO

Il progetto di Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali Atti pubblici allegati alle Deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione, viene allegata solamente la TAV.4 "Planivolumetrico e dati dimensionali del nuovo P.L." in Variante a P.G.T.

## **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

2. Il Lottizzante autorizza il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese inerenti, con assoluto sollievo dell'Amministrazione Comunale, sono assunte dal Lottizzante, che si impegna a stipulare l'atto pubblico e trascrizione della presente *entro 3 (tre) mesi* dall'approvazione definitiva del Completamento del Piano di Lottizzazione in Variante al P.G.T. e dalla sua efficacia.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente Atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale di Governo del Territorio.

I Comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato "A" (delibera di Adozione e Approvazione del C.C.) nonché dell'elaborato tecnico "Progetto Planivolumetrico" n. 4 allegato sub "B".

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo Atto dattiloscritto per la massima parte da persona di mia fiducia da me diretta e per il resto scritto da me per venti pagine dei cinque fogli di cui consta e di esso do dato lettura ai Comparenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio come per legge.

**F.TO:      Il Responsabile dell'Area tecnica**

**La Ditta lottizzante:   Pedrazzoli Ennio**