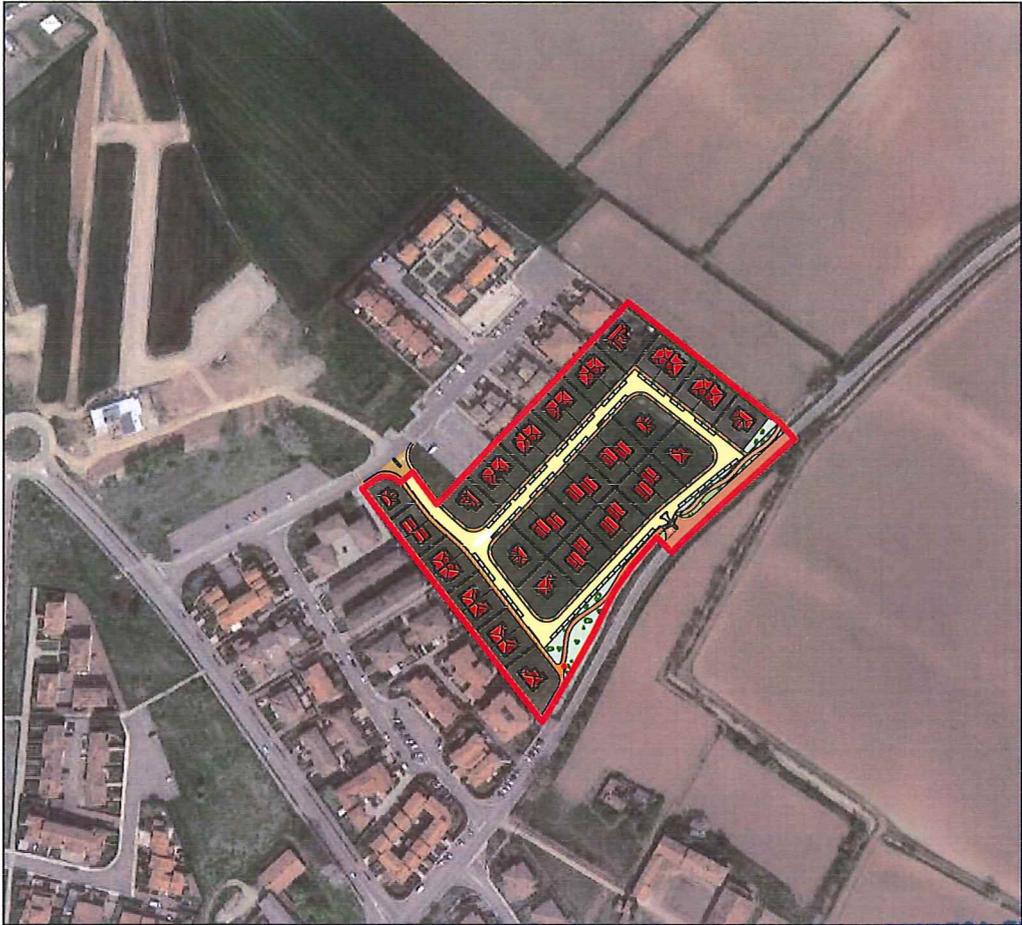


# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



**IMPRESA EDILE  
PEDRAZZOLI ENNIO**  
Piazza Virgilio, 15 - Tel. 0376 399178  
46047 PORTO MANTOVANO (MN)  
Codice Fiscale PPA NNE 43M21 H604K  
Partita IVA: 00169280269

**FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.**  
Piazza Virgilio, 15  
PORTO MANTOVANO (MN)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01991000208

Committenti :  
**PEDRAZZOLI ENNIO**  
**SOC. FUTUREDIL MANTOVA S.r.l**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 005  
denominato Spinosa  
sito in S. Antonio**

File: GB0021896Prj  
Data: MARZO 2019

Elaborato :  
**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA**

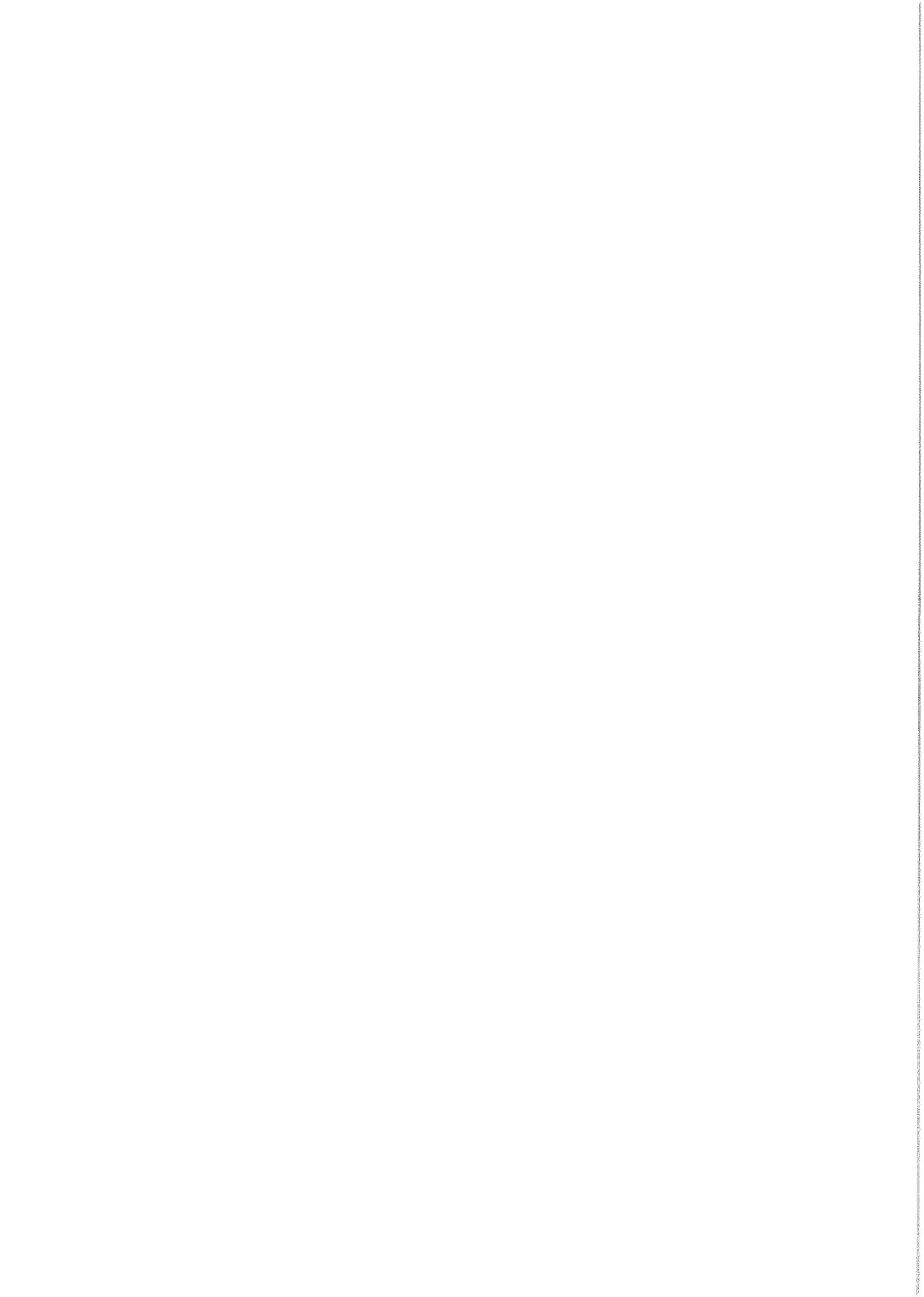
Scala :      Prat. n°      Tav. n°  
**D**

Comune	Porto Mantovano	Provincia	Mantova
--------	-----------------	-----------	---------

**STUDIO TECNICO**      Dott. Ing. GIAN LUCA 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. 16 - 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 della legge sui diritti d' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166



# CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO AT-005 DENOMINATO "SPINOSA"

Nell'anno duemiladiciotto, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2018),  
avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante **Dott.** \_\_\_\_\_, notaio in comune di \_\_\_\_\_

**Si sono costituiti i Signori:**

- **Pedrazzoli Ennio**, nato a Roverbella, il 21/08/1943, residente a Roverbella in via Trento e Trieste n. 14, in qualità di proprietario, C.F: PDRNNE43M21H604K, dichiara di intervenire nella qualità di unico titolare dell'impresa individuale omonimo, con sede in Roverbella via Trento e Trieste – P.IVA\_001189280209;
- **Nobis Egidio**, nato a Roverbella (MN), il 18 giugno 1953, residente a Roverbella in via A. Volta n. 13, in qualità di legale Rappresentante della "SOC. FUTUREDIL MANTOVA S.r.l" con sede in Porto Mantovano (MN), via Picasso n. 6, P. IVA\_0199109 020 8, C.F\_NBS GDE 53H18 H604E;

soggetti nel seguito del presente Atto denominati semplicemente "Lottizzanti", da una parte;

e la Sig.ra Rosanna Moffa, nata a Colle Sannita (BN) il 05/12/1966, in qualità di Responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN), 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. 267, allo scopo autorizzato con Atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato Decreto Legislativo, nel seguito del presente Atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

## P R E M E S S O

- A) che il sopraindicati intervenuti proprietari Lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate;
- B) che dagli elaborati illustrativi del Piano Attuativo "AT-005" denominato "SPINOSA", le aree interessate risultano quantificate, sulla base delle quantità verificate in loco, e riportati come segue:

▪ superficie fondiaria;	mq.	18.660,00
▪ superficie verde da cedere gratuitamente;	mq.	1.417,00
▪ superficie a parcheggi interni al comparto da realizzare e cedere gratuitamente;	mq.	810,00
▪ superficie a viabilità da cedere e realizzare a cura dei Lottizzanti;	mq.	4.592,00
▪ superficie , aree a verde e viabilità di proprietà del Comune di Porto Mantovano con opere di sistemazione a carico dei Lottizzanti	mq.	1.252,00
▪ superficie territoriale.	mq.	<b><u>26.731,00</u></b>

C) che le aree oggetto del presente Piano Attuativo sono catastalmente così identificate:

DATI CATASTALI COMPARTO			
FOG.	MAPPALE	SUP. CATASTALE Ha	DITTA
30	1090	2.11.24	PEDRAZZOLI ENNIO
	1086	0.51.63	SOC. FUTUREDIL MANTOVA S.r.l.
	74 79 Strada comunale Spinosa - Montata Carra	0.05.16 0.02.20 0.05.16	COMUNE DI PORTO MANTOVANO
	SOMMANO	2.75.39	

D) che, con l'adozione ed approvazione del Piano Attuativo "Spinosa", si è stabilito quanto segue:

1. non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della Convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), l'eventuale 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 a standard e le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere frazionate entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo "Spinosa" 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;
3. la stipula della Convenzione dovrà essere effettuata entro 2 (due) mesi dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo "Spinosa" e dalla sua efficacia;

E) La superficie territoriale reale del comparto misurata in loco risulta pari a mq 26.731. La superficie catastale è invece pari a mq 27.539 e quindi superiore a quella reale di mq 808. Il presente piano è stato dimensionato in base alla superficie reale. Nella fase di frazionamento delle aree destinate alla superficie fondiaria, alle aree verdi e alla viabilità, si procederà ad imputare tale differenza sulle superficie della viabilità (evidenziando comunque la superficie reale).  
Le superfici definitive, di cui alla presente Convenzione, derivate a seguito del frazionamento catastale, di cui alla precedente lett. C.2, redatto da \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Mantova in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, contenute nei limiti di cui al punto precedente (lett. C.1), sono identificate nel citato frazionamento, con i mappali \_\_\_\_\_ (al Fog. 30) ed hanno una superficie totale territoriale di mq. 26.731.  
Nel vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 31 gennaio 2011, definitivamente approvato con Deliberazione del C.C. n. 56 del 18 luglio 2011 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 35 in data 31/08/2011, sono classificate come segue:

1. come “Ambito Residenziale di espansione a moderata densità” soggetto a Piano Attuativo (P.A.) all'interno del quale sono individuate le aree destinate all'edificazione, RESIDENZIALE: per una superficie di mq. \_\_\_\_\_ (Fog. 30 – Mapp. \_\_\_\_\_);
2. come “Ambito servizi alla residenza (verde pubblico – parcheggi)” per una superficie di mq. \_\_\_\_\_ (Fog. 30 – Mapp. \_\_\_\_\_) a cui vanno aggiunti mq. \_\_\_\_ previsti nella viabilità per cui la superficie complessiva dell' Ambito servizi alla residenza e' pari a mq. \_\_\_\_\_;
3. come zona bianca “Area per la viabilità” con destinazione a nuove strade di piano per una superficie di mq. \_\_\_\_\_ (Fog. 30 – Mapp. \_\_\_\_\_) comprensivi di mq. \_\_\_\_ di parcheggi individuati nella viabilità'.

Quanto dinanzi dichiarato (ai punti 1 - 2 e 3), con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., **con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato “Piano Attuativo Spinosa”;**

- F)** che sull'area non insistono linee elettriche e non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che impediscano la realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- G)** che l'area dell' AT-005 è individuata nel P.G.T. vigente, come specificato al precedente punto E) e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dei Lottizzanti, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione ,anzi, di esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione del Piano Attuativo, per cui l'approvazione assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano ai quartieri limitrofi dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali e destinate all'uso pubblico secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica.

## V I S T I

- \* la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive integrazioni e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;
- \* la Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo denominato “Spinosa”;
- \* l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- \* la Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;  
(ovvero, in presenza di osservazioni)  
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;
- \* il frazionamento catastale di cui alle premesse punto C.2 e D, con il quale sono stati determinati i valori dimensionali definitivi che risultano contenuti nei limiti consentiti ed identificate le aree con i Mappali \_\_\_\_\_ (del Foglio n. 30), per una superficie territoriale totale di mq. 26.731,00;
- \* l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

# 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 Attuativo denominato "Spinosa" che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. In particolare i Lottizzanti, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolanti e irrevocabili 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. I Lottizzanti sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora i Lottizzanti procedano ad alienazione di aree interne al perimetro del presente Piano Attuativo denominato "Spinosa", potranno eventualmente trasmettere agli acquirenti di singoli comparti (ma non di singoli lotti), gli obblighi di cui alla presente Convenzione, salvo ovviamente, la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di concessione (art. 43 della L.R. 11.03.2005 n. 12), di cui all'art. 12 co. 3; i comparti non potranno avere comunque superficie inferiore *al 20% della superficie territoriale* e dovranno essere funzionali ed autosufficienti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed in nessun caso ostacolare la regolarità e continuità dell'esecuzione delle stesse.

E' fatta salva la possibilità di alienazione di intere quote di proprietà.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Lottizzanti con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali, necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

## ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo denominato "Spinosa" 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 Lottizzanti.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro **3 (tre) mesi**, per le prescritte approvazioni.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **10 (dieci) anni**, complete della pavimentazione bituminosa stradale.  
L'esecuzione del tappettino d'usura, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo, ma in ogni caso, prima del passaggio delle aree da cedere al Comune.
3. Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, (reti fognature, acquedotto, gasdotto, elettrica e telefonica) da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o private, come successivamente descritto, salvo diversi accordi; devono essere eseguite entro il termine massimo di **cui al comma precedente**, per tutte le altre opere complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi con la perfetta ripresa della pavimentazione bituminosa della via e dei tratti di marciapiede che saranno oggetto d'intervento ed le eventuali opere extra-comparto. Al riguardo i

lottizzanti avranno il diritto di chiedere dal Tecnico incaricato dall'A.C., che siano effettuati collaudi "parziali" delle opere previste nel P.A., svincolando al contempo, tali opere dalla prevista fidejussione a garanzia di quanto eseguito e collaudato.

La manutenzione delle opere oggetto di collaudo parziale rimane in carico ai Lottizzanti fino al collaudo definitivo e successiva cessione delle stesse al comune di Porto Mantovano.

4. Potranno essere autorizzati e realizzati edifici all'interno del P.A. subito dopo la definitiva approvazione e autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.A. di cui al comma 2. Pertanto, il Comune potrà rilasciare regolari Permessi di Costruire e/o autorizzazioni per D.I.A., tendenti alla realizzazione di nuovi edifici nel P.A. Sarà comunque vincolante il collaudo delle opere previste nel P.A. per poter ottenere l'agibilità degli immobili così edificati. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle

opere stesse, in modo da assicurare sempre i servizi necessari agli edifici, sia in fase di costruzione sia al completamento degli stessi.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), nelle quantità previste dal progetto di P.A. denominato "Spinosa" in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque, previo il rispetto del termine di cui al comma 7, non oltre il termine di cui all'art. 17. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai Lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
6. La proprietà delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3, realizzate dai Lottizzanti, è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, quando insistono su aree già di proprietà di quest'ultimo, mentre quando insistono su proprietà private, la cessione delle aree ed opere deve avvenire con le stesse clausole di cui al comma 5.
7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e completati con inizio della procedura di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e attrezzature pubbliche (standards), entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i Lottizzanti dovranno aver conseguito l'ottenimento degli atti abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo atto abilitativo (P.d.C. o D.I.A.), o comunque, in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive o cause indipendenti dalla volontà dei Lottizzanti, predisposto tutti gli allacci ai servizi pubblici di ogni lotto. La cessione delle aree deve essere conclusa, come previsto dal comma 5, entro i termini di cui all'art. 17 comma 1.

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

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto di P.A., con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le Parti in attuazione delle Deliberazioni Comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 207/2010.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro i termini previsti dal precedente art. 3.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai Lottizzanti, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al comma 1 dell'art. 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai Lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese esclusive dei Lottizzanti, con ciò avvalendosi dell'articolo 46, comma 1, lettera "b", ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005. In tal caso, i Lottizzanti s'impegnano, sin d'ora, a 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.
4. 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. Tali opere possono

essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'art. 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve, comunque, tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 207 del 2010. Per quanto attiene ai disegni esecutivi, gli stessi dovranno essere forniti su supporto informatico, secondo le disposizioni fornite dall'Amministrazione Comunale.
6. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo denominato "Spinosa" e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico dei Lottizzanti.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione interne al Piano Attuativo denominato "Spinosa", come previsto dagli elaborati di piano e dalla presente Convenzione, sono eseguite direttamente dai Lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, di cui al precedente art. 4.  
Le opere stesse, per tutta la Lottizzazione, dovranno essere affidate dai Lottizzanti nell'ambito di ogni categoria e tipologia di lavoro, ad un'unica ditta regolarmente iscritta alla C.C.I.A. ed in regola con gli oneri ed obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari sulla tutela, protezione, assicurazione, previdenza ed assistenza dei lavoratori e comunicate al Comune con dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti.  
Tutti gli erigendi fabbricati dovranno allacciarsi ai servizi previsti nel comparto.
2. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico anche gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato interno e/o esterno al Piano Attuativo, 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. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Lottizzanti.

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

1. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del Piano Attuativo denominato "Spinosa", che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4 precedente e comunque nel pieno rispetto di norme specifiche vigenti all'epoca di esecuzione e di seguito descritte:

**A. – rete stradale e parcheggi; comprendono:**

- A.1 – strada veicolare, come prevista nel Piano di Attuazione;
- A.2 – percorso ciclo-pedonale;
- A.3 – spazi di parcheggio.

**Caratteristiche:** *la strada dovrà essere costruita secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4 e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione Tecnica allegata al Piano Attuativo e nei documenti B e C ed elaborati grafici n. 3 e 9.*

*Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Dovranno garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposite condutture interrate.*

*Il requisito dell'agibilità e sicurezza dovrà essere soddisfatto e mantenuto anche nel caso di apertura al pubblico transito delle strade prima della completa ultimazione delle opere.*

**B. – fognature; comprendono:**

B.1 – fognature per acque nere;

B.2 – fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

B.3 – allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti, B.1 nelle reti di fognatura pubblica esistente e B.2 in collettori specifici idonei.

**Caratteristiche:** *le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4, predisposte e dimensionate in modo da poter ricevere tutti gli scarichi dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di Lottizzazione e nei documenti B e C e negli elaborati grafici n. 4 e 9.*

*Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Dovranno garantire un rapido deflusso delle acque reflue e piovane, stacchi per i lotti esclusivamente per le fognature nere e per i pozzetti laterali derivati da pozzetti ispezionabili posti sulle condutture.*

*Prima di attivare o lasciar attivare qualsiasi scarico di acque reflue nella fognatura, i lottizzanti si obbligano ad eseguire e produrre il collaudo anche parziale dell'opera.*

**C. – reti acquedotto e gasdotto; comprendono:**

C.1 – rete idrica per l'acqua potabile sulle strade del Piano Attuativo, con allaccio alla rete esistente;

C.2 – rete idrica per l'acqua non potabile da estendere alle strade del Piano Attuativo, con alimentazione da pozzo infisso nell'area verde da cedere che attinge nella falda superficiale. Le caratteristiche tecniche, funzionali, idrauliche e relativi materiali saranno indicati dal comune all'atto della stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

C.3 – rete di distribuzione del gas metano con allaccio alla rete esistente.

**Caratteristiche tecniche:** *le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici, con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano Attuativo (Doc. A), nel documento C e negli elaborati n. 5 e 9.*

*Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il benessere dell'Ente gestore dei servizi del Comune di Porto Mantovano.*

**D. – reti energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica e cablaggio; comprendono:**

D.1 – rete di distribuzione dell'energia elettrica con allaccio alla rete esistente;

D.2 – eventuale cabina di trasformazione da media a bassa tensione, per la capacità occorrente;

D.3 – rete di pubblica illuminazione completa di punti luce, con oneri e predisposizione di opere per l'alimentazione elettrica;

D.4 – rete telefonica fissa con allaccio alla rete esistente;

D.5 – cavidotto predisposto per rete di cablaggio telematica.

**Caratteristiche tecniche:** *le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche che verranno prescritte dall'Ente Gestore. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il benessere degli enti interessati alla gestione.*

*Dovranno comunque essere correttamente dimensionate per soddisfare le esigenze del Comparto, con potenzialità razionalmente distribuita e comprensive di ogni onere ed opera per rendere possibile le relative alimentazioni e regolare funzionamento. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei Lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.*

*L'impianto di illuminazione pubblica, in particolare, dovrà prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio energetico ed al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel pieno rispetto della L.R. n. 17 del 27/03/2000 e comunque vigenti all'epoca di esecuzione. La progettazione dell'impianto di Illuminazione Pubblica farà esplicito riferimento alle specifiche tecniche della Società "TEA Rete Luce" sia in ordine ai sistemi illuminotecnici da adottare sia per quanto attiene la documentazione da produrre in sede progettuale ed in sede di collaudo.*

*Il Lottizzante è tenuto ad attivare la rete di pubblica illuminazione almeno per il tratto fino al lotto*

*edificato e reso abitabile, e assicurare e mantenere in stato di sicurezza tutto il percorso che si intende aprire al transito. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dei Lottizzanti, fino alla presa in carico dal Comune che avverrà soltanto dopo il collaudo generale e la definitiva cessione delle aree e opere di urbanizzazione al comune stesso.*

*Ad opera ultimata e previa presentazione da parte dei Lottizzanti del certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, l'impianto potrà essere preso in carico dal Comune previa richiesta all'Enel di alimentazione.*

2. La viabilità prevista in progetto, si considera assoggettata a servizio di pubblico transito con l'allacciamento alle strade esistenti ed ovviamente il Piano Attuativo, potrà vedere il passaggio di autolinee di pubblico trasporto e dei privati cittadini anche prima della consegna definitiva al Comune, senza pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla viabilità prevista dallo strumento urbanistico generale vigente o di previsione. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Sarà onere dei Lottizzanti mantenere in sicurezza la viabilità di Piano sino alla cessione della stessa al Comune.
3. Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e comunque nel pieno rispetto di norme vigenti all'epoca di esecuzione.
4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettro-smog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e Leggi Regionali, in particolare la L.R. n. 62/85 sino alla L.R. del 24 marzo 2006 e più compiutamente ci si dovrà attenere a quanto indicato e finalizzato al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto del R.R. n. 2 del 24 marzo 2006.
6. I Lottizzanti assumono, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
  - a) per ogni servizio tecnologico, i Lottizzanti dovranno prevedere o consentire almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto cui ogni erigendo fabbricato dovrà allacciarsi, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti Convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
  - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa;
  - c) piantumazione nei marciapiedi della maglia viaria di progetto come previsto negli elaborati tecnici allegati al P.A. con messa a dimora di piante di specie autoctona previo accordi con il competente ufficio comunale;
  - d) nel corso dei lavori dovrà essere mantenuta la percorrenza della viabilità delle strade esistenti, eventuali e necessarie opere di taglio stradale dovranno essere preventivamente richieste e segnalate alla Polizia Locale e debitamente segnalate in loco, per consentire lo svolgimento dei lavori in piena sicurezza e senza che vi possano essere interferenze tra i mezzi meccanici d'impresa ed i residenti.
7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità di progetto e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale in entrambi i lati delle strade, un muretto di fondazione, in calcestruzzo armato o in prismi-cassero riempiti, in cls. Il muretto di fondazione dovrà essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso larghezza minima di 20 cm., altezza minima di 40÷60 cm. e quota non inferiore a quella della pavimentazione finita del marciapiede esterno di riferimento; tale muretto, che resta di proprietà dei Lottizzanti, potrà essere, da questi, sopralzato per la realizzazione delle recinzioni delimitanti la proprietà privata (S.f.):

### **E. - opere esterne al comparto: incrocio su via Svevo**

L'accesso all' "A.T. - 005" su via Svevo è esterno al perimetro del comparto ed insiste su area di proprietà del comune di Porto Mantovano.

Le opere da realizzare per garantire un adeguato accesso al comparto consistono:

- a. completamento della ciclabile in progetto nel piano fino all'attraversamento pedonale verso l'area verde esistente di via Svevo;
- b. attraversamento ciclabile rialzato su via Svevo e verso area verde;
- c. marciapiede a destra della strada in uscita su via Svevo che viene realizzato su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, all'esterno del perimetro del comparto, al fine di consentire un giusto dimensionamento della sede stradale e della profondità dei lotti ad Est.

### **F. - riqualificazione tratto di via Montata Carra interna al comparto:**

A seguito del tombamento con una condotta Ø 120 in CLS del canale in fregio a via Montata Carra per una lunghezza di ml. 100,00 circa (sez. JJ - tav. 9), si determina un allargamento della piattaforma stradale che consente, oltre la realizzazione di un'area verde con pista ciclabile interna, anche una rettifica delle dimensioni della sede stradale, dagli attuali 5,70/6,00 ml. a due carreggiate regolari da ml. 3,50 per uno sviluppo complessivo del nastro di asfalto a ml. 7,00 con banchine non bitumate superiori a ml. 1,00 (conformi ai dettami D.G.R. N. 8/3219 del 27/09/2006 art 3.5 strade locali in ambito extraurbano F1).

### **G. - segnaletica stradale**

Le strade di progetto e gli incroci saranno dotati della opportuna segnaletica verticale ed orizzontale e di toponomastica sulla base delle indicazioni che fornirà l'Amministrazione Comunale. Lungo la pista ciclabile, in corrispondenza dei passi carrai, verranno installati idonei archetti di protezione.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Piano di Governo del Territorio ed il presente Piano Attuativo prevedono nel comparto la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente Piano Attuativo consistono nella realizzazione di parcheggi e di spazi a verde che verranno ceduti al Comune.

Gli elementi principali delle sistemazioni a verde possono essere così riassunti:

#### **a) zona a verde in fregio alla strada comunale Spinosa-Montata Carra da cedere al Comune:**

semina a prato stabile, posa di arbusti ed alberi di fusto di essenze autoctone, pista ciclopedonale (larghezza ml. 2,50) con pavimentazione in conglomerato cementizio quarzato colorato, impianto di illuminazione ed irrigazione automatica, elementi di arredo costituiti da panchine n° 2 e cestino portarifiuti n° 2.

Posa di n° 10 piante ad alto fusto con dimensioni del tronco circonferenza cm. 16-18, pali tutori, di essenza autoctona simile a quelle posate nelle aiuole di marciapiedi del tipo: prunus, rubinia, carpinus betulus, ecc...

Posa n° 20 arbusti di specie autoctona del tipo: photinia, ligustrum, viburnum, osmanthus, ecc...

Le porzioni a verde saranno seminate a prato verde previo trattamento con aratura ed erpicatura ed inoltre dotate di impianti di irrigazione automatica alimentata da pozzo con ala gocciolante e gettini a turbina.

L'impianto di illuminazione, posto in fregio alla pista ciclopedonale, sarà costituito da palo H. fuori terra 5,00 ml. con corpi illuminanti sempre a led (vedi sezioni tipo KK/WW/JJ- tav. 9).

#### **b) fascia a verde di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo realizzata internamente ai lotti:**

verrà realizzata dai Lottizzanti o dai futuri acquirenti i lotti, mediante la formazione di una fascia a verde della larghezza di ml. 3,00, interna ai vari lotti privati e sarà formata da:

siepe a verde con arbusti perenni come lauro, photinia, e nocciolo, posati ad una distanza variabile da ml. 1,00 a ml. 3,00, con adiacente filare costituito da circa 15 piante di alto fusto, posate ad una distanza di ml. 8,00 - 10,00, di essenze semipersistenti con prevalenza di carpino ad albero alternato con qualche quercia ed acero rosso.

Le recinzioni dei lotti di margine dovranno essere realizzate con rete plastificata mitigata nella siepe di cespugli e arbusti sopradescritta e secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del piano.

Tali opere di mitigazione devono essere previste nei progetti allegati ai titoli edilizi. L'avvenuta esecuzione di tali opere di mitigazione dovrà essere poi dimostrata con idonea documentazione fotografica da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

Il tutto come indicato nella **Tav. 3** con le modalità da concordare con l'A.C. in sede di progetto.

1. Le Ditte Lottizzanti si obbligano, nei confronti del comune di Porto Mantovano, che accetta, a progettare ed eseguire, a propria cura e spese e non a scampo degli oneri di urbanizzazione secondaria, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente:
  - i parcheggi indicati con la lettera "A" nella "Tav. 3", per una estensione di mq. 810 e censiti al Foglio 30 – Mappali \_\_\_\_\_;
  - le aree verdi indicate con la lettera "B" nella "Tav. 3", per una estensione di mq. 1.417,00 e censite al Foglio 30 – Mappali \_\_\_\_\_.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. La progettazione esecutiva e il collaudo delle opere di cui all'art. 5, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 4, 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, i Lottizzanti devono provvedere tempestivamente, e comunque entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della Convenzione, 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 del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni

tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I Lottizzanti devono provvedere al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente Convenzione.

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 dei Lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dei Lottizzanti, ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo, delimitate o meno da cancello o barra mobile, ma in ogni caso, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico.  
NB: nel caso di eventuali chiusure con cancello e/o barra mobile, queste saranno collocate ad almeno 4,00 mt. dalla pubblica via;
  - 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 della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

#### ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. Con riferimento alla vigente normativa urbanistica in materia ed al Piano dei Servizi del P.G.T., le aree per servizi che competono al Piano Attuativo sono pari a 26,50 mq. per abitante teorico insediabile, in base alle risultanze del frazionamento di cui ai punti C.1 e C.2 delle premesse, sono così quantificate:

			DATI P.L. APPROV.	DATI FRAZION.
Destinazione Residenziale	Superficie fondiaria (S.f.)	mq.	18.660,00	
	Volume edificabile	mc.	21.000,00	
	Abitanti teorici (Volume / 150)	n.	140,00	
S.1 Aree standard richieste da P.d.S. del P.G.T.	Aree a standards residenziali (26,50 mq./ab.) ab. 140 x 26,50	mq.	3.710,00	
S.2 Aree a standard previste nel P.L. (da cedere)	Superficie a verde da cedere gratuitamente.	mq.	1.417,00	
	Superficie a parcheggio interna al comparto da cedere gratuitamente	mq.	810,00	
<b>TOTALE S2</b>	<b>Aree standard di cessione</b>	<b>mq</b>	<b>2.227,00</b>	
<b>TOTALE S3</b>	<b>Aree a standards da monetizzare</b>	<b>mq.</b>	<b>1.483,00</b>	

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. a seguito delle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, sono reperite aree per servizi da cedere gratuitamente al Comune di Porto Mantovano (parcheggi "A" ed aree verdi "B" per complessivi mq. 2.227,00 – vedi elaborato "Tav. 3"). Ai sensi del comma 1, il totale di queste aree da cedere è di complessivi mq. 2.227,00 a fronte dei mq. 3.710,00 previsti dalla scheda di progetto specifica, del P.d.R. del P.G.T. per l'intero Ambito "AT-005".
3. La cessione delle aree dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune e comunque entro il termine di cui all'art. 17.
4. Ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:
- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque, che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole,

- reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

#### ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD

1. Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e visto l'articolo 10 della presente Convenzione, nonché l'art. 5.3.1 delle "Norme Generali per l'attuazione dei Servizi" (PS\_01 del P.G.T.) le aree per servizi che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a mq. (S.1 mq. 3.710,00 – S.2 mq. 2.227,00) = S.3 mq. 1.483,00.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 80,00 (euro ottanta/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
mq. 1.483,00 x €/mq. 80,00 = 118.640 (euro centodiciottoseicentoquaranta/00).
3. L'importo totale della monetizzazione dovrà interamente essere versato dalle ditte Lottizzanti alla Tesoreria del Comune prima della stipula della presente Convenzione riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai Lottizzanti medesimi in virtù della mancata concessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzanti dei relativi oneri accessori comprensivi di spese tecniche ammonta a € **598.500,20** (*opere di urbanizzazione I<sup>a</sup> + II<sup>a</sup> + spese tecniche*) + IVA di Legge 10% su lavori e 22% su spese tecniche per un totale di € **687.630,22** (diconsi € **seicentottantasettemilaseicentotrenta/22** - vedi importo documento "C");
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% delle opere di cui al punto 1, con polizza fidejussoria bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data  / /  emessa da \_\_\_\_\_ per € **687.630,22** (diconsi € **seicentottantasettemilaseicentotrenta/22**) scadente almeno 12 mesi dopo il termine massimo previsto per gli adempimenti degli obblighi convenzionali, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.
3. 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 dei Lottizzanti, 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 25% (venticinque 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.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei Lottizzanti, quando abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 8 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.
5. 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 i lottizzanti sono obbligati, 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.

6. Le clausole di cui al primo periodo del presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.
7. 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, ancorché 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 dei Lottizzanti di cui all'art. 19, 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.

**I Lottizzanti, inoltre, si obbligano:**

- 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. 13 - ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE**

1. Dopo la registrazione a trascrizione della Convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare Istanza ovvero Denuncia all'edificazione (P.d.C./S.C.I.A.) corredata degli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché del Piano Attuativo, con particolare riguardo alle Norme di Attuazione di quest'ultimo ed alle clausole della presente.
2. Il rilascio degli 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 della strada interna al comparto, come descritto al – co.2 – dell'art. 3 ed all'impegno scritto del Lottizzanti di esecuzione delle opere di completamento contemporaneamente alle costruzioni oggetto di atto abilitato, 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, ed 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 presentare la segnalazione certificata di agibilità.

3. Il rilascio degli atti abilitativi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., 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 i singoli atti abilitativi ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 598.500,20 (come da computo di cui al documento "C"), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote unitarie vigenti rapportate alla cubatura delle costruzioni residenziali realizzabili (mc. 21.00,00 x €/mc. 4,80) = € 100.800,00. Dovranno, invece, essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del P.d.C. ovvero efficacia del titolo abilitativo in caso di S.C.I.A. ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della legge regionale 12/2005.

**ART. 14 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, 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 del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli

insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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 Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali e di quanto ammesso nelle N.T.A. di Piano;
  - 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 e di quanto previsto e concesso nelle N.T.A. di Piano;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando il numero e la dimensione, il tutto nel rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, **fatta salva la non modificabilità della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate a parcheggio, da dimostrarsi in sede di presentazione dei progetti;**
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti, **fatta salva la non modificabilità della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate a parcheggio, da dimostrarsi in sede di presentazione dei progetti;**
  - e) 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. L'Indice Fondiario medio per la residenza, pari a 1,125 mc./mq., indicato negli elaborati di P.A. (documento "A" ed elaborato "3"), andrà verificato nell'intero comparto, ogni singolo lotto potrà avere un (I.f.) minimo di 0,75 mc./mq. e massimo di 1,50 mc./mq.  
I Lottizzanti dovranno indicare nella richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e nell'Atto di vendita l'Indice Fondiario stabilito. A tale riguardo le richieste di Certificato di Destinazione Urbanistica dovranno essere corredate, a supporto dell'I.f. scelto, dalla dimostrazione planivolumetrica sviluppata sull'intero comparto.
4. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2, ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
5. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art. 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Attuazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
6. 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 componenti e loro aventi causa.

#### ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Attuazione siano richiesti e autorizzati, a condizione che non creino impatto sul contesto urbano esistente ad esempio in termini di traffico veicolare, compatibilmente con la normativa urbanistica-edilizia ed igienico-sanitaria vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista nel presente P.A. artigianato di servizio, commerciale e terziario, in sede di rilascio di relativi atti abilitativi sono reperate le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. Specificatamente la superficie a parcheggio funzionale all'attività medesima dovrà essere definita quantitativamente applicando i criteri utilizzati nel Piano dei Servizi a conguaglio degli standard previsti in P.A.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nonché delle Norme Generali per l'attuazione del Piano dei

Servizi (PS\_01), purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'art. 10 della presente Convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'Indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'Indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione Europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato prima del rilascio del permesso di costruire ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della S.C.I.A.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei Lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della Convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente Convenzione.

#### **ART. 16 - 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 dei Lottizzanti, che ne devono, all'occorrenza, anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo **entro 30 (trenta) giorni** successivi alla stessa richiesta. I Lottizzanti ed il Direttore dei 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. Saranno consentiti collaudi parziali, per opere complete a conferma ed in ottemperanza delle tempistiche indicate nell'art. 3.
2. Il collaudo delle opere di collettamento dei reflui (fognatura acque nere) dovrà essere effettuato mediante "prova di tenuta" nel rispetto della normativa vigente.
3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del tecnico Direttore dei Lavori; i collaudi progressivi delle opere confluiscono 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 dei Lottizzanti che ne devono all'occorrenza anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo **entro 30 (trenta) giorni** successivi alla stessa.
4. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato **entro 1 (un) mese** dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro **3 (tre) mesi** dall'inizio. 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 artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.
5. 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 Lottizzanti 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.
6. Ad ogni collaudo parziale effettuato i Lottizzanti potranno richiedere la riduzione della fidejussione di garanzia data al Comune per un importo pari al valore delle opere collaudate.

## **ART. 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD**

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 e comunque non oltre il termine di **12 (dodici) mesi** dalla scadenza prevista a tale scopo all'art. 3, co.7.
2. Le aree per attrezzature pubbliche e per l'urbanizzazione primaria sono quelle individuate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo pari a complessivi mq. 6.684,00, di cui mq. 2.092,00 (aree per servizi mq. 2.092,00 + strade mq. 4.592,00) all' interno del comparto.  
Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nel frazionamento catastale di cui al punto D delle premesse, rispettivamente con i Mappali \_\_\_\_\_(del Foglio n. 30).
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.

## **ART. 18 - 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 dei Lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale e passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria.

## **ART. 19 - 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 dei Lottizzanti.

## ART. 20 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Attuativo denominato “Spinosa”, che ha validità di **anni 10 (dieci)** decorrenti dalla stipula della presente Convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

### DOCUMENTI

- A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - PERIZIA DI STIMA MONETIZZAZIONE - NTA (PR01)  
E SCHEDE PROGETTO (PR02) DEL P.G.T. - ATTI DI PROPRIETA' - RILIEVO CELERIMETRICO
- B - RELAZIONE IDRAULICA
- C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED  
ESTERNE AL COMPARTO
- D - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
- E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.
- F - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- G - RELAZIONE GEOLOGICA

### ELABORATI GRAFICI

- 1 - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO TAV.PR\_05d - P.d.R. VIGENTE
- 2 - RILIEVO QUOTATO DELLO STATO DI FATTO - QUOTE STRADA DI PROGETTO
- 3 - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI
- 4 - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE
- 5 - PLANIMETRIA - PARTICOLARI - SEZIONI DI SCAVO TIPO : GASDOTTO - RETE IDRICA  
RETE ACQUA NON POTABILE
- 6 - PLANIMETRIA RETE ENEL
- 7 - PLANIMETRIA RETE TELECOM
- 8 - ELABORATI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 9 - SEZIONI TIPO DI PROGETTO
- 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 11 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune ed i Lottizzanti in pieno accordo, stabiliscono che al presente atto viene allegato unicamente l'elaborato Planivolumetrico (**Tav. 3**), mentre i restanti documenti ed elaborati, così come precedentemente elencati al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

## ART. 21 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione e si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
2. I Lottizzanti autorizzano il 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 dai Lottizzanti, che si impegnano a stipulare l'atto pubblico e trascrizione della presente subito dopo l'approvazione del frazionamento delle aree ed entro **2 (due) mesi** dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo 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 di Governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

**Le Ditte Lottizzanti**

**IMPRESA EDILE**

**PEDRAZZOLI ENNIO**

Piazza Virgilio, 15 - Tel. 0376 399178

46043 PORTO MANTOVANO (MN)

Codice Fiscale PDR NNE 43M21 H604K

Partita IVA 00189280209

**FUTUREDL MANTOVA s.r.l.**

Piazza Virgilio, 15

PORTO MANTOVANO (MN)

Cod. Fiscale Part. IVA 07391090208

**Il Comune**

\_\_\_\_\_