

**Ing. Zuin Enos**

Strada Statale Cisa n. 35, 46045 Porto Mantovano (MN) – Via G. Marconi n. 119bis, 46048  
Roverbella (MN)  
Tel. e Fax 0376693592, Cell. 330220449 – mail: aliaseng@libero.it

---

COMUNE DI PORTO MANTOVANO  
(Provincia di MANTOVA)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
denominato

**“AT 023 - Corte Baitone”**

*PDR-Schema di Convenzione Urbanistica*

Porto Mantovano,

**Il Committente**

**Il Tecnico Incaricato**



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

(Provincia di MANTOVA)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

*Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457  
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12*

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. .... del ....  
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. .... del ....

Nell'anno duemiladiciassette, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_/\_\_\_\_/2017), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor  
\_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_,

Si è costituito il Signor

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)  
in via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, C.F: \_\_\_\_\_ = in qualità di \_\_\_\_\_ della  
Società "\_\_\_\_\_" con sede in via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)  
C.F./P.IVA = \_\_\_\_\_ =  
soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "*soggetto proponente*", da una  
parte;

e il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune di Porto  
Mantovano, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 3,  
comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco  
n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 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 sopraindicato intervenuto proprietario "*soggetto proponente*" dichiara di avere la piena  
disponibilità delle aree interessate a seguito dell'atto di compravendita in data \_\_\_\_\_  
ad autentica Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), registrato a \_\_\_\_\_ il dì  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ e trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. R.G. \_\_\_\_\_ e n. R.P.  
\_\_\_\_\_ e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti  
dalla convenzione;

B) che in coerenza con gli elaborati di P.G.T. le aree ricomprese nell'ambito del Piano di Recupero  
sono contraddistinte dalle particelle catastali n. 41, 44, 47, 48, 49 e 50 del foglio di mappa n, 21  
del Comune di Porto Mantovano per una superficie catastale complessiva di mq 22.046.  
Visti gli elaborati descrittivi del Piano di Recupero, le suddette aree sono così suddivise:

▪ Superfici fondiarie	mq 18.460,00
▪ Superfici a verde e ciclopedonale di uso pubblico	mq 1.978,00
▪ Superfici a parcheggio di uso pubblico	mq 794,00
▪ Superficie per viabilità e percorsi pedonali di uso pubblico	mq 814,00
▪ Superficie territoriale	mq 22.046,00

C) che con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero 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 accertata a seguito di frazionamento delle aree di cui al  
successivo punto 2, purchè siano contenute entro il 2% di quanto originariamente previsto;
2. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 non necessita di approvazione di  
preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche,  
a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano  
di recupero, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non  
diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
3. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e servizi pubblici comprendenti aree verdi e  
ciclopedonale di uso pubblico, parcheggio e aree per viabilità e percorsi pedonali di uso  
pubblico dovranno essere frazionate entro 3 (tre) mesi dalla data di efficacia  
dell'approvazione definitiva del Piano di Recupero e prima della stipula della convenzione  
con posa dei capisaldi di riferimento costituiti da termini inamovibili, rappresentati anche

- su apposita planimetria, con la finalità di delimitare le aree edificabili e quelle di uso pubblico;
4. La stipula della convenzione dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del frazionamento e comunque entro 9 (nove) mesi dalla data di efficacia dell'approvazione definitiva del Piano di Recupero;
- D) che le superfici definitive di cui alla convenzione, desunte dal frazionamento catastale di cui alla precedente lett. C.3, redatto dall' \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Mantova in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, contenute nei limiti di cui al precedente punto C.1, sono contraddistinte dai mappali n. \_\_\_\_\_ del foglio di mappa n. \_\_\_ ed hanno una consistenza totale di mq \_\_\_\_\_ e che, 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, le aree sono inserite e classificate come zona omogenea «AT-023»;
- E) che con l'imposizione di un vincolo procedimentale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di recupero convenzionato, qui denominato «Piano di recupero CORTE BAITONE», interno a zona di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- F1) che tutto l'immobile è gravato dai seguenti vincoli:
- paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42
  - vincolo “Bosco Fontana” apposto con D.M. 16/04/1975;
- F2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sul comparto non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- G) che quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- H) che l'area del comparto è individuata nel P.G.T. vigente come specificato al precedente punto D) che precede e che tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dal “*soggetto proponente*” con previsione di esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione senza spese per l'Amministrazione Comunale, per cui l'approvazione del P.d.R. assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano al quartiere 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.

## VISTI

- A) la domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. .... del ..... e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. .... ;
- B) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. .... in data ..... , esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- C) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; (*oppure, in presenza di osservazioni* «in seguito ai quali sono pervenute n. .... osservazioni»);
- D) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. .... in data ..... , esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero; (*oppure, 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 di recupero»);

E) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1976, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

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

### **Art. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il Piano di Recupero delle aree indicate in premessa sarà attuato in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e di tutti gli elaborati costituenti il progetto di Piano di Recupero medesimo che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. In particolare il "*soggetto proponente*", si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile 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 presente convenzione;
2. Il "*soggetto proponente*" si obbliga per se stesso e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al Piano di recupero in conformità alle previsioni contenute negli elaborati che lo compongono e nel rispetto della presente convenzione.  
In caso di alienazione totale del compendio oggetto della presente convenzione, comprese le aree per attrezzature e servizi di uso pubblico, il "*soggetto proponente*" potrà essere liberato dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della stessa convenzione e le garanzie da esso prestate potranno essere estinte qualora l'acquirente dell'intero compendio (a cui vengono trasferiti tutti gli obblighi della Convenzione) abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie al Comune.  
Nel caso di alienazioni parziali, di subcomparti o di singole unità minime di intervento, il "*soggetto proponente*" rimarrà obbligato in solido con gli acquirenti sino al pieno adempimento degli obblighi concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprendenti il parcheggio, la ciclopedonale, le aree a verde, le aree per la mobilità, l'illuminazione pubblica e i sottoservizi;
3. Il "*soggetto proponente*" risponde delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, nei termini precisati nel precedente comma 2, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole limitative della sua responsabilità inserite negli atti di vendita, le quali clausole non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo;
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 E CLAUSOLE PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero e dalla sua efficacia, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità ad adempiere per intervenute difficoltà oggettive o per effetto del protrarsi dei tempi per conseguimento dei pareri in capo agli Enti competenti o, comunque, per cause indipendenti dalla volontà o incuria del "*soggetto proponente*" o aventi causa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero;

2. Le opere interne al perimetro dell'ambito di trasformazione devono essere ultimate con la seguente tempistica:
  - entro 3 (tre) anni per quanto riguarda le opere relative alla costruzione della ciclopedonale e del parcheggio di uso pubblico, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle stesse con formazione di idonea massicciata e posa della segnaletica provvisoria;
  - entro 5 (cinque) anni per quanto riguarda le restanti opere di urbanizzazione e l'esecuzione della finitura della ciclopedonale e del parcheggio di uso pubblico.

Gli interventi da eseguire nella sede della strada comunale della frazione, salvo diversi accordi, devono essere eseguite entro il termine massimo di 5 (cinque) anni, complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi con la perfetta ripresa della pavimentazione bituminosa nel rispetto delle disposizioni impartite dal Comune;

3. Per tutti gli interventi sopra descritti e previsti nel P.d.R., il "*soggetto proponente*" avrà il diritto di chiedere che siano effettuati collaudi "parziali" a cura di un tecnico incaricato dall'A.C. e, dopo l'approvazione del collaudo parziale da parte dell'Amministrazione Comunale, è possibile ridurre la polizza prestata a garanzia nei termini di cui all'art. 11 della convenzione dando atto, in ogni caso, che gli oneri inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree da asservire all'uso pubblico e delle opere di urbanizzazione ricadenti nelle medesime aree e di quelle non soggette a cessione restano comunque in capo al "*soggetto proponente*";
4. Il "*soggetto proponente*" si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a costituire servitù di uso pubblico per le aree standard (a parcheggio, a verde e ciclopedonale) e per le aree destinate alla mobilità di uso pubblico mediante atto notarile da stipularsi, a seguito di positivo collaudo relativamente alle opere di urbanizzazione, a semplice richiesta del Comune e, comunque, entro il termine di cui al successivo comma 6;
5. La proprietà delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2, realizzate dal "*soggetto proponente*", è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune qualora tali opere insistano su aree già di proprietà di quest'ultimo;
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, compresa la procedura di asservimento all'uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche (standard) e delle aree destinate alla mobilità di uso pubblico di cui al precedente comma 4, devono essere eseguiti e completati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il "*soggetto proponente*" deve aver conseguito i titoli abilitativi efficaci (P.d.C./S.C.I.A.) per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero ed aver iniziato i lavori previsti da ciascuna singola pratica edilizia, e comunque, in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive o cause indipendenti dalla volontà del "*soggetto proponente*", deve aver completato la predisposizione degli allacci ai servizi pubblici di tutti gli immobili esistenti e/o previsti dal P.d.R.;

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

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto di P.d.R., 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 ex D.P.R. 207/2010;
2. Le opere di urbanizzazione inerenti al Piano di Recupero, sono eseguite direttamente dal "*soggetto proponente*", a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro i termini previsti all'art. 3. Le opere stesse, per tutto il comparto, dovranno essere affidate dal "*soggetto proponente*"

nell'ambito di ogni categoria e tipologia di lavoro, a ditte regolarmente iscritte alla C.C.I.A.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; la direzione lavori dovrà essere unitaria per tutto il Comparto;

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal “*soggetto proponente*”, 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 al “*soggetto proponente*”, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma con spese esclusivamente a carico del “*soggetto proponente*”, con ciò avvalendosi delle disposizioni ex articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n.12 del 2005. In tal caso, il “*soggetto proponente*” s'impegna 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 del “*soggetto proponente*”; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. 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 nonché dei 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 interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni ex articolo 38 del D.P.R. n. 207 del 2010. Per quanto attiene ai disegni esecutivi, gli stessi, ove richiesto dall'Amministrazione comunale, dovranno essere forniti su supporto informatico;
6. Il “*soggetto proponente*” assume a proprio totale carico anche gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico esterno al piano di recupero, delle opere di modifica dell'esistente spartitraffico previste per l'accesso al comparto, del successivo ripristino e di ogni altra opera che si rendesse necessaria per l'allacciamento del comparto ai pubblici servizi;
7. Alle prestazioni della Direzione lavori e delle altre figure professionali necessarie per dare esecuzione alle urbanizzazioni, si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi dei commi che precedono;
8. Le spese tecniche per la redazione del piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione delle opere di urbanizzazione nonché per tutti gli adempimenti tecnici e le prestazioni accessorie ulteriori che si rendessero necessarie, sono a carico del “*soggetto proponente*”;

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

1. Il “*soggetto proponente*” assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come di seguito descritte ed evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano di Recupero che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4, comma 1, e, comunque, nel pieno rispetto delle specifiche norme vigenti al momento della loro esecuzione.

A. – Aree per la mobilità di uso pubblico, parcheggio, ciclopedonale e aree verdi

Le opere da realizzare consistono in:

A.1 – sedi per la mobilità di uso pubblico, parcheggio, manovra e marciapiedi;

- A.2 – percorso ciclo-pedonale;
- A.3 – aree verdi;

#### Caratteristiche tecniche:

Le opere dovranno essere realizzate secondo i progetti di cui al precedente articolo e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione Tecnica allegata al Piano di Recupero.

In particolare, per quanto alle sedi per la mobilità di uso pubblico, parcheggi, manovra e marciapiedi le principali opere da realizzare consistono in:

- *demolizione di alcuni tratti degli elementi spartitraffico ubicati nella via pubblica per consentire la connessione del nuovo parcheggio alla medesima via;*
- *scavo di sbancamento generale;*
- *formazione di strato di fondazione di adeguato spessore da realizzare nelle aree soggetto a transito mediante posa di inerte misto naturale e idoneo riciclato;*
- *esecuzione di battuto di cemento con strato superficiale in ghiaio naturale lavato nei marciapiedi e nell'area di sosta per soggetti con limitate capacità motorie;*
- *fresatura a secco dello strato superficiale del terreno integrato con stabilizzante e ghiaio naturale compresa sagomatura e rullatura finale nelle corsie di manovra e nei restanti stalli del parcheggio;*
- *impianto di illuminazione pubblica come evidenziato nei disegni di progetto.*

Per quanto al percorso ciclopedonale è prevista la conservazione del filare di ontani neri posto a lato dell'esistente stradello e l'esecuzione di opere consistenti principalmente in:

- *fresatura a secco dello strato superficiale del terreno integrato con stabilizzante e ghiaio naturale compresa sagomatura e rullatura finale;*
- *impianto di illuminazione pubblica come rappresentato negli elaborati progettuali.*

Le principali opere da eseguire nelle aree verdi, ubicate in fregio alla via pubblica, consistono in:

- *lavorazione del terreno e sistemazione a prato con semina di miscuglio di graminacee,*
- *piantumazione con essenze arboree di tipologia e ubicazione indicate negli elaborati progettuali;*
- *realizzazione di impianto di irrigazione automatico fisso comandato da idonea centralina di programmazione.*

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, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposite condutture interrate.

Il requisito dell'agibilità e della sicurezza dovrà essere soddisfatto e mantenuto anche nel caso di apertura al pubblico transito del percorso ciclopedonale e dell'area a parcheggio prima della completa ultimazione delle opere;

#### B. – Illuminazione pubblica

Per l'illuminazione pubblica è previsto un impianto asservito al percorso ciclopedonale e all'area destinata a parcheggio di uso pubblico;

#### Caratteristiche tecnico-procedurali:

Le opere dovranno essere realizzate secondo i progetti di cui al precedente articolo 4 e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione Tecnica allegata al Piano di Recupero.

Fatto salvo quanto sopra, la tipologia dei componenti e le caratteristiche geometrico-dimensionali dell'impianto saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi.

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà comunque prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio energetico ed al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel pieno rispetto delle disposizioni ex L.R. n. 17 del 27/03/2000 e ss.mm.ii e, comunque, delle norme vigenti al momento della redazione del progetto esecutivo. Il “*soggetto proponente*”, nel caso in cui il parcheggio sia aperto al transito prima dell'ultimazione dell'opera sarà tenuto ad assicurare e mettere in sicurezza tutto il percorso ed avrà in carico il relativo canone ed i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando e se attivata fermo restando quanto stabilito al successivo art. 17;

## C. – Fognature

### C.1 – Fognature per acque nere

Preso atto che gli edifici, esistenti e di nuova previsione, insistono sull'unica macroarea fondiaria prevista dal Piano di recupero posta a contatto con la sede della contigua strada comunale della frazione di Soave nonchè tenuto conto dell'esistenza di un idoneo impianto di sollevamento e collettamento dei reflui già allacciato alla pubblica fognatura in forza dell'autorizzazione all'allacciamento rilasciata in data 23/02/2011, prot. n. 2010/223/8, completata dall'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in data 17/05/2014 - pratica n. 067/2014 - non si rende necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione concernenti lo smaltimento di acque nere.

Il conferimento nella pubblica fognatura dei reflui provenienti dagli immobili, esistenti o di nuova previsione, avverrà dunque attraverso le condotte esistenti di cui all'autorizzazione sopra richiamata previo convogliamento nel già citato impianto di sollevamento attraverso tubazioni a servizio dei medesimi immobili da realizzare all'interno delle aree fondiarie private in concomitanza all'esecuzione degli interventi edilizi previsti dal presente Piano di Recupero in osservanza alle specifiche tecniche e alle prescrizioni impartite in sede di rilascio delle competenti autorizzazioni;

### C.2 – Fognature per acque meteoriche e opere di invarianza idraulica e idrologica

Fatta salva la realizzazione di sistemi di convogliamento, drenaggio e, ove possibile, di recupero a uso irriguo delle acque meteoriche nell'ambito delle aree fondiarie nel rispetto delle disposizioni ex R.R. n. 2 del 24 marzo 2006, nel presente Piano di Recupero non sono previste opere di urbanizzazione connesse al convogliamento diretto delle acque meteoriche nella pubblica fognatura e neppure negli adiacenti canali irrigui e di scolo.

La raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà con le modalità e i sistemi precisati negli specifici elaborati riguardanti le verifiche di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del R.R. della Lombardia n. 7 del 23/11/2017.

Nel merito si dà atto che il costo delle inerenti opere di invarianza idraulica e idrologica è ricompreso nell'importo totale del quadro economico di progetto alla voce “imprevisti”;

## Caratteristiche tecniche:

Fermo restando quanto sopra, le caratteristiche delle opere da eseguire saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti di cui all'articolo che precede e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione Tecnica allegata al Piano di Recupero;

## D. – Acquedotto, gasdotto, servizio telefonico in sede fissa e servizio dell'energia elettrica

Premesso che nel macrolotto fondiario sono presenti infrastrutture e stacchi provenienti dalle reti di tali servizi tecnologici poste nella pubblica via, le opere di urbanizzazione afferenti all'ambito del Piano di Recupero che dovranno essere realizzate consistono in:

D.1 – estensione dell'esistente stacco della tubazione dedicata al servizio idrico per l'acqua potabile posto nella zona di accesso dell'area fondiaria contigua alla pubblica via con immissione nel nuovo pozzetto interrato ove sarà collocata apposita saracinesca di intercettazione a monte dei raccordi destinati agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR, allacciamenti che saranno effettivamente realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi riguardanti i medesimi edifici;

D.2 – estensione dell'esistente stacco della tubazione dedicata al servizio per la fornitura del gas metano posto nella zona di accesso dell'area fondiaria contigua alla pubblica via con immissione nel nuovo armadio fuori terra ove sarà collocata apposita saracinesca di intercettazione a monte di staffa multipla destinata agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR, allacciamenti che saranno effettivamente realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi riguardanti i medesimi edifici;

D.3 – intercettazione dell'esistente condotta dedicata al servizio telefonico in sede fissa posta nella zona di accesso dell'area fondiaria contigua alla pubblica via mediante posa di nuovo pozzetto idoneo alla derivazione dei cavidotti destinati agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR, allacciamenti che saranno effettivamente realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi riguardanti i medesimi edifici;

D.4 – intercettazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione e derivazione mediante montante di calata dall'esistente sostegno posto all'interno dell'area fondiaria completato dalla formazione di nuovo pozzetto di distribuzione, posa di tubazioni a disposizione di ritorno verso la pubblica via e realizzazione di manufatti deputati alla connessione di idoneo armadio fuori terra ove saranno collocati i singoli misuratori facenti capo agli allacciamenti degli edifici ricompresi nell'ambito del PdR, allacciamenti che saranno effettivamente realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi riguardanti i medesimi edifici;

#### Caratteristiche tecniche:

Tutte le opere necessarie e connesse all'attuazione di quanto stabilito ai punti D.1 - D.2 - D.3 - D.4 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e dovranno essere predisposte e dimensionate in modo da garantire gli allacci e le alimentazioni degli esistenti e dei realizzandi edifici con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di Recupero. Fermo restando quanto sopra, le caratteristiche costruttive saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi per i quali dovrà essere conseguito il benessere degli Enti di rispettiva competenza nella gestione dei servizi del Comune di Porto Mantovano;

2. La ciclopedonale e il parcheggio in progetto sono da considerarsi assoggettate a servizio di pubblico transito e dovranno consentire il passaggio e la sosta di mezzi pubblici e dei privati cittadini anche prima della consegna definitiva al Comune in uso pubblico, senza pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta, quando ciò sia reso necessario ed opportuno sulla scorta di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale. Fermo restando quanto disposto all'art. 17 della presente convenzione, sarà comunque onere del “*soggetto proponente*” mantenere in sicurezza la viabilità nelle sedi della ciclopedonale e del parcheggio sino al momento della stipula dell'atto di asservimento all'uso pubblico in favore del Comune;
3. Tutte le opere relative ai servizi tecnologici di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, secondo le modalità ex “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 delle norme vigenti all'atto della loro esecuzione e delle specifiche tecniche stabilite dagli Enti gestori;

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 da non comportare alcun inquinamento da elettro-smog e comunque devono risultare 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 ex titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, e ss.ii.mm. nonché delle altre norme nazionali e regionali in materia. Le stesse opere dovranno essere finalizzate, ove possibile, al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica;
6. Il "*soggetto proponente*" assume 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, le opere più sopra descritte al fine di assicurare almeno un allacciamento per ogni esistente o erigendo fabbricato da realizzare 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) sistemazione e piantumazione delle aree per servizi pubblici di cui al/ai mapp. \_\_\_\_\_, previo accordo con il competente Ufficio comunale, così come rappresentato nella tav. n. PR\_04 del progetto di P.d.R e descritto nella relazione tecnica;
  - d) posto che nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere mantenuta la percorrenza della viabilità nella via pubblica della frazione di Soave, per la realizzazione di eventuali tagli stradali dovrà essere preventivamente richiesta l'autorizzazione al Comune e la successiva esecuzione dei lavori dovrà avvenire in assoluta sicurezza e con l'esclusione di qualsiasi interferenza tra i mezzi meccanici d'impresa e i residenti;

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

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

#### **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 4, verranno curate dai medesimi soggetti;
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, il "*soggetto proponente*" provvede tempestivamente, e comunque entro tre mesi 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 comparto del Piano di Recupero, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il "*soggetto proponente*" provvede 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 del “*soggetto proponente*”, che ne deve tempestivamente corrispondere l’onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili a inadempimento o negligenza dello stesso “*soggetto proponente*” ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto;

#### **Art. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del “*soggetto proponente*” a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade private e relativi spazi di sosta in carreggiata non previsti dal progetto del Piano di Recupero;
  - b) posti macchina, percorsi ciclabili e pedonali realizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti e/o di progetto;
  - c) verde privato in genere interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
  - e) illuminazione degli accessi agli edifici e alle rispettive aree di pertinenza, 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 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell’ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

	<i>Superficie territoriale (S.t.)</i>	<i>mq</i>	22.046
	<i>Superficie fondiaria (S.f.)</i>	<i>mq</i>	18.460
	<i>Volume complessivo</i>	<i>mc</i>	13.250
	<i>Indice di fabbricabilità territoriale (I.t.)</i>		0,60
	<i>Indice di fabbricabilità fondiaria complessivo (I.f.)</i>		0,72
<i>Destinazione residenziale</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>mc</i>	7.450
	<i>Abitanti teorici (Volume/150)</i>	<i>n.</i>	50
	<i>S1min - Area per servizi pubblici (26,5 mq/abit)</i>	<i>mq</i>	1.325
<i>Destinazione commerciale</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>mc</i>	5.800
	<i>Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)</i>	<i>mq</i>	1.175
	<i>S2 min - Area per servizi pubblici (100% di S.l.p.)</i>	<i>mq</i>	1.175
<i>Standard totale dovuto</i>	<i>Area per servizi pubblici minima totale (S1min + S2min)</i>	<i>mq</i>	2.500
<i>Standard totale di PDR</i>	<i>Area per servizi pubblici totale individuata nel Piano di Recupero</i>	<i>mq</i>	2.772

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale in occasione degli incontri preliminari e con l'adozione e l'approvazione del piano di recupero, all'interno di quest'ultimo sono individuate aree per attrezzature e servizi pubblici, come evidenziato al comma 1, per una superficie netta di 2.772 mq con un'eccedenza di 272 mq rispetto alla superficie minima dovuta pari a 2.500 mq;
3. In base agli accordi tra le Parti non si darà luogo alla cessione delle aree per attrezzature e servizi pubblici bensì, in osservanza a quanto stabilito all'art. 3 comma 4 della presente convenzione, all'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici di cui al precedente comma 2 per una superficie di mq 2.772 e delle aree per la mobilità della superficie di mq 814 e quindi per complessivi mq 3.586 (salvo più precisa definizione in fase di frazionamento) identificate al foglio di mappa n. 21 del Comune di Porto Mantovano con le particelle catastali ... .. Ogni onere correlato alla successiva manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree resterà a totale ed esclusivo carico del "soggetto proponente" o aventi causa ovvero a carico dell'acquirente in caso di alienazione totale del compendio oggetto della presente convenzione o di parte dello stesso ove comprensiva delle aree asservite all'uso pubblico;
4. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
  - a. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate esclusivamente per il disimpegno e l'accesso ai lotti e agli insediamenti privati;
  - b. le aree a verde ubicate lungo le strade e 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 o a verde pubblico;

#### **Art. 10 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di recupero sono direttamente individuate all'interno dello stesso nella misura di 2.772 mq. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio;

#### **Art. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del "soggetto proponente" e dei relativi oneri accessori ammonta a € 200.00,00 = (diconsi Euro duecentomila//Centesimi zero) come da elaborato denominato <PDR-Computo metrico estimativo e quadro economico di progetto>;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "soggetto proponente" presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_ = (diconsi Euro \_\_\_\_\_//Centesimi \_\_\_\_\_), salvo adeguamento correlato all'eventuale maggior costo delle opere derivante dalla progettazione esecutiva, con scadenza incondizionata fino ad almeno 12 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni 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 nonché ad avvenuta stipula dell'atto di asservimento all'uso pubblico delle aree a verde, della ciclopedonale, del parcheggio e delle aree destinate alla mobilità di uso pubblico. Tuttavia la

garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "soggetto proponente", quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale con accertamento della regolare esecuzione. Fermo restando quanto stabilito al primo periodo del presente comma, a opere ultimate e sino alla stipula dell'atto ivi richiamato, 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 del "soggetto proponente", quando lo stesso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 purchè tale circostanza sia adeguatamente documentata e comunque nel rispetto delle modalità di cui al precedente comma 3;
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il "soggetto proponente" è obbligato, secondo quanto attribuito in premessa, con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
6. Le clausole di cui al primo periodo del comma 5 che precede dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza;
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa si intende 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 del "soggetto proponente" di cui all'articolo 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;

Il "soggetto proponente", inoltre, si obbliga:

- a) a integrare il valore della fideiussione 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 fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze;

## **Art. 12 - ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE**

1. Dopo la registrazione e la trascrizione della presente convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla stessa, gli aventi diritto possono presentare Istanza ovvero Segnalazione all'edificazione (P.d.C./S.C.I.A.), corredata degli atti richiesti al punto successivo, per la realizzazione degli interventi edilizi nelle aree fondiarie in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Recupero con particolare riguardo alle Norme di Attuazione di cui alla **NORMATIVA DI RIFERIMENTO** inserita nella Relazione Tecnica del Piano medesimo;
2. L'efficacia dei titoli abilitativi per l'edificazione nelle aree fondiarie del comparto è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria come previsto all'articolo 5 in modo che gli edifici possano fruire in totale regolarità e sicurezza di tutti i servizi previsti compreso il parcheggio pubblico assicurando, per quest'ultimo, almeno la transitabilità, ferma restando l'assunzione di ogni responsabilità in relazione al fatto che, in mancanza delle opere di urbanizzazione necessarie per dotare gli edifici degli allacciamenti a tutti i servizi pubblici, non potrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità per consentirne l'uso previsto dai corrispondenti titoli abilitativi;

3. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 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'articolo 44 della L.R. n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 200.00,00 = (diconsi Euro duecentomila//Centesimi zero) come risultante dagli elaborati denominati <PDR-Computo metrico estimativo e quadro economico di progetto> il cui ammontare risulta essere superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote unitarie vigenti in rapporto alle costruzioni realizzabili. Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del P.d.C. ovvero dell'efficacia del titolo in caso di S.C.I.A. nonché la quota di contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 48 della legge regionale 12/2005 fatti salvi i casi di gratuità dei titoli abilitativi stabiliti dalla Legge;

#### **Art. 13 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nella **NORMATIVA DI RIFERIMENTO** del Piano di Recupero, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono comunque considerate varianti e pertanto, purchè conformi al Regolamento Edilizio comunale e ai criteri costruttivi previsti dal Piano Attuativo, sono sempre ammesse:
  - a) le variazioni dei parametri urbanistici riguardanti gli edifici come stabilito dalle **NORME PARTICOLARI** della **NORMATIVA DI RIFERIMENTO** descritta nella **RELAZIONE TECNICA** del presente Piano di Recupero;
  - b) la soppressione di tratti di recinzione e dei corrispondenti cancelli di accesso come stabilito nell'ambito del paragrafo "RECINZIONI" inserito nella **NORMATIVA DI RIFERIMENTO** della **RELAZIONE TECNICA** del presente Piano di Recupero;
  - c) lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di una o più dividenti tra le aree di pertinenza degli edifici fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;

#### **Art. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero siano richiesti ed autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente e, nei limiti stabiliti dalla scheda di progetto del PGT, siano previsti interventi edilizi con destinazione diversa da quella stabilita in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto dovuto per la nuova destinazione e quanto determinato in base alla destinazione utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero. La misura del conguaglio sarà comunque limitata alla differenza tra le aree per attrezzature e servizi pubblici complessivamente dovute per legge in conseguenza della nuova destinazione e quelle complessivamente già previste dal Piano di Recupero;
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima della data di efficacia della segnalazione di inizio attività. Tale importo sarà stabilito preliminarmente con apposita deliberazione di Giunta Comunale;
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del "*soggetto proponente*",

non si procederà 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 sia per effetto del 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, ancorchè senza opere aggiuntive o di modificazione, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti. Tali disposizioni non si applicano agli interventi edilizi in corso di realizzazione purchè vengano ultimati in conformità, o con eventuali varianti di lieve entità, a titoli abilitativi divenuti efficaci antecedentemente all'approvazione del presente piano di recupero;

#### **Art. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEL PIANO DI RECUPERO**

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 del "*soggetto proponente*", che ne deve, all'occorrenza, anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Il "*soggetto proponente*" 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. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il "*soggetto proponente*" 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; 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 del "*soggetto proponente*" che ne deve all'occorrenza anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa;
3. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro un mese dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro tre mesi dall'inizio. In ogni caso il "*soggetto proponente*" è tenuto 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.;
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 "*soggetto proponente*" ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi 1, 2 e 3;
5. Ad ogni collaudo parziale effettuato il "*soggetto proponente*" potrà richiedere la riduzione della fideiussione di garanzia data al Comune che verrà ridotta ai sensi dell'art. 11;

#### **Art. 16 - CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ASSERVIMENTO DELLE AREE DI USO PUBBLICO**

1. La quota parte delle opere di urbanizzazione primaria ricadente nelle aree di proprietà del Comune (ossia nella sede della strada comunale della frazione di Soave) non sono soggette a cessione in quanto già attribuite allo stesso in forma gratuita come precisato al comma 5 dell'art. 3 della presente convenzione;

2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici (standard) nelle quantità previste dal P.d.R. e dall'art. 9 della presente convenzione nonché quelle destinate alla mobilità di uso pubblico saranno asservite in forma gratuita all'uso pubblico non oltre il termine di dodici mesi dalla scadenza prevista all'articolo 3, comma 6;
3. Tali aree, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, sono identificate nei frazionamenti catastali, redatti dal \_\_\_\_\_ ed approvati dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Mantova in data \_\_\_\_\_ al numero n° \_\_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_);
4. Il "*soggetto proponente*" s'impegna a eseguire, e a tal fine assume ogni conseguente onere, la rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire all'uso pubblico qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili;
5. Qualora in sede di collaudo sia accertato che le aree da asservire all'uso pubblico in favore del Comune presentano una superficie inferiore a quella minima dovuta di cui all'art. 9, comma 2, della presente convenzione, il "*soggetto proponente*" è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il "*soggetto proponente*" proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno;

#### **Art. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite su area pubblica restano a carico del "*soggetto proponente*" sino all'approvazione del collaudo finale e poi passeranno in carico al Comune;
2. Resteranno invece a carico del "*soggetto proponente*", ovvero dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti nelle aree da asservire all'uso pubblico e delle opere: parcheggio, aree verdi, ciclabile e aree per la mobilità per tutta la durata della servitù di uso pubblico (perpetua) così come regolati dall'atto costitutivo della medesima servitù da stipulare ai sensi dell'art. 3, comma 4 della presente convenzione;
3. Sono altresì a carico del "*soggetto proponente*", ovvero dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, il canone e i consumi relativi alla pubblica illuminazione il cui impianto dovrà essere attivato, previo collaudo tecnico, entro i termini di cui al precedente art. 3;

#### **Art. 18 - 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 assoggettate all'uso pubblico, quelle inerenti alla stipula degli atti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del "*soggetto proponente*";

#### **Art. 19 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

1. Il progetto di Piano di Recupero è composto dagli elaborati elencati nella RELAZIONE TECNICA ed è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e il "*soggetto proponente*", in pieno accordo, stabiliscono che al presente atto vengono allegati gli elaborati <PDR-Relazione Tecnica>, <PDR-03 - PLANIMETRIA DI PROGETTO> e <PDR-04 - SISTEMAZIONI ESTERNE - RECINZIONI - QUOTE> mentre i restanti elaborati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune e, dunque, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla convenzione;

2. Per tutta la durata della convenzione il “*soggetto proponente*” si obbliga a fornire gratuitamente al Comune un numero di 2 ulteriori copie degli elaborati di cui al comma 1 oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali;

#### **Art. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il “*soggetto proponente*” rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Le Parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Dato atto che il presente Piano di Recupero prevede l'asservimento all'uso pubblico delle opere e delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di quelle destinate alla mobilità di uso pubblico a favore del Comune e, dunque, non prevede la cessione al Comune stesso di aree e opere di urbanizzazione, ai fini della concessione dei benefici fiscali trovano applicazione, in caso di trasferimenti di beni immobili interni al Piano di Recupero, le disposizioni di cui alla legge 22 aprile 1968, n. 168.

Letto, confermato e sottoscritto, li .....

per il Comune

Il “*soggetto proponente*”