

**B.5.1**

---

**VARIANTE DI P.G.T.**

**PL "P.A. 2.2. Dosso del Corso - stralcio "Sub-comparto 1"**

---

**Regione: LOMBARDIA**

**Provincia: MANTOVA**

**Comune: MANTOVA**

---

**Committenti: IMMOBILIARE IL DOSSO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e altri proprietari**

---

**Progetto: PL "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO - STRALCIO SUB-COMPARTO 1"**

---

**Elaborato: BOZZA DI CONVENZIONE**

---

**Data: LUGLIO 2020**

---



DOTT. ARCHITETTO  
**CRISTIANO GUERNIERI**  
Via Principe. Amedeo n° 23 - 46100 MANTOVA  
C.F.:GRNCST67P25E897S P.I.: 01757390206

L'anno duemila \_\_\_\_\_ , il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti:

Savi Giordano Maurizio residente in Mantova (MN), via Pierfortunato Calvi n. 3A , \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della società immobiliare il Dosso srl in liquidazione con sede in Mantova (MN), corso Vittorio Emanuele II n. 33, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuate ai mappali n. 298, 308, 309, 310, 319, 320, 321, 322, 328, 341, 342, 343, 344, 449, 450, 460, 461, 464, 451, del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 62.865;

Ferrari Maria Grazia domiciliata in Milano via Solari 12 in qualità di curatrice del fallimento Tecnoscavi di Azzini Stefano & c. sas presso Tribunale di Milano, quest'ultimo titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n. 339, 340 del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 2.448 complessivi;

Lazzari Massimo residente in Anzola dell'Emilia (BO), via Benati n. 21, in qualità di legale rappresentante della società Il Borgo srl con sede in Mantova (MN), corso Vittorio Emanuele n. 33, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 300 del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 1.379;

Rossini Marina residente in Porto Mantovano (MN), via Galilei n. 8, in qualità di legale rappresentante della società Libra Immobiliare srl con sede in Mantova (MN), galleria Landucci, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 301 del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 2.119;

Rinaldi Matteo residente in Verona (VR), via San Zeno in Monte n. 23, in qualità di legale rappresentante dell'Istituto Don Calabria con sede in Verona (VR), via San Zeno in Monte n. 23, quest'ultimo titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 384 del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 1.262;

Sposito Carlo residente in Castelbelforte (MN), via Virgilio n. 20, in qualità di legale rappresentante della società Edilfin srl con sede in Mantova (MN), via Cremona n. 36, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n. 305, 306, 465, 466, 467 del foglio n. 47 N.C.T.R., di complessivi mq 2.995;

Previdi Stefano residente in Mantova (MN), via Calvi n. 18, in qualità di legale rappresentante della società S.P. Costruzioni srl con sede in Mantova (MN), via Calvi n. 18, quest'ultima contitolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 312 del foglio n. 47 N.C.T.R., di complessivi mq 912;

..... residente in ..... (.....), via ..... n. ...., in rappresentanza della società Tecnoedil Costruzioni srl con sede in Borgo Virgilio (MN), via Casale n. 30 L, quest'ultima contitolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 312 del foglio n. 47 N.C.T.R., di complessivi mq 912;

Menzio Claudio domiciliato in Mantova (MN), via Agazzi, n. 9, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova),

individuata al mappale n. 315 del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 1.412;

Moccia Caterina residente in Mantova (MN), via Valsesia, n. 45, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata al mappale n. 334 del foglio n. 47 N.C.T.R., di mq 5.458;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «soggetti attuatori», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del Settore ..... del Comune di Mantova, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_ in data \_\_\_\_\_

### **PREMESSO CHE**

- la società immobiliare il Dosso srl in liquidazione è proprietaria in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

- fg. 47 mapp.li 298, 308, 309, 310, 319, 320, 321, 322, 328, 341, 342, 343, 344, 449, 450, 460, 461, 464, 451

- la società Edilfin srl è proprietaria in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.li 305, 306, 465, 466, 467;

- la società Il Borgo srl è proprietaria in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 300;

- la società Libra Immobiliare srl è proprietaria in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 301;

- l'Istituto Don Calabria è proprietario in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 384;

- le società S.P. Costruzioni srl e Tecnoedil Costruzioni srl sono proprietarie in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 312;

- la società Tecnoscafi sas è proprietaria in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 339, 340;

- il sig. Menozzi Claudio è proprietario in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 315;

- la sig.ra Moccia Caterina è proprietaria in Mantova di un'area all'interno del perimetro del COMPARTO P.A. DOSSO DEL CORSO così censita nel N.C.T. del Comune di Mantova:

fg. 47 mapp.le 334;

## **PREMESSO ALTRESÌ CHE**

- a. che il PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21 novembre 2012 ha fatto salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati alla data di entrata in vigore del P.G.T., a norma dell'art. D23 delle NTA del Piano delle Regole;
- b. che la prevalenza degli immobili facenti parte del COMPARTO rientrava già nel perimetro del piano di lottizzazione denominato P.A. 2.2 Dosso del Corso Sub Comparto 1 approvato con D.C.C. n. 24 del 14 Febbraio 2005 oggetto di Convenzione Urbanistica atto a ministero Notaio Massimo Bertolucci n. rep. 53.467, n. racc. 17.122 del 04/04/2005;
- c. che il previgente piano è scaduto senza che fossero completate le opere di urbanizzazione e pertanto è stato assoggettato a nuova pianificazione;
- d. che la nuova pianificazione prevede lo stralcio delle aree poste oltre la ferrovia di proprietà del Comune di Mantova (e di TEA spa in minima parte);
- e. che la nuova proposta di piano attuativo, in variante allo strumento urbanistico vigente, è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... ai sensi dell'art. 14 della L.r. 12/2005 e smi;

## **VISTI**

- la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e in particolare l'art. 46;
- i pareri espressi nelle varie fasi del procedimento e in particolare quelli di ARPA (prot. n. 4593 del 23.01.2018) e ATS Val Padana (prot. n.2262 del 12.01.2018);
- il decreto di esclusione da VAS prot. 6692 del 31/01/2018;
- il parere TEA
- l'asseverazione del Tecnico Competente in Acustica Ambientale circa l'assenza di effetti di rilievo in grado di comportare possibili ricadute acustiche negative rispetto alle modifiche apportate al piano;
- il parere della commissione paesaggio del 09.01.2019.

## **TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO**

Le parti, come sopra rappresentate, convergono e stipulano quanto segue

### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 I soggetti attuatori si obbligano espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione del piano in premessa citato, come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

1.3. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione si trasferiscono ai loro aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

1.4. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo

avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **ART. 2 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal presente piano attuativo, dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigenti al momento della stipulazione della presente convenzione. L'area interessata ha una superficie territoriale pari a mq 114.337 così indicativamente suddivisa da progetto:

- Mq 65.601 superficie fondiaria
- mq 16.491 verde pubblico
- mq 5.524 parcheggio pubblico
- mq 5.012 aree per infrastrutture
- mq 21.709 strade pubbliche

2.2 La superficie lorda di pavimento complessiva prevista nel P.A. è di mq 34.556 (trentaquattromilacinquecentocinquasei metri quadrati) suddivisa per le seguenti destinazioni d'uso:

- |  |           |
|--|-----------|
| → SL residenziale prevista (già insediata in parte)    | 29.932 mq |
| → SL direzionale prevista (già insediata)              | 575 mq    |
| → SL commerciale MSV prevista (già insediata in parte) | 3.209 mq  |
| → SL ricettivo prevista (già insediata)                | 840 mq    |

Le ulteriori funzioni ammesse sono disciplinate nelle NTA del piano attuativo.

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, ulteriori variazioni al piano approvato costituiranno variante alla Variante al Piano da approvarsi secondo la normativa vigente qualora riguardino modificazioni planivolumetriche, che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, fatti salvi gli elementi di flessibilità già disciplinati nelle NTA del piano stesso.

## **ART. 3 - MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI**

3.1 Come stabilito dalla L.r. 12/2005 e smi, e con riferimento ai parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi vigente, i servizi da corrispondere sono stati quantificati come segue:

- per la destinazione commerciale (AE5) di media struttura = 4.171 mq
- per la destinazione direzionale e quella ricettiva = 1.415 mq
- per la destinazione residenziale = 21.252 mq

per una somma complessiva di 26.839 mq

3.2 Poiché il quantitativo delle aree a standard, ai sensi del successivo articolo 4, eccede quelle dovute non è necessario ricorrere alla monetizzazione degli standard.

3.3 In caso di interventi edificatori assentibili che richiedano aree standard superiori a quelle reperite all'interno del Piano si procederà con riferimento al relativo articolo del Piano dei Servizi vigente all'approvazione del presente variante al PA e alle NTA del presente piano attuativo.

## **ART. 4 - AREE PER SERVIZI**

4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, i soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Mantova, previo

frazionamento a proprio carico, le aree per servizi risultanti dal piano attuativo. Dette aree ammontano a mq 27.027 di aree per servizi e risultano così suddivise:

- mq 16.491 per verde pubblico così suddivisi:
  - a. area a verde attrezzato centrale di superficie pari a circa 2.450 mq e di proprietà della società Immobiliare il Dosso srl in liquidazione;
  - b. area a verde a prato di protezione in prossimità della ferrovia di superficie pari a circa 13.267 mq di cui 13.009 mq di proprietà della società Immobiliare il Dosso srl in liquidazione e 258 mq di proprietà della sig.ra Moccia;
  - c. altre aree a verdi a prato pari a circa 304 mq di proprietà della società Immobiliare il Dosso srl in liquidazione;
  - d. area a verde pari a prato a circa 470 mq e di proprietà della sig.ra Moccia.
  
- mq 5.524 per parcheggio pubblico di cui aree di sosta in via Caranenti, via Segna, via Agazzi di superficie pari a circa 3.660 mq e di proprietà della società Immobiliare il Dosso srl in liquidazione e aree di sosta in via Caranenti e via Mondovì di superficie pari a circa 1.864 mq e di proprietà della Signora Caterina Moccia;
  
- mq 5.012 per infrastrutture di progetto.

4.2 Le aree per servizi saranno cedute dopo il collaudo, a spese del soggetto attuatore, libere da ipoteche.

4.3 Qualora le volumetrie previste e/o effettivamente realizzate generassero una dotazione di servizi inferiore rispetto a quanto previsto nella presente convenzione, il soggetto attuatore sarà comunque tenuto a cedere al Comune di Mantova le aree per servizi previste nella presente convenzione e non avrà diritto alla restituzione delle aree in eccedenza eventualmente già cedute.

## **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI**

5.1 In continuità con il previgente Piano attuativo e richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45 della l.r. 12/2005 e smi, i soggetti attuatori sono obbligati per sé e per i propri aventi causa a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade, percorsi pedonali, marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature per acque nere e fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del calore tramite teleriscaldamento;
- cavidotti multiservizi e per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- spazi di verde attrezzato.

5.2 Si dà atto che:

- quota parte delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'agibilità degli edifici esistenti (ad eccezione delle opere a verde e gli impianti di irrigazione, le barriere acustiche, il manto d'usura di tutta la viabilità con relativa segnaletica, il collegamento della condotta delle acque meteoriche del comparto con quella che recapita a lago) sono state oggetto di collaudo tecnico-amministrativo parziale del 19 novembre 2010, a firma del collaudatore Ing. A. Mori approvato con determina del Dirigente del settore

OOPP n. 2705 del 04/12/2012 e di determina del Dirigente del settore OOPP n. 2921 del 15 dicembre 2010 di riduzione dell'importo della fideiussione in funzione delle opere di urbanizzazione mancanti;

- a seguito del PDC 63/2014 relativo al completamento parziale delle opere di urbanizzazione primaria sono stati completati gli asfalti e la segnaletica orizzontale delle vie F. Agazzi, L. Caranenti, L. Segna, e G. Modovi;
- a seguito dell'ordinanza sindacale contingibile e urgente prot. 19251/2016 il Comune di Mantova ha provveduto all'esecuzione d'ufficio dei lavori ripristino dell'impianto di illuminazione pubblica che sono poi state prese in carico dall'Amministrazione Comunale a garanzia della loro corretta gestione. Le spese relative a tali lavori saranno corrisposte al Comune di Mantova dalla società il Dosso s.r.l. in liquidazione ai sensi del successivo art. 11 della presente convenzione.

5.3 Pertanto i soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere a finire afferenti il completamento delle opere di urbanizzazione già realizzate, oltre ad eventuali opere di ripristino che si rendessero necessarie, ovvero:

- a) opere di completamento delle viabilità e dei parcheggi: finitura asfalti e segnaletica verticale e orizzontale;
- b) opere di completamento linea di smaltimento delle acque meteoriche e nello specifico:
  - b.1) tratto rondò – lago;
  - b.2) tratto ferrovia – rotatoria
  - b.3) tratto via Agazzi – Sabbionetana
- c) opere di sistemazione del verde.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate conformemente alle indicazioni del piano attuativo e del successivo progetto esecutivo.

5.4 I soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Mantova, una volta collaudate e previo frazionamento a proprio carico, le seguenti aree relative alle opere di urbanizzazione:

- le vie già denominate via Agazzi, via Caranenti, via Segna, via G. di Vittorio di superficie pari a circa 14.095 mq e di proprietà della società Immobiliare il Dosso srl in liquidazione;
- il tratto di via già denominato Via Mondovì, via Caranenti di superficie pari a circa 2.373 mq oltre alla porzione di viabilità pubblica prospiciente strada Sabbionetana di proprietà della Signora Caterina Moccia

La realizzazione delle opere di cui al precedente punto 5.1 da parte del soggetto attuatore, ovvero alle opere già oggetto di collaudo e di quelle ancora da realizzare come indicato nel punto 5.2, andrà a scempero del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per gli edifici compresi nel piano e secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo, parte integrante del piano attuativo e secondo la normativa di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Tale scempero è ammesso solo per l'esecuzione delle opere, al netto dei costi di progettazione, direzione lavori e di sicurezza.

5.5 La suindicata opera "b.1) tratto rondò – lago", che è prevista su aree che non sono di proprietà dei lottizzanti, sarà oggetto di procedura di esproprio a spese dei lottizzanti e a cura del Comune di Mantova come meglio precisato al successivo art. 6.

5.6 Il Comune di Mantova non sarà tenuto a rimborsare alcuna somma a favore dei soggetti attuatori nell'ipotesi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione delle aliquote vigenti relative agli oneri di urbanizzazione per le volumetrie e destinazioni d'uso realizzate.

5.7 Ai sensi dell'art. 38 comma 7bis della L.r. 12/2005 e smi, l'ammontare degli oneri di

urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del presente piano a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

## **ART. 6 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

6.1 Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- deve essere coerente con lo schema tipo parte integrante del presente piano attuativo. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 35, 36, 37, 39, 40, 42 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
- dovrà tenere in considerazione eventuali interferenze con il progetto di realizzazione del sovrappasso alla ferrovia connesso al raddoppio ferroviario della tratta Piadena – Mantova in fase di redazione da parte di RFI;
- è redatto da tecnici abilitati individuati dai soggetti attuatori a loro cura e spese;
- deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CDROM utilizzando a scelta i seguenti formati: elaborati grafici - Autocad (dwg, dxf, dwf), Acrobat (pdf), Jpeg (jpg); elaborati testuali - Microsoft Word (doc), Microsoft Excel (xls), Acrobat (pdf). Gli elaborati su supporto magnetico informatico devono essere completamente e assolutamente conformi a quelli presentati su supporto cartaceo.

6.2 Il progetto definitivo-esecutivo dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale con specifico provvedimento della Giunta comunale o del Dirigente incaricato, previa acquisizione dei pareri necessari, e saranno sottoposti a valutazione di congruità tecnico economica, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 45 comma 1 della Legge regionale 12/2005.

La verifica dei progetti, è eseguita da soggetti abilitati come previsto dall'art. 26 c.6 del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50, indicati dall'Amministrazione Comunale e con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

6.3 Per quanto attiene il completamento della rete meteorica:

- il progetto definitivo-esecutivo deve essere presentato entro 30 giorni dalla stipula della convenzione. In caso di mancato rispetto di tali termini, salvo proroghe autorizzate dal Comune, il Comune può, previa diffida ad adempiere nel termine di 15 giorni dalla notifica al soggetto Attuatore, procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del soggetto Attuatore.
- il soggetto attuatore si obbliga a versare, entro 20 giorni dalla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, gli importi per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera denominata b.1) tratto rondò – lago, come da piano particellare di esproprio allegato al piano. Tale obbligazione è garantita ai sensi e per gli effetti del successivo art. 10. Il procedimento di esproprio, i cui tempi saranno quelli definiti dalla normativa vigente, sarà curato dal Comune o da altro soggetto a tal fine delegato e sarà avviato dal Comune alla presentazione del relativo progetto definitivo-esecutivo.

6.4 Entro 2 (due) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori o di tecnici incaricati dal soggetto Attuatore, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

Dagli elaborati si dovrà evincere, rispetto ai punti fissi, l'esatta localizzazione di tutti i sottoservizi, in rispetto della Legge regionale 26/2004 e s.m.i.

## **ART. 7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**



7.1 I soggetti attuatori realizzano le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione secondo i disposti del D.Lgs. 50/2016., del relativo Regolamento d'Attuazione (D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207), del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, e dell'allegato 3 alle norme del Piano delle Regole, a proprie cura e spese, sotto il controllo del settore Lavori Pubblici del Comune di Mantova mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il corretto funzionamento.

I soggetti attuatori provvederanno alla realizzazione diretta del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e non trovano applicazione le norme del Dlgs. 50/2016 ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001.

7.2 Gli esecutori delle opere oggetto di convenzione devono rispondere ai requisiti indicati dal D.lgs. 50/2016 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici) e del D.lgs. 06/09/2011 n.159 (Codice antimafia). Resta fermo l'obbligo di notificare all'amministrazione comunale i nominativi delle imprese incaricate.

## **ART. 8 - TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

8.1 I tempi d'attuazione del piano sono quelli indicati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione, e comunque non oltre dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso. In particolare:

- la fine lavori dello scarico a lago deve essere presentata entro 6 mesi dalla stipula della convenzione;
- la fine lavori del tratto di rete da realizzare nell'area comunale adiacente al cimitero e del tratto di rete meteorica fra la strada Sabbionetana e via Agazzi necessario per mitigare i salti di quota esistenti deve essere presentata entro 9 mesi dalla stipula della convenzione;
- la fine lavori della viabilità e dei parcheggi deve essere presentata entro 12 mesi dalla stipula della convenzione.

Comunicata la fine lavori sarà effettuato il collaudo come da successivo articolo.

8.2 I soggetti attuatori convengono di rinunciare alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, optando per la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.

8.3 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, pertanto non verrà rilasciato il permesso di costruire per le opere afferenti gli edifici in carenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori non potranno richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

## **ART. 9 - COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE**

9.1 I soggetti attuatori si impegnano a chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori, che sarà effettuata a cura del Dirigente del settore Territorio e Lavori Pubblici. Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore Territorio e Lavori Pubblici.

9.2 Ultimate le opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori presentano al Comune la dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo comprendente computo

metrico finale delle opere realizzate; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

9.3 Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre 3 mesi dalla richiesta inoltrata dai soggetti attuatori per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione ai relativi progetti esecutivi, il collaudatore è tenuto ad eseguire il sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori medesimi all'uopo da fissare di comune accordo, rilasciando in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi il relativo certificato di collaudo e verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo finale.

9.4 Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 3, senza che ciò comporti per il Comune alcun onere aggiuntivo.

## **Art. 10 - GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

10.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ammonta a euro 294.233,30, come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

10.2 A garanzia della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, l'immobiliare il Dosso srl in liquidazione consegna, per sé e per i propri aventi causa, al Comune di Mantova, che ne accusa ricevuta, le seguenti n. 3 polizze fideiussorie (bancarie o assicurative di importo pari al valore di tali opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, oltre ai costi accessori indicati al comma precedente per una somma non inferiore al 10% delle opere):

- n. 1) rilasciata da \_\_\_\_\_, dell'importo di Euro 82.811,44 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5.3 lettere a e c comprensiva di spese tecniche;
- n. 2) rilasciata da \_\_\_\_\_, dell'importo di Euro 56.252,39 \_\_\_\_\_ a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo di cui al precedente articolo 5.3 lettera b.1 comprensiva di indennità di esproprio e di spese tecniche;
- n. 3) rilasciata da \_\_\_\_\_, dell'importo di Euro 155.169,47 a garanzia della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5.3 lettera b.2 e b.3 comprensiva di spese tecniche;

Tutte le suindicate garanzie prevedono:

- a) il pagamento delle somme dovute da parte del Garante a semplice richiesta dell'Ente Garantito entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di detta richiesta;
- b) la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c. e l'esclusione della facoltà del Garante di opporre al Comune di Mantova (Ente Garantito) le eccezioni spettanti al debitore principale (Contraente), in deroga all'art. 1945 c.c.;
- c) la rinuncia del Garante ad avvalersi di quanto previsto nell'art. 1957 c.c. e all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.;
- d) l'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla presente polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Contraente, o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;

e) la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Mantova mediante apposita dichiarazione rilasciata da quest'ultimo e lo svincolo alla integrale realizzazione delle opere e dopo l'approvazione del collaudo finale.

f) Il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.

Le suindicate garanzie saranno soggette ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale, ovvero di indice ISTAT più simile all'opera da realizzare) dei prezzi, ogni tre anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

10.3 Qualora il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dettagli maggiori costi rispetto a quelli previsti nel presente piano attuativo, i soggetti attuatori si obbligano ad aggiornare l'importo della fidejussione prestata ai sensi del presente articolo. Il mancato adeguamento della fideiussione comporterà l'impossibilità di ritirare ogni titolo edilizio.

10.4 Lo svincolo di tale cauzione (fideiussione bancaria o polizza assicurativa), che dovrà soddisfare l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune e a richiesta dei soggetti attuatori, dopo l'approvazione del certificato di collaudo definitivo da parte del Dirigente del settore Territorio e LL.PP.

10.5 Ricordato che, ai sensi del precedente art. 8.5, la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, qualora dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione emergano maggiori costi rispetto a quelli previsti nel presente piano attuativo, i soggetti attuatori si obbligano ad aggiornare l'importo della fidejussione prestata ai sensi dei punti che precedono e il mancato adeguamento della fideiussione comporterà che il Comune di Mantova non rilascerà il permesso di costruire gli edifici connessi alle opere di urbanizzazione della cui fideiussione si tratta.

10.6 In caso del venir meno delle garanzie prestate in favore del Comune a causa del fallimento e della liquidazione coatta dei soggetti fideiussori, i soggetti attuatori sono obbligati a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 45 giorni dalla richiesta del Comune.

## **ART. 11 - ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

11.1 La società Immobiliare Il Dosso Srl in liquidazione si impegna a corrispondere a favore del Comune di Mantova, con bonifico da effettuarsi almeno 7 giorni prima della stipula della presente convenzione urbanistica, i seguenti importi:

a) euro 12.408,17 per rimborso intervento sostitutivo pubblica illuminazione;

b) euro 3.357,99 per rimborso attività di collaudo già effettuate.

## **ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

12.1 L'onere della manutenzione e della conservazione delle opere di urbanizzazione collaudate è trasferito al Comune medesimo contestualmente all'acquisizione al patrimonio comunale.

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

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

### **ART. 13 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI**

13.1 Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai soggetti attuatori, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

MANTOVA, \_\_\_\_\_

FIRME

SOGGETTI ATTUATORI

COMUNE DI MANTOVA

\*\*\*

I Soggetti Attuatori (inserire nomi e/o denominazione) dichiarano espressamente di accettare e approvare in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C., il punto F delle premesse, nonché i successivi artt.1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

MANTOVA

SOGGETTI ATTUATORI