

Comune di Mantova

Comparto P.A.5
Pianificazione attuativa dell'area "Ex Ceramica Mantovana"
Fiera Catena - Mantova

PROPONENTE: **VECCHIA CERAMICA S.r.l.**
Via Principe Amedeo, n° 42 - Mantova

OGGETTO

B.5 SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI

ALLEGATO

B.5

NS. PROT.
251/2016

DATA
Settembre 2016

Bollo corrisposto in maniera virtuale secondo quanto disposto dall'art. 1 comma 1 Bis Tariffa allegata al D.P.R. 26.10.72 n. 642.

N. di Repertorio

N. di Raccolta

**CONVENZIONE URBANISTICA PERI IL PIANO ATTUATIVO
RELATIVO AL COMPARTO URBANISTICO POSTO IN COMUNE DI
MANTOVA
DENOMINATO "COMPARTO PA5"
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasedici in questo giorno di _____ del mese di ____
(__/__/2016)

In Mantova, nel mio studio in Viale Fiume n. 57.

Davanti a me Dottor Massimo Bertolucci, Notaio residente in Mantova, iscritto nel ruolo di questo Collegio Notarile, sono comparsi i signori:

VINCENZI MARCO nato a Mantova il 21 luglio 1967 ivi domiciliato per la carica in Via Principe Amedeo n. 42/a il quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza della società

VECCHIA CERAMICA S.R.L.

con sigla

VE.CER S.R.L.

con sede in Mantova, via Principe Amedeo n. 42/a, iscritta nel REA di Mantova al numero 251.849 codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese 02756960361 nella sua veste di Amministratore Unico avendone i poteri come da vigenti patti sociali

nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "**soggetto attuatore**";

MORASCHI GIULIA nata a Brescia il 9 febbraio 1979, domiciliata per la carica in Mantova, Via Roma n. 39, la quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza del:

"COMUNE DI MANTOVA"

con sede in Mantova (MN), Via Roma n. 39, codice fiscale e partita IVA 00189800204, nella sua qualita' di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Tutela dell'Ambiente, tale nominata con decreto Sindacale del 21 giugno 2016 n. 50/151/2016 autorizzata alle infra specificate pattuizioni dalle delibere della Giunta Comunale n. ____ del ____ e n. ____ del ____, esecutiva a' sensi di legge, che in copia conforme si allegano a questo atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "**il Comune**" ed insieme il soggetto attuatore ed il Comune anche "**le parti**"

Componenti della cui identita' personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali

PREMESSO CHE

anche "PA5");

c) il Comune di Mantova, con D.G.C. 184 del 28.8.2016 ha espresso la volontà di partecipare al bando per la "presentazione di progetti per la predisposizione del programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" di cui al D.C.P.M. Del 25 maggio 2016 pubblicato sulla G.U del primo giugno 2016 (di seguito per brevità denominato "Programma");

d) che il Comune di Mantova, con determina dirigenziale 1611 del 1.8.2016 e mediante procedura di evidenza pubblica, ha richiesto a soggetti privati di manifestare il proprio interesse alla partecipazione al predetto bando proponendo azioni materiali e immateriali per la riqualificazione dell'ambito periferico Est della città in partenariato con il Comune medesimo;

e) che il soggetto attuatore con propria comunicazione in data 11 agosto 2016 ha manifestato al Comune di Mantova il proprio interesse alla iniziativa di cui al precedente punto d) mediante la riqualificazione del comparto PA5 ricompreso nell'ambito territoriale interessato;

f) che per il perseguimento delle finalità del bando e come da manifestazione di interesse presentata, il Comune ed il soggetto attuatore hanno proposto il recupero della porzione di immobile (...INSERIRE NUOVI DATI CATASTALI...) che costituisce patrimonio di archeologia industriale meritevole di valorizzazione come individuata e descritta nella perizia di stima redatta dall'architetto Paolo Vincenzi in data 19 agosto 2016, che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'infra richiamato atto unilaterale, collocandovi delle funzioni di interesse pubblico tra quelle previste dal vigente P.G.T.;

g) che per permetterne il recupero da parte del Comune, nell'ambito del progetto da candidare all'interno del citato Programma, il soggetto attuatore ha sottoscritto in data 24/08/2016 l'atto unilaterale d'obbligo protocollato al n° 41970 agli atti del Comune i cui patti e condizioni si intendono qui come integralmente riportati e di cui il presente atto costituisce adempimento

h) che con l'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente punto g) il soggetto attuatore si è impegnato

1. a ceder l'immobile (di cui al foglio 55 mappale 431 sub 304 e area di pertinenza) descritto al punto f) delle superiori premesse, al COMUNE DI MANTOVA a compensazione della dotazione di servizi necessari per l'attuazione del piano attuativo calcolate come da PGT vigente e dell'importo del contributo di costruzione (oneri primari, secondari e costo di costruzione) dovuto, fatto salvo eventuale conguaglio da parte della società VE.CER s.r.l. qualora, in conseguenza della puntuale verifica dei suddetti importi, i medesimi dovessero risultare superiori al valore dell'immobile oggetto del trasferimento. La cessione dell'immobile medesimo doveva avvenire contestualmente alla stipula in forma pubblica della convenzione urbanistica che disciplinerà il piano attuativo PA5.

2. alla stipula della convenzione urbanistica nella forma pubblica entro e non oltre

15 giorni dall'approvazione del piano attuativo PA5;

3. a rinunciare a qualunque ulteriore pretesa da parte della società VE.CER s.r.l., qualora il valore dell'immobile determinato come da perizia di stima redatta dall'architetto Paolo Vincenzi in data 19 agosto 2016 o come da parere di congruità tecnico-economica, risultasse superiore alla quantificazione degli importi a compensazione definiti nella convenzione urbanistica;

4. rinunciare a qualunque ulteriore pretesa da parte della società VE.CER s.r.l. qualora alla scadenza del piano attuativo non sia stata realizzata la totalità delle volumetrie previste;

5. a procedere alla demolizione e/o riqualificazione degli immobili esistenti secondo le modalità di intervento che saranno individuate nel PA5 entro due anni dalla stipula della convenzione urbanistica al fine di garantire l'eliminazione del degrado in linea con gli obiettivi di rigenerazione del Programma.

i) L'adempimento di ogni obbligazione assunta con il predetto atto unilaterale d'obbligo dalla società VECCHIA CERAMICA S.R.L. era fra l'altro subordinato:

1. all'inserimento del progetto proposto dal Comune di Mantova nel Programma con le modalità e nei termini stabiliti dall'articolo 10 del bando, ovvero all'ottenimento da parte del Comune di Mantova dei finanziamenti necessari per la riqualificazione dell'immobile;

2. all'inserimento della riqualificazione con funzioni pubbliche dell'immobile citato e descritto al punto f) delle premesse come azione prioritaria nel cronoprogramma del progetto presentato dal Comune di Mantova per la partecipazione al bando;

3. all'inserimento nella convenzione urbanistica che avrebbe dovuto disciplinare l'attività edificatoria del PA5 di tutte le condizioni elencate al precedente punto i);

VISTI

a) la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;

b) i pareri di..... ;

c) il parere della Commissione Paesaggio in data

d) la perizia di stima relativa alla monetizzazione sostitutiva delle aree per servizi d'interesse pubblico;

CONSIDERATO

che si sono tutte avverate le condizioni di cui al precedente punto i) delle premesse

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

1.2 Il soggetto attuatore si obbliga 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 dal soggetto attuatore 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, dall'allegato 4 scheda normativa per i comparti di pianificazione attuativa "Comparto PA5" delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

L'area interessata ha

- una superficie territoriale pari a mq. 19.635,00 (diciannovemilaseicentotrentacinque virgola zero zero)
- una superficie destinata a standard mq. 6.822 (sedime edificio per l'istruzione e/o di interesse generale compresa area cortiva di mq. 3.000,00)
- una superficie Fondiaria mq. 16.635,00 circa
- un indice fondiario utilizzato pari a 1,00 mq/mq pari a mq 16.635,00 di SLP
- un indice Rc max = 50% pari ad una superficie coperta max di mq 9.817,50 (calcolata sulla sup. territoriale)
- un indice Ro max = 100% pari ad una superficie interrata max di mq 19.635,00 (calcolata sulla superficie territoriale).

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è suddivisa per funzioni come segue:

_ E1 e E2

destinazione d'uso : residenziale

superficie lorda di pavimento mq 2.300,00

abitanti teorici insediabili : mq 2.300/50 mq/Ab. = n. 46 abitanti teorici

dotazione aree per servizi : n. 46 Ab. X 35,5 = mq 1.633,00

_ E3

destinazione d'uso : commerciale di vicinato, direzionale

superficie lorda di pavimento mq 2.750,00

dotazione aree per servizi : mq 2.750 x 100% = mq 2.750,00

_ N

destinazione d'uso: commerciale e direzionale

superficie lorda di pavimento mq 3.670,00 (piano terra)

dotazione aree per servizi: mq 3.670 x 100% = mq. 3.670,00

destinazione d'uso: residenziale

superficie lorda di pavimento mq 7.480,00

abitanti teorici insediabili : $\text{mq } 7.480/50 \text{ mq/Ab} = \text{n. } 150 \text{ abitanti teorici}$
(arrotondato)

dotazione aree per servizi : $\text{n. } 150 \text{ Ab. } \times 35,5 = \text{mq } 5.325,00$

A tale proposito le parti riconoscono e danno atto che,

a) ai fini del calcolo del fabbisogno di aree per servizi in relazione al carico urbanistico del Piano, ovvero alla determinazione del nuovo peso insediativo indotto dalla realizzazione del programma edificatorio, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005, si è ipotizzato lo sviluppo urbanistico del comparto come sopra descritto, secondo la suddivisione per funzioni, sul presupposto che per la determinazione della dotazione di 'standards' non sia considerato il cosiddetto peso insediativo 'pregresso' in quanto le attività funzionali originariamente inserite nel comparto urbanistico di cui trattasi sono da lungo tempo dismesse;

b) che la monetizzazione della dotazione di aree per servizi è pari ad **Euro 2.809.380,00 (duemilioni ottocentonovemila trecentoottanta virgola zero zero)** così determinata moltiplicando mq. 13.378,00 (tredicimila trecentosettantaotto virgola zero zero) per il valore di Euro 210,00 (duecentodieci virgola zero zero) al mq., in analogia alla perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate che ha determinato un identico valore di monetizzazione unitario per le aree appartenenti al del limitrofo comparto urbanistico denominato "Comparto C/1".

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, ulteriori variazioni al Piano approvato costituiranno Variante al Piano Attuativo da approvarsi secondo la normativa vigente qualora riguardino le seguenti caratteristiche:

- ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile;
- allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti;
- altezza minima e massima (in metri);
- distanze minime e massime tra edifici;
- tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi.

ART. 3

MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

3.1 Ai fini della quantificazione dei servizi da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, si farà riferimento ai seguenti parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi:

- per la destinazione residenziale (R), la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante e quella di livello sovracomunale è di 17,50 mq/abitante, per un totale pari a 35,50 mq/abitante in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 mq di superficie utile per abitante;
- per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), nella misura del 10% della superficie lorda (SI) destinata a tale attività;
- per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari

almeno al 10% della SI;

- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
 - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI;
 - per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
 - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
 - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
 - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
 - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;
- per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI per tutte le zone omogenee, ad eccezione della zona classificata 'nuclei di antica formazione' nella quale la dotazione minima richiesta è pari al 75% della SI.

ART. 4

MONETIZZAZIONE - ONERI - COSTI DI COSTRUZIONE

– CESSIONE AREE

4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, il soggetto attuatore a compensazione della dotazione di servizi necessari per l'attuazione del piano attuativo calcolate come da PGT vigente e dell'importo del contributo di costruzione (oneri primari, secondari e costo di costruzione) dovuto, fatto salvo quanto infra pattuito, dichiara di cedere come di fatto e di diritto cede, con ogni garanzia di legge al COMUNE DI MANTOVA che accetta ed acquista la porzione di fabbricato posta in Comune di Mantova oggetto della perizia redatta dall'Arch. Paolo Vincenzi in data 19/08/2016, Prot. n° 41255, il cui giudizio di stima è stato dichiarato congruo dalla Agenzia delle Entrate di Mantova come da elaborato peritale in data ___ a firma ____ n. ___ di prot.

Conseguentemente la dotazione di servizi necessari per l'attuazione del piano attuativo calcolate come da PGT vigente e dell'importo del contributo di costruzione (oneri primari, secondari e costo di costruzione) si intende con la presente cessione corrisposta fino alla concorrenza del valore determinato dalle sopra citate perizie e quindi fino alla concorrenza di Euro _____.

Si da atto inoltre che l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione del presente piano a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

Qualora in conseguenza della puntuale verifica dei suddetti importi, i medesimi dovessero risultare superiori al valore dell'immobile come sopra determinato, il soggetto attuatore dovrà corrispondere la eventuale somma eccedente dovuta a titolo

di conguaglio al momento del rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione di fabbricati all'interno del PA5.

A tale proposito il soggetto attuatore dichiara fin da ora, per se e per i suoi aventi titolo, di rinunciare a qualsiasi ulteriore pretesa in ordine alla restituzione di qualsiasi somma eccedente al superiore valore qualora alla scadenza del piano attuativo non sia stata realizzata la totalità delle volumetrie previste.

La presente cessione è effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione (come previsto già dall'art. 11 della legge n. 10/77 ed ora dall'art. 16 del TU n. 380/2001 (3)) ed in esecuzione della convenzione di lottizzazione.

NOTA: "INSERIRE A CURA DEL NOTAIO ROGANTE CLAUSOLE DI STILE, DICHIARAZIONI FISCALI E NON E GARANZIE DI LEGGE "

ART. 5

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

5.1 Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45 della Legge Regionale della Lombardia 12/2005 e successive modifiche, le parti danno atto che nel comparto in oggetto non vi sono opere di urbanizzazione da realizzare in quanto trattasi di un intervento inserito in un contesto urbano già servito dalla viabilità e dalle reti dei pubblici servizi. Per dotare gli edifici previsti dalla presente convenzione si prevede di realizzare unicamente gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, teleriscaldamento, linee elettrica e telefonica.

Gli obblighi per le opere di urbanizzazione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al programma edificatorio del Piano Attuativo) sono stati per assolti alle condizioni pattuite la superiore articolo 4.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste (servizi per l'istruzione) da realizzarsi nell'edificio da cedere al Comune si precisa che saranno a carico dell'amministrazione comunale secondo il cronoprogramma previsto nel Masterplan relativo al Bando 'Periferie'.

5.2 I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche la realizzazione dei raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e posa della segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 6

TEMPI D'ATTUAZIONE

6.1 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.

ART. 7

ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Il soggetto attuatore si impegna:

7.1 a procedere alla demolizione e/o riqualificazione degli immobili esistenti

secondo le modalità di intervento che sono individuate nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione entro due anni dalla stipula in forma pubblica della presente convenzione urbanistica al fine di garantire l'eliminazione del degrado in linea con gli obiettivi di rigenerazione del Programma.

7.2 a costituire a carico delle proprie residue ragioni ed a favore di quelle qui cedute al Comune di Mantova tutte le necessarie servitù di passaggio, pedonale e carraio, al fine di consentire gli accessi a e dalla pubblica via, nonché di tutte quelle necessarie al fine di consentire la realizzazione degli allacciamenti alla rete fognaria, all'acquedotto, alle altre reti di distribuzione e ad ogni altro sottoservizio nonché quant'altro si renderà necessario, utile od opportuno per garantire il migliore funzionamento degli impianti tecnologici nonché la più agevole fruibilità dell'immobile che il Comune di Mantova andrà a realizzare sull'area di sedime del fabbricato ceduto al precedente punto 4.

ART. 8

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

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

ART. 9

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 dal soggetto attuatore, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

ART. 10

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti dall'articolo 7 della presente convenzione costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Piano Attuativo.

ART. 11

PENALI

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

ART. 10

CONTROVERSIE

16.1 Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il T.A.R. di BRESCIA.

ART. 11

DISPOSIZIONI FINALI

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

11.2 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale (P.R.G. o P.G.T.) del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

11.3 Il piano attuativo del PA5 e' composto dagli elaborati tecnici analiticamente infra elencati che sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il comune ed il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che i suddetti elaborati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.