

Arch. Genny Simonazzi

Via E. Dugoni n. 19 46010 Levata di Curtatone (MN) Tel-Fax 0376-380509

Regione Lombardia

Provincia di Mantova

Comune di Curtatone

Elaborato

07

ATR 502 Corte Nuova

Bozza convenzione urbanistica

Il Committente

Castelletto 2010 srl

il Tecnico

Arch. Genny Simonazzi

Committente: Castelletto 2010 srl

elaborato **07**

Lottizzazione denominata Corte Nuova ATR 502, con contestuale variante al PGT e con procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in via F. Parri e via V. Gementi in San Silvestro di Curtatone

Data: 15/07/16

Aggiornamento

13/03/2017

COMUNE DI CURTATONE –PROVINCIA DI MANTOVA

PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA “ATR 502 CORTE NUOVA”

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno duemilasedici, il giorno.....mese di.....(../.../...) avanti il sottoscritto ufficiale rogante Dott....., notaio in(oppure) avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor, segretario comunale del Comune di Curtatone, competente ai sensi dell'articolo 97, comma , lettera c del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

da una parte

l'ente **Comune di Curtatone**, con sede in Piazza Corte Spagnola, n. 3, 46010, Curtatone (MN), partita iva 00427640206, cf: 80001910209, qui rappresentato da....., nato a(..) il../.../..., residente in via....., n.....(..), cf:....., il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente, ai sensi dell'articolo 4, comma2, 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 ../.../...(oppure) con atto del Sindaco n.in data ../.../... ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000 (di seguito denominato per brevità “Comune”)

e dall'altra

la società **Castelletto 2010 srl** con sede in via Ilaria Alpi n. 4, cf e p.iva 02289920205 nella persona del rappresentante legale Signor _____ - nato a..... il ../.../.... e residente in via, cf:.....

titolare della comproprietà per le seguenti aree:

inserite nel comparto di lottizzazione: le aree individuata al catasto del Comune di Curtatone al foglio 25 con le particella 905 per mq.5.568, part.906 per mq.5.520, part.653 per mq.190, part.654 per mq.100, per un totale di catastali **mq.11.378,00;**

esterna al comparto di lottizzazione: l'area individuata al catasto del Comune di Curtatone al foglio 25 con la particella 753 per mq.752, area intestata per 1/1 e l'area di cui foglio 25 con la particella 731 per mq.1.940 area intestata alla Provincia di Mantova, per un totale di catastali mq.2.692;

(di seguito denominato per brevità "Il lottizzante")

richiamati:

-la legge n. 1150/1942 smi "Legge Urbanistica";

-la legge regionale n. 12/2005 smi "Legge per il Governo del Territorio";

-la legge n. 241/1990 smi "Legge sul procedimento amministrativo";

premesse

-che il sopraindicato Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

-che l'intervento, di nuova edificazione necessita di essere connesso all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria con cessione di aree a favore del Comune;

-che l'area di intervento è individuata dal PGT come segue: "Area compresa in piano Attuativo" identificato dal PGT vigente come **ATR 502**, denominato "**Corte**

Nuova" e definita come "**Ambito di trasformazione urbanistica prevalentemente**

residenziale" e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dal Lottizzante, senza spese per l'Amministrazione con previsione di esecuzione diretta di opere d'urbanizzazione interne ed esterne al piano attuativo per cui l'approvazione del piano attuativo assume valenza

d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano alla collettività dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica;

-che dagli elaborati illustrativi del Piano Attuativo o Piano di Lottizzazione, anche denominato sinteticamente P.L., le aree interessate risultano quantificate, sulla base di misurazioni grafico strumentali per **mq.11.590,00** per le particelle corrispondenti alle numeri 905, 906, 653, 654, rappresentate sul foglio 25, con una differenza di superficie tra quella catastale risultante dalle visure e quella rilevata con strumentazione contenuta entro il 3% ovvero pari ai mq.11.378 (superficie catastale censita presso l'Agenzia del Territorio di Mantova). Le superfici citate sono urbanisticamente così suddivise:

interne al comparto di lottizzazione, diviso in 4 sub comparti:

-zona di espansione A (lotto A)

-zona di espansione B (Lotto B)

-zona di espansione C (lotto C)

-zona di espansione D (lotto D)

-viabilità di progetto (strada, marciapiedi e parcheggi)

-aree verde pubblico,

per un totale di superficie territoriale rilevata pari a **mq 11.590,00**.

-che il soggetto attuatore ovvero il lottizzante intende cedere all'Amministrazione Comunale le seguenti aree interne al comparto indicato così divise: a) viabilità di progetto interne al comparto pari a **mq 2.403,84** composte da strada (**mq 1.804,58**) e marciapiedi (**mq 599,26**) b) nuove aree pubbliche interne al comparto pari a **mq 2.717,41** divise in quattro principali classificazioni: b1) per aree di parcheggio e superfici di contorno per il collegamento delle stesse aree pari a **mq 348,77**; b2) per aree a verde pubblico (standard) pari a **mq 1558,22**; b3) aree a verde pubblico (non

conteggiato come standard) pari a **mq 632,54; b4)** per aree di parcheggio e superfici di contorno (non conteggiato come standard) pari a **mq 177,88**.

Dette aree sono indicate con specifiche retinature e perimetrazioni sulla tavola di progetto n. 10 e sono cedute per corrispondenti mq 1906,99 cui sommano mq 632,54 e 177,88 per un totale complessivo pari a mq 2.717,41

-che sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

-con l'adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione si è stabilito quanto segue: a) Non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della Convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), la variazione dei valori dimensionali riportati negli elaborati progettuali (in quanto derivati da misurazione grafica della superficie fondiaria e della viabilità), accertata a seguito di frazionamento da presentare ed approvare all'Agenzia del Territorio di Mantova, con possibili variazioni contenute entro il 3% di quanto originariamente previsto; b) la superficie delle aree standard a verde e dei parcheggi dovranno mantenere le quantità previste in progetto.

- la rappresentazione grafica negli elaborati di progetto delle sagome degli edifici è puramente indicativa. Infatti oltre alla residenza si potranno prevedere anche insediamenti commerciali (ESV) attività terziarie, socio sanitarie, direzionali e comunque tutte quelle destinazioni previste da scheda ATR 502 di PGT, senza che questo comporti una variante al Piano di lottizzazione. L'eventuale mancanza di standard verrà compensata con la monetizzazione;

visti:

- la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo con contestuale

variante al PGT ai sensi degli articoli 14 e 13 della LR 12/2005 SMI con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.....del.....;

-la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data.....esecutiva, con la quale è stato adottato il piano di lottizzazione , adottando altresì, contestualmente la variante al PGT vigente ai sensi degli articoli 14 e 13 della LR 12/2005 smi;

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (*oppure in presenza di osservazioni*);

-la deliberazione del Consiglio Comunale n.....in data .../.../.....esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT vigente ai sensi degli articoli 14 e 13 della L:R: 12/2005 smi; (*oppure in presenza di osservazioni*) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato approvato definitivamente il piano attuativo, approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT vigente ai sensi degli articoli 14 e 13 della LR 12/2005 smi;

-la nota prot n. in data .../.../..... con il quale il Comune ha comunicato all'operatore l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione.

Si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Il lottizzante assume con la presente convenzione urbanistica gli oneri e gli obblighi elencati, precisando che la presente è da considerarsi per esso vincolante in solido fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o

certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

-Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione.

- Il Lottizzante è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora il Lottizzante proceda ad alienazione di aree interne al perimetro del presente Piano di Lottizzazione, potrà eventualmente trasmettere agli acquirenti di singoli comparti (ma non di singoli lotti), gli obblighi di cui alla presente Convenzione Urbanistica, salvo ovviamente la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli articoli 16, 17, 19 del D.P.R. n.380 del 2001 e degli articoli 43, 44, 45, 48 della Legge Regionale n.12 del 2005, avendo interamente assolto gli oneri di urbanizzazione primaria in seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. E' fatta salva la possibilità di alienazione di intere quote di proprietà.

-In caso di trasferimento, fatto salvo quanto riportato al comma precedente, le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

-Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e il Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di piano attuativo di seguito elencati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

a. Elaborato 01/16 – Relazione tecnica e illustrativa del progetto di piano attuativo e della contestuale variante al P.G.T.

b. Elaborato 02/16 – Inquadramento territoriale – inquadramento catastale – inquadramento urbanistico (vigente e variante)

c. Elaborato 03/16– Rilievo fotografico

d. Elaborato 04/16 – Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

e. Elaborato 05/16– Rapporto preliminare della variante al P.G.T. contestuale al piano attuativo e determinazione dei possibili effetti significativi

f. Elaborato 06a/16 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Dentro comparto

g. Elaborato 06b/16 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Fuori comparto

h. Elaborato 07/16– Schema di convenzione urbanistica

i. Elaborato 08/16 – Stato di progetto -Planivolumetrico

l. Elaborato 09/16 — stato di progetto – Fasce di rispetto

m. Elaborato 10/16 – stato di progetto –dimensionamento aree standard

n. Elaborato 11/16– stato di progetto –predimensionamento edifici in previsione

o. Elaborato 12/16– stato di progetto – definizione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

p. Elaborato 13/16– stato di progetto – segnaletica stradale

q. Relazione geologica e sismica

r. Valutazione previsionale di clima acustico

-Il progetto di piano attuativo presenta il seguente dimensionamento

generale ed i seguenti parametri urbanistici principali:

- Superficie Territoriale pari a 11590,00 mq.

- Superficie Lorda di Pavimento massima pari a 2.650,00 mq.

- Altezza massima pari a 3 piani fuori terra

• Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 0,229 \text{ mq./mq.}$

• Rapporto di copertura pari al 45%

• Rapporto di permeabilità pari al 50%

(aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera)) viene assegnata una SLP MASSIMA di progetto **pari a 2.650,00 mq.** e gli interventi edilizi saranno assentiti con titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente;

ART. 2. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI DISPOSIZIONI GENERALI

-Tutti i termini previsti dal presente **articolo decorrono dalla data della stipula della convenzione** e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive, protrarsi dei tempi per acquisizione di pareri di Enti diversi o comunque per cause indipendenti dalla volontà del lottizzante. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro **dodici (12) mesi**, per le prescritte approvazioni.

- Le opere di urbanizzazione di competenza del Piano Attuativo, devono essere realizzate ed ultimate entro il termine massimo di:

- **5 anni dalla data di stipula della presente convenzione** per le opere di urbanizzazione primaria corrispondenti a strada e marciapiedi, parcheggi pubblici, aree a verde, e dei manufatti ad essa collegati; opere da realizzarsi entro il comparto;

- **5 anni** per le opere di sistemazione e piantumazione del verde; opere da realizzarsi fuori comparto;

-Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o privato, come successivamente descritto, devono essere eseguite complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e perfetta ripresa della situazione preesistente all'intervento.

-La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e

continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, in modo da assicurare sempre i servizi necessari agli edifici medesimi, sia in fase di costruzione, sia al completamento degli stessi. Specificatamente, tali servizi indispensabili sono: viabilità di accesso e pubblica illuminazione, allacciamento alle reti idrica e fognaria, alla rete del gas ed alla rete dell'energia elettrica.

-La cessione della proprietà delle aree per l'urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita in favore dell'Amministrazione Comunale, deve avvenire a semplice richiesta di uno dei due comparenti, comunque, previo il rispetto del termine di cui al comma , successivo.

-La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, potrà avvenire anche per stralci funzionali, previo collaudo che sarà eseguito con le modalità previste all'art.13 e art.16 della presente Convenzione Urbanistica per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

-In ogni caso fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e completati entro il termine massimo di cinque (5) anni, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune.

ART. 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante si impegna a realizzare, a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla normativa vigente e con particolare riferimento al D.Lgs. 50 del 18/04/16 s.m.i., così come proposte con una definizione di massima sugli elaborati del progetto di ATR, che saranno meglio precisate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva per il rilascio del relativo titolo abilitativo. In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

1. le aree per **viabilità pubblica** interne al comparto, con superficie di progetto pari **a 2.403,84 mq.** Tali aree sono comprensive di percorsi veicolari, percorsi pedonali,

e aiuole. Caratteristiche tecniche: le strade dovranno garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idoneo convogliamento delle stesse acque in apposite condutture interrate; essere costruite secondo i progetti esecutivi e con le caratteristiche tecniche descritte di massima nella Relazione Tecnica e negli elaborati di progetto del P.L.. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Il requisito dell'agibilità e sicurezza dovrà essere soddisfatto e mantenuto anche nel caso di apertura al pubblico transito delle strade prima della completa ultimazione delle opere.

2. le aree a **parcheggio pubblico** interne al comparto previste lungo la viabilità, con superficie di progetto pari a **348,77 mq**;

3. le **aree a verde** in adiacenza della viabilità di accesso al lotto all'angolo tra via Parri e via Gementi e al centro del comparto, con superficie di progetto pari a **1558,22 mq**;

4. sistemazione dell'area verde in fascia di rispetto , pari a **mq 632,54**;

5. le aree a parcheggio pubblico in fascia di rispetto pari a **mq 177, 88**;

6. la rete fognaria **acque nere**. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

7. la rete fognaria **acque meteoriche**. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

8. la **rete idrica**. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

9. la **rete elettrica**. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore. Se richiesto potrà essere installata una cabina di trasformazione all'interno del comparto;

10. la rete **illuminazione pubblica**. La realizzazione avverrà in coerenza con le

disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore e nel rispetto del P.R.I.C. e del regolamento integrativo della L.R. 17/2000 del 27/03/2000; .

Il lottizzante è tenuto ad attivare la rete di pubblica illuminazione almeno per il tratto fino ad ogni lotto edificato e reso agibile, assicurare e mantenere in stato di sicurezza tutto il percorso che si intende aprire al transito. Le opere dovranno essere conformi alle direttive o alle prescrizioni del P.R.I.C. e degli Enti interessati ed in particolare di T.E.A. S.p.A.. L'impianto di illuminazione pubblica potrà essere preso in carico dal Comune solo a seguito del collaudo e della cessione gratuita delle opere di urbanizzazione da realizzarsi. La manutenzione e le spese per il funzionamento saranno a carico del Lottizzante fino alla data di consegna definitiva dell'opera. Il punto di allaccio della rete d'illuminazione pubblica ed il quadro elettrico relativo, in cessione all'Amministrazione Comunale è concordato posizionato all'interno della cabina di bassa, media tensione da realizzarsi all'interno del comparto di lottizzazione stessa, o nell'immediata vicinanza.

9. la **rete telefonica** e trasmissione dati. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

10. la **rete gas/metano**. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore.

A completamento della viabilità deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati ad essere conferiti

al patrimonio pubblico o all'uso pubblico, con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a centimetri venti (cm.20), ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiede esterno, tale muretto, che resta di proprietà del lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni

ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico e all'uso pubblico.

Per le porzioni dove l'edificato è previsto a filo del marciapiede tale cordolo in cemento armato potrà essere sostituito da un piatto di acciaio posto verticalmente a formare un contenimento della pavimentazione finita del marciapiede in cessione.

Tale opera è necessaria per consentire di cedere le opere pubbliche finite precedentemente la realizzazione dei singoli interventi edificatori in fregio alla proprietà pubblica. Tale indicazione sarà meglio precisata, individuata e concordata in sede di progettazione esecutiva, valutando anche possibili soluzioni tecniche diverse, compatibilmente con la progettazione, le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del lottizzante.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e in ogni caso tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui alla legge 1 agosto 2002, n. 166 e alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

Il lottizzante 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:

opere interne al comparto di lottizzazione:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto o comparto edificabile, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla Superficie Lorda di Pavimento assegnata a ciascun lotto o comparto edificabile;

-segnaletica stradale, verticale e orizzontale (comprensiva di toponomastica);

-impianto per l'irrigazione di tutte le aiuole e aree a verde.

opere esterne al comparto di lottizzazione:

-realizzazione dell'ingresso alla nuova strada di lottizzazione su via Vittorina Gementi con modifica della ciclopedonale esistente e ripristino delle aree modificate a regola d'arte, come da progetto presentato e successivo progetto esecutivo;

- eventuale modifica e sistemazione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente nella porzione dell'innesto della nuova strada di lottizzazione su via Vittorina Gementi da confermarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva e comunque prima della presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

-Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato **esterno al Piano di Lottizzazione**, delle opere costituite dalla sistemazione del margine verde in fregio alle vie Vittorina Gementi, Ferruccio Parri e Strada Provinciale n.57, verificando la richiesta di esecuzione di interventi di rinaturalizzazione, anche esterne al comparto, per una superficie pari ad almeno il 10% delle aree poste in trasformazione (mq.**11.590,00**), ovvero pari a mq.1.159, in conformità all'art.22 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. in vigore. Tale intervento di rinaturalizzazione sarà eseguito con le modalità e i tempi indicati all'art.2 della presente Convenzione Urbanistica per una superficie individuata nel margine fuori comparto prospettante via Ferruccio Parri e la strada provinciale SP 57 corrispondente ad una superficie di mq.1.236.

Il lottizzante si impegna ad adempiere alle prescrizioni riportate nei pareri di competenza rilasciati, in merito al Piano di Lottizzazione, dagli Enti: ATS Val Padana, ARPA Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente, T.E.A. S.p.A., Provincia di Mantova, e ogni altro Ente interessato al rilascio di pareri, nulla osta, permessi ed autorizzazioni, indipendentemente da quanto già previsto sugli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione.

ART. 4. AREE A VERDE

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione e la sistemazione di tutte le aree verdi interne al comparto, individuata con apposito retino grafico di colore verde e rappresentata sulla tavola di progetto n.10.

La modalità di sistemazione delle aree a verde sono di seguito così riassunte:

1. semina a prato stabile all'inglese;
2. fornitura e posa di n. 7 panchine e n. 4 cestini portarifiuti con materiale da concordare con l'Amministrazione Comunale;
3. impianto di irrigazione automatico per le aree a verde e per le piantumazioni cedute all'Amministrazione Comunale;
4. impianto di prelievo delle acque di falda (impianto di pozzo) completo delle seguenti apparecchiature: pompa sommersa, valvole, tubazioni, pozzetto ispezionabile, collegamenti elettrici realizzati sulle linee da cedere all'Amministrazione Comunale e ogni opera per fornire l'impianto d'irrigazione perfettamente funzionante;
5. sentieri in autobloccante interni alle aree verdi;
6. giochi bimbi a norma (n. 1 altalena, n. 1 scivolo e n. 1 saliscendi)
7. illuminazione pubblica realizzata come da normativa vigente in materia e nel rispetto delle disposizioni del P.R.I.C.;
8. piantumazione di alberature in numero sufficiente a soddisfare l'indicazione di almeno un albero ogni sei posti auto pubblici, come indicato negli elaborati di P.G.T., corrispondenti ad almeno sette (7) alberi per i trentasette (37) posti auto di progetto. Il tutto dovrà essere realizzato come da indicazioni che l'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo vorrà impartire in accordo con il progettista e il lottizzante e nel rispetto dei progetti già depositati.
9. piantumazione con bordure in essenze autoctone da indicare in sede di progetto

esecutivo;

ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'Operatore, le seguenti opere:

- eventuali adeguamenti dei servizi pubblici resi necessari da pareri di merito;
- spostamenti dei sotto / sopraservizi esistenti;
- eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- realizzazione di spazi per il posizionamento dei cassonetti di isole ecologiche per la raccolta differenziata;
- passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allacciamento dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

ART. 6. CESSIONE VIABILITA' E STANDARDS

Il lottizzante si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (aree indicate nel presente Piano di Lottizzazione nella tavola di **progetto n.08** con retino e campitura apposita) della superficie complessiva di circa metri quadrati cinquemilacentotrentuno/25 (**mq 5121,25**): per strade e marciapiedi interni al Comparto di Lottizzazione per metri quadrati

duemilaquattrocentotre/84 (**mq 2.403,84**). A questa superficie è da aggiungere la superficie per aree a servizio (standards) per metri quadrati millenovecentosei/99 (**mq 1.906,99**) per aree pubbliche in cessione che sono così costituite: parcheggi con spazi per manovra e aree connesse per metri quadrati trecentoquarantotto/77 (**mq 348,77**), ed infine per aree a verde per metri quadrati millecinquecentocinquantotto/22 (**mq 1558,22**). Le aree individuate in comparto da cedere come Standard all'Amministrazione Comunale non sono sufficienti a soddisfare la superficie minima da cedere richiesta pari a **mq 2.120,00**. La differenza tra la superficie a Standard individuata nel comparto di progetto (**mq 1.906,99**) e la superficie a Standard da cedere come superficie minima (**mq 2.120,00**) corrisponde a **mq 213,01** che viene monetizzata all'importo concordato di €/mq.70,00, per un totale di **mq 213,01** ovvero corrispondenti **€ 14.910,70 (€/mq.70,00 X mq.213,01)**, da versare contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica.

Il lottizzante comunque intende cedere, come in effetti cede, oltre ai **mq 2.406,84** di superfici per strade e marciapiedi ulteriori **mq 810,42** (632,54 mq di area verde e 177,88 mq di parcheggi) di superfici a servizio pubblico (non conteggiato ai fini del conteggio standards) per un totale di **mq 5121,25**. Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, non oltre i termini di cui all'articolo 2.

Alla cessione delle aree e delle opere si provvederà con apposito atto sulla base degli esatti frazionamenti catastali. Ogni inerente spesa sarà a carico del Lottizzante. Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dall'Operatore su aree di proprietà del Comune si trasferiscono nella proprietà di quest'ultimo, a titolo gratuito, all'atto della conclusione dei lavori in forza dell'articolo 934 del Codice Civile. Nel caso, non trova

applicazione il comma 2 dell'articolo 936 del Codice Civile.

L'indice di utilizzazione fondiaria **Uf** di progetto come da variante alla scheda pgt è compreso tra mq./mq.0,39 e mq./mq.1,50, ed è stato verificato sull'intero comparto risultando pari a mq./mq.0,41 e pertanto verificato.

Le tavole di progetto riportanti le sagome degli edifici su ogni singolo lotto di progetto, sono da ritenersi non vincolanti per i lottizzanti in questa fase di procedura, e da utilizzare nel presente progetto per meglio chiarire la distribuzione prevista e il posizionamento dei volumi e delle superfici edificate sull'intera area di lottizzazione. Variazioni all'impianto oggi individuato saranno eventualmente da formalizzare a mezzo di progetti successivi necessari per l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi.

ART. 7. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree per servizi pubblici che competono al piano attuativo sono definite nelle norme tecniche del P.G.T. nel seguente modo:

-dotazione minima di servizi per le destinazioni d'uso identificate nel progetto di piano attuativo (attrezzature e servizi residenziali/residenza libera) pari a 40,00 mq. per ogni abitante teorico (ogni 50 mq. di SLP), di cui 3,0 mq. per abitante teorico a parcheggio;

Il progetto del PL prevede quanto segue:

-la cessione dell'area con destinazione **a verde** identificata nel progetto di piano attuativo, con superficie di progetto pari a **1.558,22 mq.**;

-la cessione delle aree a **parcheggio pubblico** con superficie di progetto pari a **348,77 mq.** Pertanto sono reperite direttamente e cedute al Comune aree per servizi pubblici nella misura di **1.906,99 mq.**

ART. 8. MONETIZZAZIONE E CESSIONE AREE STANDARDS

-Non si prevede la cessione di aree esterne al comparto già individuato ed oggetto

dei dimensionamenti su riportati.

-A causa della mancata individuazione nell'impianto di progetto di **mq. 213,01** di superfici a Standard, si rende necessaria la monetizzazione delle superfici mancanti per un importo pari a €/mq.70,00; pertanto $\text{mq } 213,01 \times \text{€/mq.70,00} = \text{€ } 14.910,70$ da versare prima della firma della presente Convenzione Urbanistica.

ART.9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Il lottizzante in relazione alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, ha costituito prima della stipula della presente Convenzione la polizza fideiussoria assicurativa n.....del emessa daper un importo di **€ 478.129,91** (euro quattrocentosettantottomilacentoventinue/91) a garanzia del rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica, nonché dell'esatta e piena esecuzione di tutti i lavori che saranno appaltati come da normativa vigente ed in particolare della realizzazione:

-delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto di Lottizzazione, che come risulta dagli elaborati di progetto sono stimati per un valore di **€ 437.695,74** e delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto di Lottizzazione stimate per un valore di **€ 40.434,17** per un totale di **€ 478.129,91**, come risulta da computi metrici estimativi per opere entro e fuori comparto da verificarsi a consuntivo a seguito dell'esecuzione delle opere stesse con collaudi amministrativo, procedurale ed edilizio da eseguirsi tutti in corso d'opera;

- La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta del lottizzante, quando un parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

L'importo deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 12, comma 4, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

-Alla cessione definitiva delle opere al Comune la fideiussione dovrà essere estinta completamente.

-Il lottizzante è obbligato, secondo quanto attribuito in premessa, con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione immediata, previa messa in mora dei lottizzanti da parte del Comune, con preavviso dell'inadempimento non inferiore a due mesi.

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

ART.10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

a) dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione Urbanistica e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare domanda per ottenere idonei titoli abilitativi edilizi corredate dagli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché del Piano di Lottizzazione, con

particolare riguardo alle clausole della presente.

b) *SI SOTTOLINEA CHE L'EDIFICAZIONE DEL COMPARTO AVVERRA' TRAMITE PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO, CHE PREVEDE UNA RIDUZIONE O COMUNQUE UN AGGIORNAMENTO DELLA SLP AD OGNI PASSAGGIO EDIFICATORIO.*

c) l'acquisizione degli Atti abilitativi all'edificazione dei singoli lotti, è comunque subordinato all'impegno scritto del lottizzante di esecuzione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costruzione degli edifici, prima della loro ultimazione, in modo che gli stessi possano fruire di tutti i servizi previsti in totale regolarità e sicurezza: *l'assenza del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione non dovrà tuttavia precludere il rilascio dell'agibilità dell'edificazione dei singoli lotti.* Tale impegno e assunzione di responsabilità dovranno essere inseriti nei rogiti di vendita di tutte le aree edificabili ed esibiti in sede di richiesta degli atti abilitativi all'edificazione.

L'acquisizione degli atti abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato al pagamento del Contributo di Costruzione di cui al D.P.R. n.380 del 2001 e alla Legge Regionale n.12 del 2005, con le modalità e nella misura in rigore rispettivamente al momento del rilascio stesso o dalla data di presentazione dei Permessi di Costruire. Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per il Permesso di Costruire con deliberazione comunale non sono dovuti in quanto ampiamente assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 478.129,91 (come da computo metrico estimativo), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote vigenti pari a €/mc. 4,80 x (mq.2650,00 x m.3)

= mc.7.950,00 corrispondenti ad € 38.160,00 per aree residenziali,

Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella

misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire; ed il contributo sul costo di costruzione di cui agli articoli dal 43 al 48 della citata Legge Regionale 12 del 2005.

ART.11 VARIANTI AL PIANO

a) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n.12 del 31 marzo 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati del Piano di Lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e vincolo di destinazione pubblica, verificando a cura del progettista incaricato la nuova soluzione in variazione che dovrà comunque essere preventivamente assentita dall'Amministrazione Comunale anche sulla base di progetti di revisione del Piano di Lottizzazione, con la finalità di garantire una lettura di insieme delle varie edificazioni che si realizzeranno nel comparto diviso in tre sub compartimenti.

b) non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse purché siano conformi al regolamento edilizio, alle disposizioni urbanistiche comunali e ai criteri costruttivi:

-l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti dagli elaborati del Piano di Lottizzazione, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali, ma rispondenti ai criteri di progettazione urbana dell'impianto del Piano di Lottizzazione;

- L'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968;

-lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi a parcheggio;

- La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

- Lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di frazionamenti dei lotti con una o più dividenti, con variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate all'uso pubblico e la verifica da parte del progettista della rispondenza ai criteri generali di progetto del Piano di Lottizzazione.

Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma b ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma a, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune. *NON E' DA CONSIDERARSI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DIFFERENTI AL PLANIVOLUMETRICO, IN QUANTO LA RAPPRESENTAZIONE DELLE SAGOME SUGLI ELABORATI PROGETTUALI E' PURAMENTE INDICATIVA E NON VINCOLANTE.*

ART. 12. EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

a) Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazioni diversa da quella prevista dallo stato attuale (residenziale), in sede di rilascio del relativo atto abilitativo dovranno essere reperite le aree a Standards, nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Lottizzazione e delle relative aree a servizi pubblici, se quelle previste non dovessero essere sufficienti.

b) E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai

sensi dell'art.46 della Legge Regionale n.12 del 31 marzo 2005. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto abilitativo.

c) Qualora in seguito alle diverse destinazione o minor utilizzo planimetrico, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte dell'Amministrazione Comunale, ne in termini di quantità di area, ne in termini di monetizzazione.

Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della Convenzione Urbanistica.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati.

ART.13 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

a) Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati, sempre formalmente incaricati per iscritto e sottoscritti. Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a tecnico abilitato indicato dall'Amministrazione Comunale ed a spese del lottizzante. Il lottizzante ed il direttore lavori sono tenuti a fornire, al tecnico collaudatore, tutti gli elaborati grafici di dettaglio esecutivi, prove, verifiche dei materiali, documentazione fotografica e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori che comunque dovrà periodicamente visionare e documentare direttamente. Dagli elaborati si dovrà evincere rispetto ai punti fissi, l'esatta localizzazione di tutti i sotto servizi.

b) Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta all'Amministrazione Comunale una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del lottizzante, dell'esecutore e del tecnico direttore dei lavori. Il collaudo progressivo, ovvero il collaudo in corso d'opera, delle opere confluisce nel collaudo generale tecnico amministrativo sui lavori ed opera nel complesso, con verifica della rispondenza alle norme tecniche urbanistiche, contabili e funzionali che la normativa vigente richiede, da parte del tecnico incaricato di cui al comma a) del presente articolo.

c) Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro trenta (30) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata a/r attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro tre (3) mesi dall'inizio dell'iter sempre che il lottizzante e la direzione dei lavori adempiano a quanto previsto dal comma a) precedente. Fino all'avvenuta trascrizione dell'Atto pubblico di acquisizione delle opere restano in carico al lottizzante ogni responsabilità ed obbligo di cura e manutenzione delle opere.

d) Può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub comparto autonomamente funzionale, a richiesta del lottizzante o dell'Amministrazione Comunale. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma a), b) e c) del presente articolo.

ART.14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

a) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del lottizzante sino al passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria.

b) Le aree devono essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da

usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART.15 - SPESE

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

ART. 16. CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI PARTICOLAREGGIATI

Entro il termine di 30 giorni dall'approvazione definitiva del collaudo positivo (di cui all'articolo 13), il Lottizzante consegnerà al Comune le aree e le opere realizzate mediante la stipula degli atti di trasferimento delle aree e/o la costituzione delle eventuali servitù. Nello stesso termine il Lottizzante fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

ART. 17. VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune o il collaudatore incaricato può verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dell'ATR, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del progetto esecutivo.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori, adottare i provvedimenti di legge, sostituirsi al Lottizzante per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART 18. SANZIONI

In caso di mancato rispetto di tutti i termini fissati dalla presente, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione del Lottizzante a spese dello stesso, quando il predetto Lottizzante non vi abbia provveduto dopo essere stato messo in mora con preavviso non inferiore a due mesi.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune di rivalersi sulle garanzie di cui all'articolo 9, nonché ad esperire ogni ulteriore azione volta al risarcimento del danno patito.

ART 19. TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree e delle porzioni immobiliari realizzate in esecuzione dell'ATR, l'Operatore, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata ed allegata all'atto di trasferimento. L'Operatore ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

a) Il lottizzante si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

b) Il lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità. Tutte le spese inerenti, con assoluto sollievo dell'Amministrazione Comunale sono assunte da lottizzante.

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

d) per quanto non previsto e specificato nella presente Convenzione Urbanistica, ci si rimette alle norme vigenti in materia.

Mantova, 13 marzo 2017