



IMMOBILIARE EREMO

di Pedrazzoli Ennio & C. s.n.c.

Piazza Virgilio, 15

46047 PORTO MANTOVANO (MN)

Cod. Fisc. e Part. IVA 01602240260

Committente :

Società Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c.

MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
DEL P.L. AREA RESIDENZIALE
"MIRABELLO"

Data

MARZO 2019

File

GB0021879prj

Elaborato :

SCHEMA ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO
DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

Scala :

Prat. n°

Tav. n°

Comune

Curtatone

Provincia

Mantova

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail:stferrarigianluca@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari , ai sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/41 n. 633 e L. 16/07/41 n. 166

ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CURTATONE, LA DITTA IMMOBILIARE EREMO DI PEDRAZZOLI ENNIO E C. S.a.s. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA RESIDENZIALE "MIRABELLO" IN LOCALITA' EREMO.

**** § * § ****

L'anno duemiladiciannove, addì del mese di (.../.../.....), avanti a me notaio in..... ed iscritto nel ruolo di questo collegio notarile, si sono costituiti i Signori:

- **Pedrazzoli Ennio**, nato a Roverbella (MN), il giorno 21 agosto 1943 e domiciliato a Roverbella (MN), Via Trento e Trieste n. 14, imprenditore, nella qualità di socio amministratore, della Società Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c. con sede in piazza Virgilio, 15 - Porto Mantovano (MN), iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova al n.01602240200 del Registro delle Imprese di Mantova e Partita I.V.A., lottizzante del P.L. di area residenziale denominato "MIRABELLO" in località Eremo.
- **Trippini dott. Arch. Graziella**, nata a Mantova il 30/03/1966, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale, che qui interviene esclusivamente nella legale rappresentanza del **Comune di Curtatone** con sede in Curtatone, P.zza Corte Spagnola n. 3, codice fiscale 80001910209, partita IVA 00427640206, nella sua veste di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Curtatone (MN) tale nominata dal Sindaco con proprio decreto del, Prot. n°....., di attribuzione delle funzioni dirigenziali e delle posizioni organizzative, ai sensi degli artt. 107 e 109 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, a tale stipula autorizzata anche in forza delle deliberazione del Consiglio Comunale n..... del....., immediatamente eseguibile, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto le lettere "A", nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";
comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

Premesso che:

- con Delibera n. 45 in data 28/11/2006 il Consiglio Comunale di Curtatone ha adottato il P.L. “Mirabello” in variante al PRGC;
- con Delibera n. 4 in data 02/03/2007 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il P.L. “Mirabello” in variante al PRGC pubblicato sul BURL serie inserzioni del 28/03/2007;
- con atto in data 11/09/2007 rep. 17314 Prof. Augusto Chizzini, notaio in Viadana, è stata stipulata la convenzione Urbanistica del P.L. Mirabello;
- che la Convenzione Urbanistica del P.L. Mirabello all’Art. 5, paragrafo 5, comma D, prevede che il Lottizzante Immobiliare Eremo assuma a proprio carico gli oneri per l’esecuzione delle seguenti opere complementari:

“Rotatoria stradale, in compartecipazione con il Lottizzante del P.L. 306, da cui dipartono l’ex S.S. N° 420, Via Parri, Viale Lombardia e la bretellina di nuova previsione, realizzata come da progetto esecutivo e in conformità alle prescrizioni della Provincia e del Comune, mediante la formazione di aiuole spartitraffico con cordoli in cemento, illuminazione pubblica, segnaletica stradale, fognature acque meteoriche, il tutto con le medesime caratteristiche della rete stradale.

L’area all’interno della rotatoria dovrà essere seminata a prato stabile, dotata di irrigazione automatica, di piantagioni ornamentali comprendenti cespugli, piante autoctone.

La sistemazione dell’area all’esterno della rotatoria e le aiuole spartitraffico verranno realizzate come da indicazioni che l’Amministrazione Comunale vorrà impartire in sede di progetto esecutivo.

All’interno della rotatoria, in compartecipazione con il P.L. 306, dovrà essere inserito un elemento scultoreo significativo e simbolico dell’identità locale e rappresentativo della “Porta d’ingresso della Città di Curtatone”.

L’elemento artistico scultoreo, da collocare nell’ambito della rotatoria in progetto sulla ex S.S. 420 “Sabbionetana”, sarà definito a seguito di un concorso di idee da bandirsi a cura del Comune di Curtatone.

Per il concorso di idee e per la fornitura dell'elemento scultoreo i lottizzanti, in compartecipazione con il P.L. 306, si impegnano a rimborsare al Comune la somma di € 20.000,00, da ripartire in quota con il lottizzante del P.L. 306 "Spagnola 2".

I lottizzanti si impegnano a realizzare la rotatoria sulla ex S.S. 420 "Sabbionetana", con i relativi impianti, semina a prato stabile e piante ornamentali come da progetto da concordare e da approvare dall'Amministrazione comunale in sede di progettazione esecutiva.

I lottizzanti garantiranno a proprie cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde della suddetta rotatoria, compresi specificatamente gli sfalci, le potature e l'irrigazione, per anni 5 (cinque) dalla data di collaudo finale dell'opera, con possibilità di apporre scritte pubblicitarie, previa approvazione e autorizzazione delle stesse da parte degli Enti competenti".

Come risulta dalla Relazione Tecnica, Tav. 1 (pag. 2) allegata al P.L. Mirabello, le quote di partecipazione con il P.L. 306 Spagnola 2 per la realizzazione della rotatoria, sono state calcolate proporzionalmente alla superficie territoriale:

Super. Territ. PL Mirabello mq 115.367 = 60,54%

Super. Territ. PL Spagnola 2 mq 75.195 = 39,46%

- il Responsabile Area Tecnica del Comune di Curtatone in data 26 Marzo 2008 ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 4/08 P.E. n. 229/07 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria a servizio del P.L. "Mirabello";
- l'Ufficio Concessioni della Provincia di Mantova in data 23/03/2007 ha rilasciato Atto Autorizzativo n. 7053/07 prot. 6602/07 per la realizzazione di un incrocio a rotatoria di forma ovoidale a cinque bracci di cui due principali sull'asse della ex S.S. 420 Sabbionetana, uno in sostituzione dell'innesto con strada comunale via Parri uno a servizio del P.L. "Spagnola 2" ed una a servizio del P.L. "Mirabello";
- l'atto concessorio provinciale prevedeva tutte le prescrizioni tecniche per la realizzazione dell'opera, nonché, una volta effettuato il collaudo della stessa da parte dei tecnici provinciali, il trasferimento a titolo gratuito al demanio stradale provinciale delle aree sulle quali insiste l'infrastruttura;

- il Settore Tecnico ed Unico delle Progettazioni e delle Manutenzioni, in data 20/06/2013 prot. sett. Prog. n. 194/2013, dopo aver visionato i certificati di collaudo e relative documentazioni, i verbali di sopralluogo ed i frazionamenti, ha espresso il proprio parere favorevole alla acquisizione delle opere di realizzazione dell'intersezione a rotatoria sulla ex SS n. 420 - "Sabbionetana", al km 3+850 nel Comune di Curtatone, fuori centro abitato;
- con delibera n. 4 in data 29/01/2014 il Consiglio della Provincia di Mantova ha autorizzato l'acquisizione dei terreni sui quali insite l'infrastruttura, così come confermato con nota in data 9 marzo 2018 dal Responsabile del Servizio Gestione manutenzione stradale;
- le convenzioni urbanistiche dei P.L. "Spagnola 2" e "Mirabello" prevedevano la cessione di area e opere di urbanizzazione ad avvenuto collaudo;
- le opere di urbanizzazione previste sono state eseguite e regolarmente collaudate ad eccezione della sistemazione a verde della rotatoria da realizzare conformemente alle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi "Mirabello" e "Spagnola 2" la cui realizzazione dovrà essere effettuata dai lottizzanti previa autorizzazione provinciale e comunale;
- con Atto in data 13/04/2018 Dott. Mauro Acquaroni in Piadena, n. Rep 12434 l'Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c. e l'Immobiliare "Nerazzurra" s.r.l. in liquidazione ed il Comune di Curtatone hanno ceduto alla Provincia di Mantova l'area che configura per quanto di competenza la rotatoria sopracitata;
- Il Comune di Curtatone e la Provincia di Mantova hanno convenuto, così come previsto nel l'atto di concessione della rotatoria, che le spese relative ai consumi, al funzionamento, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione esistente sulle aree sulle quali è stata realizzata la rotatoria ed oggetto del presente atto saranno a carico del Comune di Curtatone. Per quanto riguarda la gestione/manutenzione dell'area verde interna all'isola di traffico centrale alla rotatoria, le Parti hanno convenuto altresì che la stessa sarà a carico della Provincia di Mantova che la eserciterà direttamente o mediante assegnazione al Comune di Curtatone o a soggetti privati, in conformità a quanto previsto dal regolamento provinciale in materia.

Considerato che:

- 1) Nell'area a verde della rotatoria sono già state realizzate le seguenti opere:
 - a) fornitura, posa e livellamento del terreno vegetale;
 - b) aiuole spartitraffico con pavimentazione in autobloccanti in luogo della sistemazione con terreno vegetale previsto originariamente;
 - c) concorso di idee per elemento scultoreo e prototipo.
- 2) Per la sistemazione dell'area a verde della rotatoria sono state presentate più soluzioni richieste dalle varie Amministrazioni Comunali succedutesi nel tempo, alle quali tuttavia non è mai stata data esecuzione.
- 3) I lottizzanti per la grave crisi economica che ha colpito il Paese e la forte stagnazione del mercato immobiliare negli anni dal 2008 al 2016, hanno sospeso in parte l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non indispensabili alla edificazione dei comparti edificabili.
- 4) L'Amministrazione Comunale ha la necessità per una questione di decoro ed arredo urbano che l'area interna alla rotatoria sia sistemata.
- 5) I lottizzanti dei due PL "Spagnola 2 e Mirabello" attualmente non sono in grado di trovare un accordo sulla tempistica di realizzazione della sistemazione a verde come indicato dall'Amministrazione Comunale, in quanto l'Immobiliare "Nerazzurra", lottizzante del P.L. "Spagnola 2" è in liquidazione, mentre l'Immobiliare "EREMO" di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c si rende disponibile da subito ad assolvere i propri impegni per la quota di competenza.
- 6) Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione della sistemazione dell'area interna alla rotatoria o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ad esclusione dell'autorizzazione del Settore Viabilità della Provincia di Mantova, per la sistemazione a verde della rotatoria sulla ex S.S. n° 420 da allegare in sede di presentazione dei progetti esecutivi.
- 7) Tutti gli oneri di sistemazione dell'area verde della rotatoria e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dal lottizzante senza spese per l'Amministrazione Comunale.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

A) di modificare ed integrare esclusivamente l'Art. 5, paragrafo 5, comma D, della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "Mirabello" di area residenziale, di cui all'atto in data 11/09/2007 n. 17314 di rep. a firma Prof. Dott. Notaio Augusto Chizzini da Viadana, con il seguente testo che lo sostituisce:

Art.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Paragrafo 5, comma D:

Le opere di sistemazione dell'area verde della rotatoria, sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni.

Il progetto definitivo/esecutivo dovrà recepire tutte le prescrizioni impartite dalla Provincia e dal Comune.

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri della sistemazione dell'area verde interna alla rotatoria sulla ex S.S. 420 che dovrà essere realizzata con:

- _ fornitura e posa di impianto di irrigazione, compresa la realizzazione di nuovo di pozzo ad uso irriguo tubolare previa autorizzazione all'infissione;
- _ semina a prato stabile, previa preparazione del terreno tramite: diserbo, stirponatura, erpicatura, semina e concimazione.;
- _ alimentazione energia elettrica del pozzo, compresi: contributo Enel per misuratore energia, palina portacontatori su plinto, cavidotto da cabina Enel nel P.L. "Spagnola 2".

Le **opere** di sistemazione dell'area verde interna alla rotatoria devono essere ultimate entro il termine massimo del 01/12/2019.

Le opere di raccordo ai pubblici servizi esistenti, da eseguirsi sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico o private, devono essere eseguite complete di ripristino a regola d'arte

dello stato dei luoghi e perfetta ripresa della situazione preesistente all'intervento.

L'importo preventivato delle opere, da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante, dei relativi oneri accessori comprensivi di spese tecniche ammonta a € 53.500,00 (opere di sistemazione +spese tecniche) + IVA di Legge 10% su lavori e 22% su spese tecniche per un totale di € 60.050,00 (diconsi € sessantamilaciquanta/00);

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% delle opere, con polizza fidejussoria bancaria/assicurativa n. _____ in data __/__/____ emessa da _____ per € 60.050,00 (diconsi € sessantamilaciquanta/00). Tale garanzia non può, comunque, essere estinta se non previo favorevole collaudo delle opere di sistemazione dell'area interna alla rotatoria e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;

Tutte le opere di sistemazione a verde della rotatoria dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati.

Il collaudo avverrà a fine lavori e sarà eseguito sempre dallo stesso collaudatore nominato dal Comune per il PL "Mirabello": Ing. Severino Malavasi ed a spese del lottizzante.

Il lottizzante garantirà a proprie cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde della rotatoria, compresi specificatamente gli sfalci e l'irrigazione, per anni 3 (corrispondente alla quota del 60,54% di anni 5) dalla data di collaudo finale dell'opera, con possibilità di apporre scritte pubblicitarie, previa approvazione e autorizzazione delle stesse da parte degli Enti competenti.

B) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante.

C) Come risulta dal Computo metrico estimativo (Elaborato B), con la realizzazione di tutte le opere sopra citate e dettagliate negli altri elaborati A e B allegati, l'Immobiliare Eremo assolve completamente agli impegni previsti nella Convenzione Urbanistica originaria, in quanto con il presente progetto la spesa prevista per la sistemazione dell'area interna alla rotatoria è pari ad Euro 80.506,00 superiore ad Euro 78.506,00 previsti col P.L. "Mirabello".

D) Il progetto di modifica della Convenzione urbanistica del P.L. "Mirabello" è composto dai seguenti elaborati:

- Doc. A - Relazione tecnica;
- Doc. B - Computo metrico estimativo;
- Doc. C - Convenzione urbanistica vigente;
- Doc. D - Schema atto integrativo e modificativo della Convenzione Urbanistica.

IL LOTTIZZANTE

Soc. immobiliare Eremo
di Pedrazzoli Ennio & C. S.n.c.
di Pedrazzoli Ennio e C. s.n.c.
43047 PORTO MANTOVANO (MN)
Cod. Fisc. e Part. IVA 01602240200

PER IL COMUNE DI CURTATONE

Arch. Graziella Trippini