



COMUNE DI CURTATONE

COMMITTENTE

**GP Engineering Group S.c.a.r.l.**

S.P. Malatesta 69, Rimini RN

p.iva.: 03878890403

**RECUPERO AREA PRODUTTIVA "Ex IVAL"**

**INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI UNITA'  
A DESTINAZIONE COMMERCIALE / TERZIARIO**

**RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE  
- INTEGRAZIONE -**

DATA:

TEMA

aggiornamento  
gennaio 2019

ELABORATO

**BOZZA DI CONVENZIONE**

SCALA:

ALLEGATO

PROGETTISTI

**Mani ing. Alberto**

**Pastorio Arch. Luciano**

Via A. Sacchi n. 6 - 46100 Mantova - tel 0376/222683 fax 0376/750904

\*\*\*\*\*

**Bozza - Convenzione Permesso di Costruire Convenzionato**

\*\*\*\*\*

L'anno duemiladiciotto , il giorno .... del mese di ..... in Mantova presso  
....., via .....

Innanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ ed iscritto nel  
Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni per  
espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso,  
sono presenti:

- la Società «\_\_\_\_\_» con sede in \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_, C.F.:\_\_\_\_\_ rappresentata dal legale  
rappresentante \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_,  
C.F.: \_\_\_\_\_, di seguito denominato  
anche "Proponente"

e

- l'Arch. Trippini Graziella, nata a Mantova (MN) il 30 marzo 1966,  
domiciliata per la carica presso la sede municipale, la quale dichiara  
d'agire in quest'atto nella sua specifica qualità di Responsabile del  
Servizio Urbanistica del  
COMUNE DI CURTATONE con sede in Curtatone (MN), Frazione  
Montanara, Piazza Corte Spagnola, n. 3, Codice Fiscale  
80001910209 - Partita IVA 80001910209  
tale nominata con Decreto di Attribuzione Funzioni Dirigenziali  
emesso dal Sindaco pro-tempore in data \_\_\_\_\_ protocollo n.  
81, ai sensi del D.lgs n. 267/2000, ed al presente atto autorizzata in  
esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 28  
luglio 2005 n. 54 – protocollo n. 20793 (adozione) e in data 29  
novembre 2005 n. 83 - protocollo n. 32178 (approvazione), che, in

copie conformi debitamente firmate, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", omessane la lettura per dispensa avutane.

Comparenti della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, i quali

#### Premesso

- che la Società «\_\_\_\_\_» è proprietaria delle aree contraddistinte al NCE del Comune di Curtatone al Foglio n.7 Mappali n. 189/parte, 192, 194/parte, 198/parte avente una estensione complessiva di 16.734 mq;
- che il P.G.T. vigente ricomprende e destina le aree interessate tra quelle ricomprese nelle Z.T.E.2 «Tessuto prevalentemente commerciale, terziario, direzionale» con la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MSV+);
- che in data la Soc. “GP Engineering Group srl” in data 22/06/2018 ha presentato richiesta di Permesso di Costruire, pratica edilizia 118/18 prot. 19696/18, per la realizzazione di un complesso edilizio a prevalente destinazione d’uso commerciale che si configura come una unitaria media struttura di vendita;

#### CONSIDERATO

- che risultando necessario regolamentare l’asservimento ad uso pubblico di aree a favore dell’Amministrazione Comunale, oltreché lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, e risultando eccedente il ricorso alla pianificazione attuativa, l’intervento edilizio di cui in premessa deve essere assoggettato allo strumento del titolo edilizio convenzionato, come disposto dagli artt. 9 e 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT;

- che la Giunta Comunale con Delibera n..... del ....., ha valutato l'intervento in argomento ed approvato i contenuti del presente atto;
- che la durata del permesso di costruire convenzionato è di 3 anni dalla data di inizio lavori;

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

che il proponente si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo anche particolare, a quanto infra:

##### Art. 1 - (Premessa)

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

##### Art. 2 - (Elaborati di progetto)

La edificazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui al presente atto, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati di progetto.

##### Art. 3 - (Viabilità)

Il proponente o subentranti, si obbligano per sé ed aventi causa a qualunque titolo a vincolare ad uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria come indicato nella relazione tecnica e nell'elaborato A.04, per una superficie complessiva di circa mq. 1.934.

L'apposizione del vincolo ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione in argomento verrà formalizzata al rilascio di idonea certificazione di regolare esecuzione .

##### Art. 4 - (Aree standard)

Il proponente o subentranti si obbligano per sé ed aventi causa a qualunque titolo: a vincolare ad uso pubblico, come indicato nella relazione tecnica e negli elaborati di progetto, un'area di circa mq 2.199 di cui circa 328mq di semplice accesso all'area standard avente un'estensione pari a mq1.871

destinata a servizi di uso pubblico, così approssimativamente suddivisa: mq 1.554 a parcheggio ed altri servizi e mq. 317 di aree a verde.

L'apposizione del vincolo ad uso pubblico sulle aree sopra definite verrà formalizzato al completamento delle opere di urbanizzazione previste e sarà allegato alla pratica di agibilità presentata al termine dei lavori.

#### Art. 5 - (Realizzazione opere di viabilità di progetto)

Come da elaborati di progetto il proponente o subentranti si obbliga ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria: opere stradali per le viabilità, rete fognaria, rete pubblica illuminazione, rete distribuzione energia elettrica e relative cabine di trasformazione, rete linea telefonica, rete gas metano, rete idrica con relativo collaudo.

##### - OPERE STRADALI:

La sezione stradale tipo per la viabilità principale avrà larghezza di m. 10,00 di cui m. 7,00 occupati dalla carreggiata vera e propria, composta da due corsie, una per senso di marcia, di m. 3,75 ognuna, fiancheggiata da entrambi i lati da un marciapiede rialzato di larghezza di m. 1,50.

La pavimentazione stradale sarà in asfalto e sarà costituita dai seguenti strati: manto di usura, tappetino, dello spessore finito di cm. 3; strato in conglomerato bituminoso dello spessore finito di cm. 10 con sottostante strato in stabilizzato di cm. 10; massicciata in ghiaione naturale dello spessore di cm. 30 compresso e strato in materiale da rilevato di spessore variabile.

La pavimentazione dei marciapiedi sarà realizzata in auto-bloccanti.

La viabilità sarà dotata della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

##### - RETE FOGNARIA

La fognatura, di tipo separato per acque meteoriche e per acque nere e realizzata conformemente alle normative vigenti, prevede due linee poste al di sotto del corpo stradale.

Il proponente prevede, per la rete acque nere, gli allacciamenti per le singole utenze con tubazioni in P.V.C. termoresistenti; l'allacciamento alla rete acque nere è provvisto di pozzetto di ispezione in area pubblica.

Il recapito per lo smaltimento delle acque è meglio definito nella relazione relativa all'invarianza idraulica.

Le acque meteoriche interne al lotto verranno smaltite nello stesso.

#### - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Viene prevista l'illuminazione pubblica lungo tutta la strada di distribuzione interna. Tale impianto, allacciato alla rete esistente lungo via De Laugier e realizzato mediante canalizzazione interrata ai margini della sede stradale, prevede:

- 10 punti luce su palo in acciaio zincato con proiettore a LED, come da elaborato di progetto;
- tubazione in PVC corrugato diam. 125 mm.;
- pozzetti per tiraggio cavi ed allacciamenti, 50x50x50 cm., con chiusino in ghisa.

L'impianto è stato progettato nel rispetto della normativa in materia di contenimento del l'inquinamento luminoso e del consumo energetico, sarà realizzato a perfetta regola d'arte e sarà poi collaudato secondo le norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti e del vigente P.R.I.C..

I costi di gestione e manutenzione di detti impianti resteranno a carico del proponente.

#### - RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E CABINE

La rete sarà realizzata in conformità alle prescrizioni dell'ente gestore e come da planimetrie allegate.

Il proponente predisporrà condotte, di materiale plastico, atte a contenere i cavi di bassa tensione, nonché i pozzetti di ispezione. I cavi di media tensione, verranno posati entro cavidotto o interrati secondo le prescrizioni dell'ente gestore.

Il proponente predisporrà, a proprie spese, due manufatti per cabina elettrica di trasformazione dalla media alla bassa tensione, allestite dall'ente gestore.

Esse saranno sottoposte ad un vincolo di servitù d'uso a favore dell'ente gestore. Il tiraggio dei cavi avverrà ad opera dell'ente gestore ed a spese del proponente.

Saranno a carico del proponente i contributi all'ente gestore per l'elettrificazione del comparto e per l'allacciamento per la quota distanza e la quota potenza.

**- RETE TELEFONICA**

La rete sarà realizzata in conformità alle prescrizioni dell'ente gestore e come da planimetria allegata.

I tratti interrati saranno costituiti da una tubazione in p.v.c. corrugato diam. 125 mm.

A carico del proponente sarà anche i tratti di allacciamento dalla rete alle singole utenze con relativi pozzetti.

**- RETE GAS METANO**

La rete sarà realizzata in conformità alle prescrizioni dell'azienda incaricata del servizio di distribuzione del gas metano e come da planimetria allegata.

A carico del proponente saranno anche i tratti di allacciamento dalla rete alle singole utenze.

**- RETE IDRICA**

La rete sarà realizzata in conformità alle prescrizioni del Comune o dell'ente gestore e come da planimetria allegata.

**- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE**

Il proponente produrrà idonea certificazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

**-VINCOLO AD USO PUBBLICO VIABILITA' DI PROGETTO**

L'apposizione del vincolo ad uso pubblico relativo a tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei relativi manufatti avverrà, a fine lavori, entro la scadenza del relativo Permesso di Costruire Convenzionato (vedi art.7).

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione, nonché tutte le spese di gestione e consumo, sarà a carico del proponente.

- CORRESPONSIONE CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Qualora la realizzazione delle opere relative alla viabilità di progetto (valore stimato in € 142.677,44 (centoquarantaduecentosettantasette/44)) comporti oneri inferiori a quelli previsti in sede di rilascio del permesso di Costruire (stimati in € 78.614,69 (settantottomilaseicentoquattordici/69)) il proponente si impegna al pagamento della differenza.

Art. 6 - (Vincolo ad uso pubblico aree standard)

Il proponente si obbliga ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alla realizzazione dei servizi da vincolare ad uso pubblico:

- SPAZI DI SOSTA

Il proponente si fa carico della realizzazione dell'area di sosta posta all'interno del lotto, così come indicato negli elaborati di progetto.

Come per la viabilità, la pavimentazione della zona di manovra nell'area di sosta sarà in asfalto e sarà costituita dai seguenti strati: manto di usura, dello spessore finito di cm. 3; strato in conglomerato bituminoso dello spessore finito di cm. 10 con sottostante strato in stabilizzato di cm. 10; massicciata in ghiaione naturale dello spessore di cm. 30 compresso e strato in materiale da rilevato di spessore variabile.

La pavimentazione dei parcheggi sarà invece in grigliato erboso carrabile e sarà costituita dai seguenti strati: modulo per grigliato erboso con relativo terriccio vegetale, strato in misto frantumato dello spessore di circa cm. 5, tessuto non tessuto, massicciata in ghiaione naturale dello spessore di cm. 30.

Essa sarà dotata della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Il proponente produrrà idonea certificazione di regolare esecuzione delle opere di relative alla realizzazione del parcheggio e dell'area verde da asservire ad uso pubblico.



Art. 7 - (Costituzione cauzione)

Il proponente obbliga sé ed aventi parte a completare le opere di urbanizzazione, a realizzare ed asservire le opere e i relativi manufatti entro la scadenza del Permesso di Costruire Convenzionato e comunque prima della ultimazione dei lavori relativi agli edifici commerciali e direzionali. Gli atti di asservimento e di certificazione della regolare esecuzione delle opere saranno consegnati al Comune contestualmente alla S.C.A. dei fabbricati.

Il proponente garantisce l'esatta e piena esecuzione delle opere sopra descritte mediante garanzia fidejussoria di Euro 142.677,44 (centoquarantaduseicentoseventasette/44) cifra pari all'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, dando più ampia facoltà all'Amministrazione di disporre in casi di inadempimento degli obblighi (allo scadere del Permesso di Costruire) della garanzia così presentata per l'esecuzione delle opere mancanti, incomplete o malamente eseguite.

La società proponente, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato verserà la quota degli oneri dovuti e consegnerà all'Amministrazione comunale polizza fideiussoria di importo pari al valore dei lavori da eseguire (€ 142.677,44).

Tale garanzia non potrà essere svincolata se non previa certificazione di regolare esecuzione delle opere realizzate.

La cauzione verrà interamente svincolata allorché venga dal Comune accertata la regolare esecuzione delle opere e comunque non oltre 90 gg. dal certificato di regolare esecuzione.

Art. 8 - (Costituzione cauzione di cui all'atto unilaterale d'obbligo allegato all'autorizzazione commerciale)

Il proponente, facendosi carico dell'impegno assunto da GP Engineering in sede di rilascio dell'autorizzazione commerciale collegata alla richiesta del rilascio di Permesso di Costruire specificato in premessa, obbliga sé ed aventi parte a finanziare i lavori di piantumazione di via Ferruccio Parri (o di altre zone individuate dall'Amministrazione Comunale) comprendente la

fornitura e posa di circa 53 alberature di Acer Campestre “Elegant” per un importo complessivo di 11.000,00€, come da atto unilaterale d’obbligo presentato al protocollo comunale n.32363/2018 per il rilascio dell’autorizzazione commerciale prot. 32965.

A garanzia del predetto impegno il proponente presta garanzia fidejussoria di Euro 11.000,00 (undicimila/00), dando più ampia facoltà all'Amministrazione di disporre in casi di inadempimento degli obblighi (allo scadere dei 3 anni dal rilascio dell’autorizzazione commerciale del 19.11.2018) della garanzia così presentata per l'esecuzione delle opere mancanti, incomplete o malamente eseguite.

Tale garanzia non potrà essere svincolata se non previa certificazione di regolare esecuzione delle opere realizzate.

La cauzione verrà interamente svincolata allorché venga dal Comune accertata la regolare esecuzione delle opere e comunque non oltre 90 gg. dal certificato di regolare esecuzione.

Art. 9 - (Intervento del Comune in caso di non esecuzione delle opere a scomputo)

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori relativi alla viabilità di progetto in sostituzione del proponente ed a spese dello stesso quando questi non vi abbia provveduto e il Comune l'abbia messo in mora con congruo preavviso, in ogni caso non inferiore a tre mesi.

Art. 10 - (Cessione aree a terzi)

Qualora il proponente proceda all'alienazione delle aree urbanizzate, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune. Il proponente ed i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in caso di non trasmissione degli obblighi stessi, resteranno solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Art. 11 - (Responsabilità del proponente)

Il proponente ed i suoi successori od aventi causa, hanno responsabilità solidale nell'osservanza delle norme dettate con la presente Convenzione.

Art. 12 - (Spese conseguenti alla convenzione)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a carico del proponente.

Art. 13 - (Stipula della Convenzione)

Il proponente si impegna, a stipula avvenuta, a trascrivere la presente Convenzione nei registri immobiliari di Mantova.

Art. 14 - (Spese a carico del proponente)

Le spese di registrazione, e di trascrizione, inerenti e conseguenti al presente atto saranno a carico del proponente. Saranno a carico dello stesso le spese relative al frazionamento delle aree, degli atti relativi alla cessione gratuita al Comune delle stesse e di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente.

LETTO, FIRMATO E SOTTOSCRITTO

SOCIETA' «\_\_\_\_\_»

COMUNE DI CURTATONE