PIANO DI LOTTIZZAZIONE A COMPLETAMENTO DEL PL 205 "CANTONIERA"

Ubicazione

COMUNE DI CURTATONE - PL 205 CANTONIERA

Committenti

SIDI S.r.l.
Milano, via Morone n. 4
P.IVA 05086370961

DUE C S.r.l. IMMOBILIARE
Porto Mantovano (MN), strada Dosso n. 11/b
P.IVA 02675590208

Elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data	Scala	Tav.
GENNAIO 2023		3

STUDIO POLARIS

STUDIO POLARIS STP S.r.l.
Via Pietro Verri, 33 - 46100 Mantova - MN
c\o Centro Direzionale B.O.MA. - Edificio C2
e-mail: info@studiopolaris.eu
Tel. 0376/248808 - Fax. 0376/248807
C.F./P.IVA/CCIAA: 01776380204 - REA: MN-267809

Timbro

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI MANTOVA
Dott. Ing. Marco Spezia
SEZIONE A N. 724

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL

SUBCOMPARTO "A"

SCHEMA

N. ……. del Repertorio N. …….. della Raccolta

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A COMPLETAMENTO DEL

P.L. 205 "CANTONIERA" IN CURTATONE

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL SUBCOMPARTO "A"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____del mese di _____ in _____,

Innanzi a me Dott. _____, Notaio in Mantova, con studio in via _____n. ____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Mantova;

SONO PRESENTI I SIGNORI

- _____ nato a _____ il giorno _____, domiciliata per la carica in _____la quale interviene e stipula il presente atto nella sua specifica veste e qualità di _____del Comune di Curtatone e quindi nella legale rappresentanza del Comune di Curtatone (di seguito denominato "**Comune di Curtatone**") con sede in _____ Cod. Fisc. _____ P.IVA _____, autorizzato con D.C.C. del _____ n. _____ in copia conforme ……., allego sotto "A1";

  da una parte

e

- **SIDI S.r.l.** unipersonale, società soggetta alla direzione e al coordinamento di _____, con sede legale in Milano, Via G. Morone, 4, capitale sociale €

120.000 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano _____, iscrizione REA n. MI/ _____, qui rappresentata dal Signor _____, munito dei necessari poteri in virtù del Verbale del Consiglio d'Amministrazione del _____ ("**SIDI**"), in qualità di proprietaria dei terreni distinti catastalmente come di seguito specificato, costituenti una porzione del comparto oggetto del Piano di Lottizzazione P.L. Cantoniera disciplinante la realizzazione di un insediamento commerciale e relativi servizi in località Curtatone, comparto Cantoniera.

dall'altra parte

Io Notaio sono certo della identità personale, qualifica, poteri e veste giuridica dei Signori Comparenti che, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunziano all'assistenza dei testimoni al presente atto con il quale:

PREMESSO:

a) Che la SIDI è proprietaria dell'area sita in Curtatone, così censita nel Catasto Terreni:

- Foglio 7, mappali 447, 452, 453 ("**Area SIDI**")

b) Che la società DUE C S.R.L. IMMOBILIARE (P.IVA 02675590208) con sede in Mantova, via Leopoldo Pilla n. 50, è proprietaria dell'area sita in Curtatone, così censita nel Catasto Terreni:

- Foglio 7 , mappali 522 e 525 ("**Area DUE C srl Immobiliare**")

c) Che l'Area SIDI e l'Area DUE C S.R.L. IMMOBILIARE compongono un unico comparto immobiliare dell'estensione di mq. 57.704 circa (di seguito anche il "**Comparto**"), all'epoca di esclusiva proprietà di F.I.P.M.A. S.R.L., C.F. 01887870200 ("**FIPMA**") – dante causa di DUE C S.R.L. IMMOBILIARE, già oggetto della

Convenzione Urbanistica n. 70.277, sottoscritta tra il Comune di Curtatone e FIPMA Srl stessa mediante atto pubblico in data 10/10/2008 Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (la "**Convenzione 2008**"), avente ad oggetto l'attuazione del Piano di lottizzazione Comparto Cantoniera P.L. . Con atto di compravendita N. 70386, in data 14/11/2008, SIDI ha acquistato da FIPMA parte dei terreni del suddetto comparto; col medesimo atto FIPMA e SIDI concordemente riconoscono e danno atto che gli oneri derivanti dalla Convenzione 2008 vengono ripartiti in proporzione alle rispettive proprietà e precisamente per il 61% a carico di SIDI e per il 39% a carico di FIPMA., fatta eccezione per le spese relative alla bretella di collegamento del comparto con la rotatoria dell'asse interurbano sud di Mantova, che vengono assunte in parti uguali (50% da SIDI e 50% da FIPMA).

d) Che ad oggi risultano realizzati alcuni edifici relativi ai lotti "A" e "B" del planivolumetrico di comparto del PL precedente (Convenzione 2008), mentre i lotti "C" e "D" risultano inedificati; risultano inoltre realizzate, completate e già cedute al Comune di Curtatone le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto costituite da viabilità, piste ciclabili, marciapiedi, reti e impianti tecnologici.

e) Che SIDI e DUE C S.R.L. IMMOBILIARE, hanno proceduto, in qualità di soggetti attuatori (congiuntamente i "**Soggetti Attuatori**" e singolarmente, per gli impegni relativi alle opere di propria competenza, il "**Soggetto Attuatore**") alla presentazione al Comune di Curtatone di una nuova proposta di piano di lottizzazione, con relativo progetto, a completamento del piano di lottizzazione "P.L. 205 Cantoniera", che prevede la suddivisione della lottizzazione in due sub-comparti denominati "A" e "B", autonomi e senza obblighi di natura solidale fra loro, corrispondenti alle porzioni di area di rispettiva proprietà in capo a SIDI e DUE C S.R.L. IMMOBILIARE, il tutto come meglio

rappresentato negli elaborati di progetto.

f) Che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C n. 37 del 25/07/2011, pubblicata sul B.U.R.L. n. 50 del 14/12/2011 e regolarmente vigente (il "**PGT**");

g) Che la suddetta Area SIDI, avente superficie territoriale catastale di mq. 27.048, come meglio individuata nella planimetria di progetto, risulta dunque classificata nel Piano di lottizzazione di completamento del PL 205 Cantoniera, come area a destinazione commerciale alimentare e non alimentare, la cui superficie lorda di pavimentazione massima sviluppabile sarà pari a 8.300 mq per un'altezza massima di 10 metri, dei quali 3.290 mq già ad oggi realizzati, il tutto attuabile in conformità al suddetto Piano di Lottizzazione di completamento;

h) Che la suddetta Area DUE C S.R.L. IMMOBILIARE, avente superficie territoriale catastale di mq. 16.251, come meglio come meglio individuata nella planimetria di progetto, risulta dunque classificata nel Piano di Lottizzazione di completamento come area a destinazione commerciale alimentare e non alimentare, nonchè attività a destinazione direzionale, logistica, alberghiere e ricettive, attuabile in conformità al suddetto Piano di Lottizzazione di completamento;

i) Che il Piano di Lottizzazione di completamento del PL 205 Cantoniera prevede, tra l'altro, la realizzazione delle opere infrastrutturali, viabilistiche e sottoservizi, spazi ad uso collettivo, previste dalla Convenzione 2008 e non ancora realizzati e in particolare la bretella di collegamento tra il comparto e la rotatoria dell'asse interurbano sud, nonché lo standard a parcheggio e a verde da asservire ad uso pubblico, come da elaborati di progetto.

CONSIDERATO

i. che ognuno dei Soggetti Attuatori, dovrà sottoscrivere una convenzione urbanistica esclusiva per il proprio singolo subcomparto rappresentato nella planimetria di progetto i cui testi dovranno essere coordinati e cooerenti in conformità al Piano di Lottizzazione di completamento, ma che avranno natura autonoma e senza obblighi di solidarietà tra loro;

ii. che dopo la stipula di ogni singola convenzione da parte dei Soggetti Attuatori, saranno effettuate le opere e raggiunti gli obiettivi individuati dal PGT stesso con le seguenti tempistiche:

- realizzazione, cessione e collaudo della bretella di cui al punto "i" delle premesse entro 3 anni dal rilascio del relativo titolo edilizio;

- cessione e asservimento delle aree standard e stradali al Comune meglio descritte nel Nuovo Piano di Lottizzazione entro 10 anni;

iii. che i Soggetti Attuatori di cui sopra hanno dichiarato, per quanto di loro competenza, di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto;

RICHIAMATO

j) che il Piano di lottizzazione di completamento del PL 205 "Cantoniera" ha l'obiettivo di completare il Comparto in conformità agli elaborati di progetto, oltrechè mettere a disposizione le opere infrastrutturali non ancora realizzate.

k) che, nell'ambito delle opere di interesse pubblico previste, è compresa la realizzazione, sul territorio del Comune di Mantova, della strada di collegamento con la rotatoria dell'asse interurbano sud;

l) che avvalendosi di questa possibilità, il Comune di Curtatone e i privati proprietari concordano sull'opportunità che questi ultimi promuovano direttamente la

realizzazione delle opere di urbanizzazione rappresentate negli elaborati grafici, garantendo all'ente pubblico non già il corrispondente totale in danaro bensì, in scomputo oneri di urbanizzazione; le opere sono rappresentate nel progetto del Piano di Lottizzazione di completamento e i relativi progetti esecutivi saranno assoggettati ad approvazione comunale mediante il rilascio di idoneo Permesso di Costruire;

m) che questo modo di procedere consente la realizzazione della riqualificazione infrastrutturale prevista dal PGT vigente senza alcun onere a carico della pubblica Amministrazione;

n) che il Comune concorda con la presente finalità e si impegna ad attivare e perseguire con estrema sollecitudine tutte le procedure ed azioni amministrative finalizzate al perseguimento della realizzazione delle opere e delle infrastrutture.

Tutto ciò premesso e considerato, SIDI, quale soggetto attuatore della presente convenzione in conformità al Piano di Lottizzazione relativamente solo ed esclusivamente di competenza dell'AREA SIDI meglio descritta in premessa, assume gli obblighi successivamente riportati, pienamente accettati e ratificati, , e si conviene e stipula quanto segue.

CONVENZIONE URBANISTICA

ART. 1 – PREMESSA

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

Il Piano di lottizzazione a completamento del PL 205 “Cantoniera”, è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale

2. Norme tecniche di attuazione

3. Schema di convenzione

4. Relazione geologico-tecnica

5. Relazione inerente la previsione di impatto acustico

6. Computo metrico estimativo

7. Corografia, ortofotopiano, estratto di mappa ed elenco dei mappali coinvolti

8. Estratto del vigente P.G.T.

9. Estratti di PTCP

10. Planimetria P.L. 205 – Convenzione 2008

11. Planimetria stato attuale

12. Planimetria stato di progetto

13. Previsione bretella di collegamento

14. Planimetria di azzonamento P.L. 205 – Convenzione 2008

15. Planimetria di azzonamento stato di progetto

16. Documentazione fotografica

Il progetto del Piano di Lottizzazione di completamento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che

gli atti di cui sopra (Tav. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Il Soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto.

ART. 2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

2.1 La realizzazione del Piano di lottizzazione di completamento relativo alle aree indicate in premessa, avverrà in conformità alle previsioni del progetto di piano allegato nonché di tutti gli altri elaborati, e delle specifiche Norme di Attuazione, nonché di quanto convenuto nel presente atto. Per eventuali varianti dovranno essere acquisiti preventivamente i provvedimenti necessari nei modi di legge.

2.2 Il Piano di Lottizzazione di completamento aggiorna e sostituisce il contenuto del P.L. 205 Cantoniera in relazione alle opere private e pubbliche non ancora completate dai Soggetti Attuatori ai sensi del medesimo.

ART.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE PRIVATE

3.1 Il Soggetto attuatore, nella sua qualità di proprietario dell'Area SIDI, avrà titolo di dare attuazione al Piano di Lottizzazione di completamento, Subcomparto "A" con la realizzazione di interventi edilizi, anche in più fasi, fino ad una Superficie Lorda di Pavimento massima non superiore a 8.300 mq, a destinazione commerciale alimentare e non alimentare, nonché attività a destinazione direzionale, logistica, alberghiere e ricettive, come rappresentato indicativamente nell'allegata tavola 14.

3.2 Il Soggetto attuatore, nella sua qualità di proprietario dell'Area SIDI, si obbliga e si impegna per sé, successori e aventi causa, nell' attuazione del Piano di Lottizzazione di completamento, Subcomparto "A", a eseguire le seguenti opere di urbanizzazione:

a) Realizzazione e cessione al Comune di competenza della strada di collegamento con la rotatoria dell'Asse Interurbano sud, con le relative infrastrutture stradali, servizi connessi, segnaletica e reti tecnologiche, nel rispetto dei tempi che dovranno essere compatibili con i tempi di realizzazione del Piano di Lottizzazione di completamento e comunque e comunque entro 3 anni dal rilascio del titolo edilizio;

b) realizzazione e asservimento ad uso pubblico delle ulteriori aree a destinazione parcheggio a copertura dei necessari standard urbanistici sulla base della nuova superficie che SIDI avrà facoltà, anche eventualmente in più fasi, di sviluppare ai sensi del precedente punto 3.1, nonché le relative infrastrutture stradali, servizi connessi, segnaletica e reti tecnologiche, nel rispetto dei tempi che dovranno essere compatibili con i tempi di realizzazione del Piano di Lottizzazione di completamento e comunque entro 10 anni dalla firma della presente

Tali opere sono di massima rappresentate negli elaborati del Nuovo Piano di Lottizzazione, ma saranno computate, dettagliate e rappresentate nel relativo progetto esecutivo che sara' assoggettato a specifico Permesso di costruire da approvare preventivamente da parte del Comune di Mantova, per competenza territoriale;

3.3 Il progetto esecutivo della bretella di collegamento stradale, a firma di tecnici abilitati, sarà presentato al Comune di competenza per approvazione e rilascio di specifico Permesso di costruire, entro i dieci mesi successivi alla stipula della convenzione e secondo le eventuali prescrizioni di aziende ed Enti pubblici che gestiscono i relativi servizi e territorialmente competenti.

3.4 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.2 verranno eseguite sotto la sorveglianza degli organi succitati e passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di competenza quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte attraverso il collaudo dei lavori stessi, che sarà eseguito da tecnico abilitato, designato dal Comune di competenza e con oneri totalmente a carico del lottizzante.

3.5 Il collaudo definitivo, redatto da professionista designato dal Comune di competenza, dovrà essere eseguito entro tre mesi dalla fine dei lavori di realizzione delle opere di urbanizzazione, che il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a comunicare tempestivamente ai competenti uffici comunali.

3.6 In caso di infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma precedente, il Soggetto Attuatore potrà procedere direttamente al collaudo delle opere di urbanizzazione affidando incarico ad un ingegnere nominato dall'Ordine degli Ingegneri di Mantova.

3.7 In sede di collaudo definitivo delle opere si dovrà tener conto delle risultanze degli eventuali collaudi in corso d'opera già effettuati.

3.8 La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune competente dovrà avvenire entro novanta giorni dall'avvenuto collaudo. Decorso tale termine il Soggetto Attuatore resterà libero da ogni obbligo e responsabilità previsto dalla presente convenzione connessi alla realizzazione delle opere stesse.

3.9 Il Soggetto attuatore si impegna comunque a portare a termine la realizzazione delle opere di urbanizzazione in accordo con l'Amministrazione Comunale entro e non oltre i termini di efficacia del Piano di lottizzazione di completamento secondo le seguenti tempistiche:

- realizzazione, cessione e collaudo della bretella stradale di cui al punto "i" delle premesse entro 3 anni dal rilascio del relativo titolo edilizio;

- realizzazione e asservimento ad uso pubblico delle aree a destinazione parcheggio a copertura dei necessari standard urbanistici sulla base della nuova superficie sviluppata ai sensi del precedente punto 3.1, nonché le relative infrastrutture stradali, servizi connessi, segnaletica e reti tecnologiche, nel rispetto dei tempi che dovranno essere compatibili con i tempi di realizzazione del Piano di Lottizzazione di completamento e comunque entro 10 anni dalla firma della presente.

ART. 4 – VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (standard)

4.1 La dotazione minima di aree standard del Piano di Lottizzazione è determinata In ragione degli indici stabiliti dal PGT vigente, sull'ipotesi di insediamento delle destinazioni d'uso previste di cui al precedente art. 3.1. Per detto motivo il Piano di lottizzazione di completamento reperisce all'interno del proprio ambito aree standard costituite da parcheggi da asservire all'uso pubblico nell'ambito di procedimenti autorizzativi delle strutture da realizzare.

4.2 La quantità reperita di aree per le suddette aree standard, relative alla funzione commerciale, alimentare e non alimentare, terziario, servizi e assimilati prevista per l'ambito interessato dal Piano di completamento, risulta essere pari a mq 10.110, superiore alla superficie minima da garantire di mq 10.038.

ART. 5 – ULTERIORI OBBLIGHI

Il Soggetto attuatore con la presente si assume i seguenti oneri:

a) il Soggetto attuatore assume l'impegno:
   - di redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione in sintonia ed in accordo con il Comune, in funzione degli elaborati relativi allo sviluppo dell'intera Area SIDI e assoggettandoli a Permesso di Costruire;
   - di assumersi, in accordo con il Comune, gli impegni e la quota parte degli oneri di

urbanizzazione primaria che il Comune definirà per l'esecuzione delle opere di competenza che andranno a scomputo con la realizzazione della bretella di collegamento con la rotatoria dell'Asse Interurbano;

- di cedere al Comune di competenza l'area rappresentata in planimetria per la realizzazione del progetto della viabilità di collegamento con la rotatoria dell'Asse Interurbano sud.

ART. 6 – CONGRUITA' COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 è stato determinato mediante la redazione di una stima preliminare e, successivamente, al momento della presentazione della richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, con un computo metrico estimativo, parte integrante del progetto esecutivo.

Il progetto delle opere di urbanizzazione sarà realizzato secondo i criteri di redazione dei progetti di opere pubbliche.

ART. 7 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a versare al Comune il contributo sul costo di costruzione e l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria relativi alle edificazioni previste dal Piano di Lottizzazione di completamento nell'Area SIDI di cui al precedente art. 3.1, secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia. Il contributo sul costo di costruzione verrà determinato pro quota al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, con le eventuali facoltà di dilazione o rateizzazione previste dalla legge e dalle disposizioni comunali.

ART. 8 – AGIBILITA'

È facoltà del Soggetto Attuatore o dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, procedere alla realizzazione del nuovo intervento edificatorio nell'Area SIDI come meglio rappresentato attraverso un unico titolo abilitativo o una pluralità di titoli, anche cronologicamente autonomi. Al momento del deposito di ogni singola pratica edilizia, dovranno essere documentati, attraverso specifica relazione, la fase di attuazione dei cantieri e lo sviluppo delle opere al diretto servizio degli immobili di volta in volta realizzati. In ogni caso, il rilascio del certificato di agibilità relativo ai nuovi interventi edificatori nell'Area SIDI, in aggiunta a quanto ad oggi già esistente e in attuazione del Piano di Lottizzazione di completamento, sarà subordinato all'avvenuto completamento e collaudo delle opere di realizzazione:

- della strada di collegamento con la rotatoria dell'Asse Interurbano sud, con le relative infrastrutture stradali, servizi connessi, segnaletica e reti tecnologiche;
- delle aree a destinazione parcheggio a copertura dei necessari standard urbanistici per la nuova volumetria di volta in volta sviluppata

ART. 9 – GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di cui all'art. 3 e della loro manutenzione fino alla cessione gratuita al patrimonio comunale, il Soggetto Attuatore si impegna a costituire, prima della stipula della convenzione urbanistica, fidejussione bancaria (o assicurativa) a favore del Comune di Curtatone, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione, determinato con apposito computo metrico estimativo nell'ambito del progetto definitivo/esecutivo.

Il Soggetto Attuatore sarà obbligato a incrementare la suddetta garanzia bancaria dell'ammontare pari alle opere di realizzazione di cui all'art. 3.2 b) relative ai necessari

standard urbanistici per la nuova volumetria di volta in volta sviluppata.

Il Soggetto Attuatore si riserva il diritto di ridurre l'importo della garanzia fidejussoria, in proporzione all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e oggetto di collaudo in corso d'opera, a seguito di cessione gratuita al comune di competenza.

Il Comune si riserva facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del Soggetto attuatore e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso, a mesi tre. Il comune, decorso senza riscontro tale termine, escuterà la fidejussione depositata a garanzia.

La fidejussione dovrà essere rilasciata escludendo il beneficio della preventiva esecuzione ai sensi dell'art. 1944 – 2° comma, Codice Civile.

ART. 10 – CONDIZIONI DI VALIDITA'

Il Soggetto Attuatore per quanto di competenza assume tutte le obbligazioni di cui al presente atto per loro, successori ed aventi causa, a qualunque titolo.

ART. 11 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a carico del Soggetto Attuatore, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 12– COLLAUDI, CESSIONI ED OBBLIGHI

Una volta collaudate ed accettate le opere da parte dell'Amministrazione Comunale competente, il Soggetto attuatore provvederà a:

- cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.2, le aree relative e le infrastrutture di connessione con la rotatoria dell'Asse Interurbano alla

Strada Provinciale 10, trasferendo gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria al Comune di riferimento;

- istituire a favore del Comune di Curtatone le servitù di uso pubblico per i parcheggi su suolo privato, nell'ambito dei procedimenti autorizzativi delle strutture da realizzare.

Le parti autorizzano il Signor Conservatore dei RR .II di Mantova ad eseguire la trascrizione del presente atto, affinchè siano noti ai terzi gli obblighi assunti con la presente convenzione, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

****

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto che ho pubblicato dandone lettura ai Comparenti che lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia occupa di _____ fogli.

Il Comune di Curtatone	Il Soggetto attuatore
Il Responsabile del Settore	SIDI s.r.l.
_____	_____

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL

SUBCOMPARTO "B"

SCHEMA

N. ……. del Repertorio N. ……. della Raccolta

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A COMPLETAMENTO DEL

P.L. 205 "CANTONIERA" IN CURTATONE

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL SUBCOMPARTO "B"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno_____, il giorno_____del mese di_____in_____,

Innanzi a me Dott._____, Notaio in Mantova, con studio in via_____n. ____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Mantova;

SONO PRESENTI I SIGNORI

- _____nato a_____il giorno_____, domiciliata per la carica in _____la quale interviene e stipula il presente atto nella sua specifica veste e qualità di_____del Comune di Curtatone e quindi nella legale rappresentanza del Comune di Curtatone (di seguito denominato "**Comune**") con sede in _____ Cod. Fisc. _____ P.IVA_____, autorizzato con D.C.C. del _____ n. _____ in copia conforme

……., allego sotto “A1”;

da una parte

e

- DUE C S.R.L. IMMOBILIARE (P.IVA 02675590208) con sede in Porto Mantovano (MN), strada Dosso n. 11/b (di seguito nominata **Due C S.r.l. Immobiliare**) in qualità di proprietaria dei terreni distinti catastalmente come di seguito specificato, costituenti una porzione del comparto oggetto del Piano di Lottizzazione P.L. Cantoniera disciplinante la realizzazione di un insediamento commerciale e relativi servizi in località Curtatone, comparto Cantoniera.

dall’altra parte

Io Notaio sono certo della identità personale, qualifica, poteri e veste giuridica dei Signori Comparenti che, d’accordo fra loro e con il mio consenso, rinunziano all’assistenza dei testimoni al presente atto con il quale:

PREMESSO:

a) Che la DUE C Srl Immobiliare è proprietaria dell’area sita in Curtatone, così censita nel Catasto Terreni:

- Foglio 7, mappali 522 e 525 (di seguito “**DUE C Srl Immobiliare**”)

b) Che DUE C Srl Immobiliare è divenuta proprietaria dell’Area DUE C Srl Immobiliare per acquisto operato dal Fallimento della società FIPMA S.r.l., con sede in Mantova, codice fiscale 018878702200 (di seguito FIPMA), effettuato mediante atto di compravendita in data 14/09/2022 n. 60103. di rep. Notaio Lubrano Di Ricco, a seguito di aggiudicazione disposta all’esito delle procedure competitive di vendita disposte dalla Curatela Fallimentare.

c) Che la società SIDI s.r.l., con sede in Milano, Via G. Morone, 4, capitale sociale € 120.0 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano__, iscrizione REA n. MI/_____, (di seguito “**SIDI**”), è proprietaria dell’area sita in Curtatone, cosi censita nel Catasto Terreni:

- Foglio 7, mappali 447, 452, 453 (di seguito "**Area SIDI**")

d) Che l'Area SIDI e l'Area DUE C Srl IMMOBILIARE compongono un unico comparto immobiliare dell'estensione di mq. 57.704 circa (di seguito anche il "**Comparto**"), in precedenza di esclusiva proprietà di FIPMA, già oggetto della Convenzione Urbanistica n. 70.277, sottoscritta tra il Comune di Curtatone e FIPMA stessa mediante atto pubblico in data 10/10/2008 Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (di seguito la "**Convenzione 2008**"), avente ad oggetto l'attuazione del Piano di lottizzazione Comparto Cantoniera P.L.

e) Che con atto di compravendita stipulato in data 14/11/2008 al n…… di rep. Notaio ……., SIDI ha acquistato da FIPMA parte dei terreni del suddetto comparto; col medesimo atto FIPMA e SIDI concordemente hanno riconosciuto e dato atto che gli oneri derivanti dalla Convenzione 2008 vengono ripartiti in proporzione alle rispettive proprietà e precisamente per il 61% a carico di SIDI e per il 39% a carico di FIPMA., fatta eccezione per le spese relative alla bretella di collegamento del comparto con la rotatoria dell'asse interurbano sud di Mantova, che sono state assunte in parti uguali (50% da SIDI e 50% da FIPMA).

f) Che ad oggi risultano realizzati alcuni edifici relativi ai lotti "A" e "B" del planivolumetrico di comparto, mentre i lotti "C" e "D" risultano inedificati; risultano inoltre realizzate, completate e già cedute al Comune di Curtatone le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto costituite da viabilità, piste ciclabili, marciapiedi, reti e impianti tecnologici.

g) Che SIDI e Due C S.r.l., hanno proceduto, in qualità di attuali soggetti attuatori (congiuntamente i "**Soggetti Attuatori**" e singolarmente, per gli impegni relativi alle opere di propria competenza, il "**Soggetto Attuatore**") alla presentazione al Comune di Curtatone di una nuova proposta di piano di lottizzazione, con relativo progetto, a completamento del piano di lottizzazione "P.L. 205 Cantoniera", che prevede la suddivisione della lottizzazione in due sub-comparti denominati "A" e "B", autonomi e senza obblighi di natura solidale fra loro, corrispondenti alle porzioni di area di rispettiva

proprietà in capo a SIDI e FIPMA, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di progetto.

h) Che, per effetto dell'acquisto di cui al punto b) che precede, DUE C Srl Immobiliare è subentrata ad ogni effetto a FIPMA nella posizione di Soggetto Attuatore.

i) Che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C n. 37 del 25/07/2011, pubblicata sul B.U.R.L. n. 50 del 14/12/2011 e regolarmente vigente (il "PGT");

j) Che la suddetta area DUE C Srl Immobiliare, avente superficie territoriale catastale di mq. 16.251, come meglio individuata in colore giallo nella tavola n. 12 sotto le lettere "B1" e "B2" risulta dunque classificata nel Piano di lottizzazione di completamento come area a destinazione commerciale alimentare e non alimentare, nonchè attività a destinazione direzionale, logistica, alberghiere e ricettive, attuabile in conformità al suddetto Piano di Lottizzazione di completamento;

k) Che il Piano di Lottizzazione di completamento del PL 205 Cantoniera prevede, tra l'altro, la realizzazione delle opere infrastrutturali, viabilistiche e sottoservizi, spazi ad uso collettivo, previste dalla Convenzione 2008 e non ancora realizzati e in particolare la bretella di collegamento tra il comparto e la rotatoria dell'asse interurbano sud, nonché lo standard a parcheggio e verde da asservire ad uso pubblico, come da elaborati di progetto.

CONSIDERATO

i. che ognuno dei Soggetti Attuatori dovrà sottoscrivere una convenzione urbanistica esclusiva per il proprio singolo subcomparto rappresentato nella planimetria di progetto, i cui testi dovranno essere coordinati e cooerenti in conformità al Piano di Lottizzazione di completamento, ma che avranno natura autonoma e senza obblighi di solidarietà tra loro;

ii. che dopo la stipula di ogni singola convenzione da parte dei Soggetti Attuatori, saranno effettuate le opere e raggiunti gli obiettivi individuati dal PGT stesso entro 10

anni con la cessione e l'asservimento delle aree standard e stradali al Comune meglio descritte negli elaborati di progetto;

iii. che i Soggetti Attuatori SIDI e DUE C Srl Immobiliare hanno dichiarato, per quanto di loro competenza, di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto;

RICHIAMATO

a) che il Piano di lottizzazione di completamento del PL 205 “Cantoniera” ha l’obiettivo di completare il Comparto in conformità agli elaborati di progetto oltreché mettere a disposizione le opere infrastrutturali non ancora realizzate.

b) che avvalendosi di questa possibilità, il Comune di Curtatone e i privati proprietari concordano sull’opportunità che questi ultimi promuovano direttamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione rappresentate negli elaborati grafici, garantendo all’ente pubblico non già il corrispondente totale in danaro bensì, in scomputo oneri di urbanizzazione; le opere sono rappresentate nel progetto del Piano di Lottizzazione di completamento e i relativi progetti esecutivi saranno assoggettati ad approvazione comunale mediante il rilascio di idoneo Permesso di Costruire;

c) che questo modo di procedere consente la realizzazione della riqualificazione infrastrutturale prevista dal PGT vigente senza alcun onere a carico della pubblica Amministrazione;

d) che il Comune concorda con la presente finalità e si impegna ad attivare e perseguire con estrema sollecitudine tutte le procedure ed azioni amministrative finalizzate al perseguimento della realizzazione delle opere e delle infrastrutture.

Tutto ciò premesso e considerato, DUE C Srl Immobiliare, quale soggetto attuatore della presente convenzione in conformità al Piano di Lottizzazione relativamente solo ed esclusivamente di competenza dell’Area DUE C Srl Immobiliare meglio descritta in premessa, assume gli obblighi successivamente riportati, pienamente accettati e ratificati e si conviene e stipula quanto segue.

CONVENZIONE URBANISTICA

ART. 1 – PREMESSA

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

Il Piano di lottizzazione a completamento del PL 205 “Cantoniera”, è composto dai

seguenti elaborati, inerenti l'Area DUE C Srl Immobiliare:

1. Relazione generale

2. Norme tecniche di attuazione

3. Schema di convenzione

4. Relazione geologico-tecnica

5. Relazione inerente la previsione di impatto acustico

6. Computo metrico estimativo

7. Corografia, ortofotopiano, estratto di mappa ed elenco dei mappali coinvolti

8. Estratto del vigente P.G.T.

9. Estratti di PTCP

10. Planimetria P.L. 205 – Convenzione 2008

11. Planimetria stato attuale

12. Planimetria stato di progetto

13. Previsione bretella di collegamento

14. Planimetria di azzonamento P.L. 205 – Convenzione 2008

15. Planimetria di azzonamento stato di progetto

16. Documentazione fotografica

Il progetto del Piano di Lottizzazione di completamento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui sopra (Tav. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 –15– 16), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Il Soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto.

ART. 2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

2.1 La realizzazione del Piano di lottizzazione di completamento relativo alle aree indicate in premessa, avverrà in conformità alle previsioni del progetto di piano allegato nonché di tutti gli altri elaborati e delle specifiche Norme di Attuazione, nonché di quanto convenuto nel presente atto. Per eventuali varianti dovranno essere acquisiti preventivamente i

provvedimenti necessari nei modi di legge.

2.2 Il Piano di Lottizzazione di completamento aggiorna e sostituisce il contenuto del P.L. 205 Cantoniera in relazione alle opere private e pubbliche non ancora completate dai Soggetti Attuatori ai sensi del medesimo.

ART.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE PRIVATE

3.1 Il Soggetto attuatore, nella sua qualità di proprietario dell'Area DUE C Srl Immobiliare si obbliga e si impegna per sé, successori e aventi causa a dare attuazione al Piano di Lottizzazione di completamento, Comparto "B", alla:

a) Realizzazione di interventi edilizi per una Superficie Lorda di Pavimento di 5.000 mq, a destinazione terziario/commerciale e assimilato, alimentare e non alimentare, come rappresentato indicativamente negli elaborati di progetto.
b) Realizzazione e asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio e verde come rappresentate negli elaborati di progetto, servizi connessi, segnaletica e reti tecnologiche, nel rispetto dei tempi che dovranno essere compatibili con i tempi di realizzazione del Piano di Lottizzazione di completamento e comunque entro 10 anni dalla firma della presente;

Tali opere sono di massima rappresentate negli elaborati di progetto, ma saranno computate, dettagliate e rappresentate nel relativo progetto esecutivo che sarà assoggettato a specifico Permesso di costruire da approvare preventivamente da parte del Comune di Curtatone, per competenza territoriale e secondo le eventuali prescrizioni di aziende ed Enti pubblici che gestiscono i relativi servizi e territorialmente competenti.

3.2 Il Soggetto attuatore si impegna comunque a portare a termine la realizzazione delle opere di urbanizzazione in accordo con l'Amministrazione Comunale entro e non oltre i termini di efficacia del Piano di lottizzazione di completamento e comunque entro 10 anni.

ART. 4 – VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (standard)

4.1 La dotazione minima di aree standard del Piano di Lottizzazione è determinata In ragione degli indici stabiliti dal PGT vigente, sull'ipotesi di insediamento delle destinazioni d'uso previste. Per detto motivo il Piano di lottizzazione di completamento reperisce all'interno del proprio ambito aree standard costituite da parcheggi e verde da asservire all'uso pubblico nell'ambito dei procedimenti autorizzativi delle strutture da realizzare.

4.2 La quantità reperita per le suddette aree standard, relative alla funzione commerciale, alimentare e non alimentare, terziario, servizi e assimilati prevista per l'ambito interessato dal Piano di completamento, risulta essere pari a mq 10.582, superiore alla superficie minima da garantire di mq 10.572

ART. 5 – ULTERIORI OBBLIGHI

Il Soggetto attuatore con la presente si assume i seguenti oneri:

a) il Soggetto attuatore assume l'impegno:

- di redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione in sintonia ed in accordo con il Comune, in funzione degli elaborati relativi allo sviluppo dell'intera area DUE C Srl Immobiliare e assoggettandoli a Permesso di Costruire;
- di assumersi, in accordo con il Comune, gli impegni e la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria che il Comune definirà per l'esecuzione delle opere di competenza che andranno a scomputo con la realizzazione delle opera previste;
- di asservire ad uso pubblico le aree oggetto di opere di urbanizzazione come meglio identificate negli elaborati di progetto.

ART. 6 – CONGRUITA' COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 è stato determinato mediante la redazione di un computo metrico estimativo allegato alla documentazione progettuale del Piano di Lottizzazione, pari ad € 482.000,00.

ART. 7 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore si impegna per se e per i propri successori ed aventi causa a versare al Comune il contributo sul costo di costruzione e l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria relativi alle edificazioni previste dal Piano di Lottizzazione di completamento nell'area DUE C Srl Immobiliare , secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia. Il contributo sul costo di costruzione verrà determinato pro quota al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, con le eventuali facoltà di dilazione o rateizzazione previste dalla legge e dalle disposizioni comunali.

ART. 8 – AGIBILITA'

E' facoltà del Soggetto Attuatore o dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, procedere alla realizzazione del nuovo intervento edificatorio nell'Area DUE C Srl Immobiliare attraverso un unico titolo abilitativo o una pluralità di titoli, anche cronologicamente autonomi. Al momento del deposito di ogni singola pratica edilizia, dovranno essere documentati, attraverso specifica relazione, la fase di attuazione dei cantieri e lo sviluppo delle opere al diretto servizio degli immobili di volta in volta realizzati. In ogni caso, il rilascio del certificato di agibilità relativo ai nuovi interventi edificatori nell'Area DUE C Srl Immobiliare, in aggiunta a quanto ad oggi già esistente e in attuazione del Piano di Lottizzazione di completamento, sarà subordinato all'avvenuto completamento delle opere sopra specificate.

ART. 9 – GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere e della loro manutenzione fino all'atto di asservimento ad uso pubblico, il Soggetto Attuatore costituisce fidejussione bancaria (o assicurativa) a favore del Comune di Curtatone, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione, così come determinato nella relativa stima dei costi per un importo complessivo di 482.000,00 € per le opere di urbanizzazione e di interesse generale.

Il Soggetto Attuatore si riserva il diritto di ridurre l'importo della garanzia fidejussoria, in proporzione all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e oggetto di collaudo in corso d'opera, a seguito della stipula dell'atto di asservimento all'uso pubblico.

Il Comune si riserva facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del Soggetto attuatore e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso, a mesi tre. Il comune, decorso senza riscontro tale termine, escuterà la fidejussione depositata a garanzia.

La fidejussione dovrà essere rilasciata escludendo il beneficio della preventiva esecuzione ai sensi dell'art. 1944 – 2°comma, Codice Civile.

ART. 10 – CONDIZIONI DI VALIDITA'

Il Soggetto Attuatore per quanto di competenza assume tutte le obbligazioni di cui al presente atto per loro, successori ed aventi causa, a qualunque titolo.

ART. 11 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a carico del Soggetto Attuatore, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 12– COLLAUDI, CESSIONI ED OBBLIGHI

Una volta ultimate ed accettate le opere da parte dell'Amministrazione Comunale competente, il Soggetto attuatore provvederà a:

- istituire a favore del Comune di Curtatone le servitù di uso pubblico per i parcheggi e le aree su suolo privato da asservire, nell'ambito dei procedimenti autorizzativi delle strutture da realizzare.

Le parti autorizzano il Signor Conservatore dei RR.II di Mantova ad eseguire la trascrizione del presente atto, affinchè siano noti ai terzi gli obblighi assunti con la presente convenzione, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

****

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto che ho pubblicato dandone lettura ai Comparenti che lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia occupa di fogli.

Il Comune di Curtatone	Il Soggetto attuatore Il
Responsabile del Settore	DUE C Srl Immobiliare
_____	_____

TRIBUNALE DI MANTOVA

** * **

FALLIMENTO N. 3/2020

"FIPMA SRL"

Con sede in Mantova, via Arrivabene, 2

** * **

ALLEGATO ALL'ISTANZA PER L'APPROVAZIONE DEL P.A. "PIANO DI LOTTIZZAZIONE A COMPLETAMENTO DEL P.L. 205 CANTONIERA"- BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL **SUBCOMPARTO "B"**

** * **

La sottoscritta Francesca Freddi, in qualità di curatore del fallimento "FIPMA SRL" al fine di prevenire qualsiasi eventuale contestazione intende precisare che

La convenzioqe urbanistica tra Comune e soggetto attuatore potrà essere stipulata solo dal soggetto che si renderà acquirente dèll'area "Fipma" nell'ambito delle procedure competitive disposte dalla curatela;

che la società Fipma srl, in considerazione dello stato di fallimento in cui versa, non potrà mai assumere gli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica.

Mantova, 14/06/2021

IL CURATORE

Dott.ssa Francesca Freddi