

PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI CURTATONE

**Integrazioni volontaria alla richiesta P.D.C.
convenzionato prot. 41-43-45-46 del
02/01/2023 per realizzazione fabbricato di
media strutture di vendita**

Committente: F.M. Immobiliare S.r.l.

**CONVENZIONE
bozza**

Giugno 2023

Il Tecnico



CITTA' di CURTATONE
(Provincia di Mantova)

Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato
CONVENZIONE
(Bozza)

L'anno duemilaVENTITRE, 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
espresa e concorde rinuncia fattane dai componenti 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

- _____, nato/a a _____ il _____,
domiciliato/a per la carica presso la sede municipale, che 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
n. _____ emesso dal Sindaco in data _____ protocollo n.
_____, ai sensi del D.lgs n. 267/2000, ed al presente atto autorizzata
in esecuzione delle deliberazioni G.C. del _____ in
data _____, che, in copie conformi debitamente firmate, si allegano
al presente atto sotto le lettere _____, omessane la lettura per
dispensa avutane.

Componenti della cui identità personale e veste io Notaio sono certo.

- che la Società «F.M. IMMOBILIARE srl» è proprietaria delle aree contraddistinte al NCT del Comune di Curtatone al Foglio n.7 Mappali n. 192, 542, 544, 546, 548, 549 avente una superficie territoriale/fondiarie complessiva di 16.283 mq; si precisa che prima della stipula della convenzione e del rilascio del P.D.C. verrà approvato il relativo frazionamento a cui far
- che le aree come sopra definite risultano ricomprese nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) vigente del Comune di Curtatone in Ambito definito “TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/TERZIARIO/DIREZIONALE”, puntualmente normato dall’art.60 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, ed è inserito tra le zone omogenee “ZTE2”;
- che in data la Società «F.M. IMMOBILIARE srl» in data 30/12/2022 ha presentato richiesta di Permesso di Costruire, per la realizzazione di un complesso edilizio a prevalente destinazione d’uso commerciale che si configura come una unitaria media struttura di vendita (MSV+);

CONSIDERATO

- che risulta necessario regolamentare gli aspetti connessi all’asservimento ad uso pubblico di aree a favore dell’Amministrazione Comunale, nonché lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ed altresì tenuto conto che l’intervento edilizio di cui in premessa deve essere assoggettato allo strumento del titolo edilizio convenzionato, come disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT;
- che la Giunta Comunale con Deliberazione n..... del, ha approvato in contenuti del presente atto regolanti l’intervento edilizio proposto come sopra identificato;

- che la durata del conseguente atto autorizzativo, permesso di costruire convenzionato, è regolata dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

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 risultano essere parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2 - (Elaborati di progetto)

La prevista realizzazione delle opere interessanti le aree come sopra definite avverrà nel rispetto delle norme di cui al presente atto, nonché in conformità agli elaborati di progetto contenuti ed allegati al titolo autorizzativo.

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 descritte negli elaborati di progetto e nella fattispecie relazione tecnica e nelle tavole denominate n. 17-18-19-20-21-23-24 .

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 e comunque a fine lavori .

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 mq 8.185,00, di cui mq. 6.428,00 per aree standard vincolate ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standard di comparto e mq. 1.757,00 destinate a viabilità d'accesso al comparto, come definito nell'elaborato grafico denominato tav. n. 24 – integrazione volontaria calcoli standard.

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 pari a mq 1.757,00)

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 la viabilità, rete fognaria, rete illuminazione, rete distribuzione energia elettrica e relative cabine di trasformazione, rete linea telefonica, rete idrica con relativo collaudo ad opera degli enti gestori dei servizi e di tecnico abilitato con spese a carico del proponente.

- 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. 3,50 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. 7/10 con sottostante strato in stabilizzato di cm. 10; massiciata in ghiaione naturale o riciclato certificato 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 ILLUMINAZIONE DI COMPARTO

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

- 7 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 allacciamenti, 50x50cm., con chiusino in ghisa

L'impianto è stato progettato nel rispetto della normativa in materia di contenimento dell'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.

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

- RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

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

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, cabina elettrica di trasformazione dalla media alla bassa tensione, allestita 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 di progetto.

I tratti interrati saranno costituiti da una tubazione in p.v.c. corrugato diam. 125 mm e un corrugato diam. 63 mm.

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

- RETE GAS METANO

Non sarà previsto nessun allacciamento alla rete del gas in quanto tutti gli edifici saranno "no gas".

- RETE IDRICA

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

- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Il proponente produrrà idonea certificazione di regolare esecuzione delle opere di

urbanizzazione, a seguito di opportuno incarico a Tecnico esterno e non interessato ad alcun titolo alla realizzazione delle opere previste.

-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 e resterà a carico del proponente e dei successivi aventi titolo.

- CORRESPONSIONE CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Qualora la realizzazione delle opere relative alla viabilità di progetto (valore stimato in € 270.987,18 (duecentosettantamilanovecentottantasette,18) comporti oneri inferiori a quelli previsti in sede di rilascio del Permesso di Costruire (.....) il proponente si impegna al pagamento della differenza oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione.

Tali oneri a conguaglio se dovuti, oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione, saranno corrisposti col rilascio dei titoli edilizi o dilazionati secondo le vigenti disposizioni comunali.

Art. 6 - (aree standard DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO pari a mq 6.428,00)

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, CARREGGIATA E PARCHEGGI

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 costituita dai seguenti strati: manto di usura, dello spessore finito di cm. 3; strato in conglomerato bituminoso dello spessore finito di cm. 7/10 con sottostante strato in stabilizzato di cm. 10; massiciata in ghiaione naturale o riciclato certificato 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, massiciata in ghiaione naturale dello spessore di cm. 30. Tutti gli spazi di sosta, carreggiate e parcheggi saranno dotati 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.

- RETE ILLUMINAZIONE

Viene prevista l'illuminazione lungo tutta la strada lato sud della strada di penetrazione. Tale impianto, allacciato alla rete esistente privata e realizzato mediante canalizzazione interrata ai margini della sede stradale sotto il marciapiede di progetto, prevede:

- 32 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 dell'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.

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

- RETE TELEFONICA

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

I tratti interrati saranno costituiti da una tubazione in p.v.c. corrugato diam. 125 mm e un corrugato diam. 63 mm.

- RETE GAS METANO

Non sarà previsto nessun allacciamento alla rete del gas in quanto tutti gli edifici saranno "no gas".

- RETE IDRICA

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

- RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

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

Il proponente predisporrà le condotte necessarie costituite da n° 3Ø200 con idonei pozzetti d'ispezione 60x60 a servizio della cabina elettrica, 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.

- ARREDO URBANO

Il proponente si fa carico della realizzazione e posa di portabicilette in acciaio e supporti laterali in cemento aventi lunghezza 2,36 mt a servizio dei ciclisti, posa di n° 3 panchine in acciaio della lunghezza di mt 2 posate sui marciapiedi prospicienti le attività di vendita con relativi cestini a 2 contenitori così come meglio specificato nella tavola grafica 16.

- COLONNINE ELETTRICHE DI RICARICA

Saranno previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici così come indicato nella relazione e negli elaborati di progetto.

- TEMPISTICHE REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Il proponente si impegna a concludere tutte le opere sopra citate entro MESI 36 (TRE ANNI) dal rilascio del P.D.C. previo certificato di regolare esecuzione rilasciato da tecnico esterno.

- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Il proponente produrrà idonea certificazione di regolare esecuzione delle opere relative alla realizzazione del parcheggio e dell'area verde da asservire ad uso pubblico, a seguito di opportuno incarico a Tecnico esterno e non interessato ad alcun titolo alla realizzazione delle opere previste.

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 documentazione prevista dalla legge relativa alla agibilità dei fabbricati.

Il proponente garantisce l'esatta e piena esecuzione delle opere sopra descritte mediante garanzia fidejussoria di €(.....) rilasciata in

data.....da....., per una cifra pari all'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato al precedente art. 5, dando più ampia facoltà all'Amministrazione di disporre in casi di inadempimento degli obblighi della garanzia così presentata per l'esecuzione delle opere mancanti, incomplete o malamente eseguite.

La proponente, prima della stipula della presente convenzione consegnerà all'amministrazione polizza fideiussoria di importo pari al valore dei lavori da eseguire.

Tale garanzia non potrà essere svincolata se non previa certificazione di regolare esecuzione delle opere realizzate come indicato all'art. 6 del presente atto, nonché asservimento ad uso pubblico delle stesse.

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

Art. 8 - (Manutenzione, vigilanza e gestione delle opere)

Durante l'attuazione delle opere previste e successivamente alla conclusione delle stesse tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile o penale inerente all'attuazione ed all'uso saranno e resteranno a totale carico del proponente e dei successivi aventi titolo.

Qualora, all'atto della conclusione delle opere e del relativo adempimento di quanto previsto agli artt. 5 e 6, le stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni relative all'escussione delle garanzie di cui al precedente Art. 7.

In qualsiasi momento il Comune, ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del progetto esecutivo, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni contenute nella presente.

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

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, procedendo all'escussione della polizza fideiussoria di cui al precedente art. 7.

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 totale carico del proponente. Saranno a carico dello stesso le spese relative al frazionamento delle aree, degli atti relativi all'asservimento ad uso pubblico delle stesse e di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente.

LETTO, FIRMATO E SOTTOSCRITTO

SOCIETA' «_____»

CITTA' DI CURTATONE

