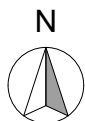


# PORTO DI VALDARO PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3"



Comune di Mantova

Provincia di Mantova

Regione Lombardia

Progettista

 archiLABO srl

direttore tecnico  
**Architetto Roberto Vagni**  
via Gaber 2b - 46100 Mantova Tel e fax 0376-380564  
progetti@archilabosrl.it

Committenti

**VALLAN INFRASTRUTTURE s.p.a.**  
Strada Marengo, 76 - Goito (MN)

**IMMOBILIARE G.T. s.r.l.**  
Via Malpensa, 1 - 46040 Rodigo (MN)

**CAVE G.T. s.r.l.**  
Via Malpensa, 1 - 46040 Rodigo (MN)

## PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3" in variante al PGT

Tavola oggetto

**Convenzione urbanistica con allegati  
Subcomparto 2**

Tavola n°

# I.2

Fase

**MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PARERE DI COMPATIBILITA'  
AMBIENTALE VAS DEL 04.08.2014 pge 31201/2014**

Rev.  
PV\_10.00.pln

Data  
30/12/2014

Scala

**Comune di Mantova**

**Soggetti attuatori : Immobiliare G.T. srl – Soc. Cave G.T. srl - Vallan Infrastrutture spa**

**PIANO ATTUATIVO ATTREZZATURE PORTUALI “VALDARO 3”**

**in Loc. Valdaro-Formigosa**

**in Variante al PGT vigente ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.**

**SUB-COMPARTO 2**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ , il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

- a) **TOFFALI GIUSEPPE**, nato a Goito (MN) il 10/12/1949, residente in Rodigo (MN) Loc. Fossato - Via Malpensa n. 1 C.F. TFFGPP49T10E078R, il quale dichiara di intervenire a questo atto in qualità di legale rappresentante, avendone i poteri come da statuto, della Soc. Immobiliare G.T. srl, con sede in Rodigo (MN) – Loc. Fossato – Via Malpensa 1 – REA MN – 180420 ; CF 01769990209 P.IVA 01769990209 ed anche in qualità di legale rappresentante, avendone i poteri come da statuto, della Soc. Cave G.T. srl, con sede in Rodigo(MN) – Loc. Fossato – Via Malpensa 1 – REA MN-245395; CF.02350420200 P.IVA 02350420200
- b) **VELLINI MAURIZIO**, nato a Mantova il 27/11/1948, residente in Goito (MN) - Via A. Mantegna n. 12/1 C.F. VLLMRZ48S27E897L, il quale dichiara di intervenire a questo atto in qualità di legale rappresentante, avendone i poteri come da statuto, della Soc. Vallan Infrastrutture spa, con sede in Goito (MN) – Strada Marengo 78 – REA 0161960 .CF 80004330157 .P.IVA 01464770203

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**soggetti attuatori**», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del Settore Sviluppo del territorio e tutela dell’Ambiente del Comune di Mantova, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell’articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_ in data \_\_\_\_\_ di seguito per brevità denominato “**Comune**”

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

- 1. che la Soc. IMMOBILIARE G.T. srl è proprietaria esclusiva delle aree distinte nel N.C.T. in Comune di Mantova come segue: Fg. 98 mapp. 18 , 51 per una superficie complessiva di mq.99.750
- 2. che la Soc. Cave G.T. srl è proprietaria esclusiva delle aree distinte nel N.C.T. in Comune di Mantova come segue: Fg. 100 mapp. 1,3,28,286,287,288,289,302,304,306 per una superficie complessiva di mq.70.780;

3. che la Soc. VALLAN INFRASTRUTTURE spa è proprietaria esclusiva delle aree distinte nel N.C.T. in Comune di Mantova come segue: Fg. 98 mapp. 31, 138, 311 per una superficie complessiva di mq.76.529;
4. che l'intervento interessa una porzione del sedime attuale della Via G. Gatti da dismettere , di proprietà comunale di mq. 5.319;
5. che l'intervento ricomprende un tratto della Strada vicinale San Martino da dismettere;
6. che pertanto la superficie territoriale interessata dall'intervento è di mq. 252.564;
7. che, relativamente alle descritte aree, in data 04/11/2013 prot. n. 42072 è stato presentato da parte dei soggetti attuatori il progetto del Piano attuativo Attrezzature portuali di "Valdaro 3 " in Variante al PGT. vigente;
8. che successivamente sono state espletate le procedure di VAS e VIC, concluse con parere motivato positivo in data 04/08/2014 Pge 31201/2014;
9. che in data .....prot.....sono state presentate le integrazioni e modifiche richieste dal Comune con nota prot. 32213 in data 07/08/2014 in conseguenza delle prescrizioni contenute nel parere motivato citato nel precedente punto 8)
10. che l'attuazione del Piano attuativo è articolata in due Sub comparti ( n. 1 e n. 2 ), indipendenti e funzionali , regolati da due distinti atti di Convenzione
11. che la presente Convenzione riguarda il SUB-COMPARTO 2 come individuato e perimetrato nella Tav. 8.1, avente una superficie territoriale di mq. 28.822.

## VISTI

- la legge regionale 11 marzo 2005, n 12 e s.m.i.;
- i pareri della Provincia, del Parco del Mincio, di ASL e Arpa e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
- visto l'esito della procedure di VAS e VIC come da .....
- il parere della Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio in data.....;

## TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

### **Art. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **1.1**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **1.2**

I soggetti attuatori si obbligano espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione del Piano in premessa citato, come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

#### **1.3**

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti

dagli attuatori con la presente convenzione si trasferiscono ai loro aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

#### 1.4

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## Art. 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

### 2.1

Il presente atto ha per oggetto il Piano attuativo denominato Valdaro 3 per il completamento del Porto di Valdaro e la definizione del rapporto tra l'infrastruttura e l'abitato esistente di Formigosa e più precisamente il "**SUBCOMPARTO 2**" come individuato e perimetrato nella Tav. 8.1 degli elaborati costitutivi del PA.

L'intervento nel suo complesso prevede la realizzazione di una nuova viabilità di accesso al Porto ed al centro abitato di Formigosa – in sostituzione dell'attuale Via G. Gatti - e la realizzazione del cd. 3° Lotto del Porto di Valdaro, che comprende le aree ad est e sud (lotti A e B) del bacino d'acqua, fino a Strada Formigosa e Stradello Croce. Il Piano comprende inoltre l'area (lotto C) tra la nuova viabilità sopradescritta e l'abitato di Formigosa a nord-est nonché le opere di mitigazione ambientale ad est e a sud poste tra le infrastrutture portuali e la viabilità pubblica di Strada Formigosa e Stradello Croce.

### 2.2

Come specificato nel precedente punto 2.1, il presente atto riguarda l'attuazione del SUB COMPARTO 2, indipendente e funzionale, individuato e perimetrato nella Tav. 8.1 ed avente una superficie di mq. **28.822**.

Il Sub – comparto 2 comprende il lotto C dell'intervento con le urbanizzazioni connesse in regime di asservimento all'uso pubblico.

### 2.3

Per quanto riguarda i "*parametri e indici urbanistici*" si fa riferimento a definizioni, applicazioni ed effetti dell'art. A5 delle NTA del Documento di Piano PGT vigente all'atto dell'approvazione del Piano attuativo.

Per quanto riguarda le "*destinazioni d'uso*" si fa riferimento alle definizioni dell'art. A6 delle NTA del Documento di Piano PGT.

La destinazione attribuita all'intero ambito assoggettato a Piano attuativo – in variante parziale al PGT vigente – è "*aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa*" normate dall'Art. D26 delle NTA del Piano delle Regole PGT "*Aree per attrezzature portuali di Valdaro*".

Nel Lotto C ricompreso nel **SUB-COMPARTO 2** sono ammesse (art. 6.4 delle NTA del Documento di Piano):

- la categoria AE 2 - Artigianato di Servizio
- la categoria AE 3 – Direzionale
- la categoria AE 4 – Attrezzature private
- la categoria AE 5 - Attività commerciali per una superficie max complessiva di mq. 2.500 di vendita; oltre agli esercizi di vicinato (fino a mq.250), le medio-piccole strutture di vendita ( tra

251 mq. e 600 mq), le medio- grandi strutture di vendita (tra 601 mq. e 2.500 mq.), anche organizzate in forma unitaria di Parco commerciale

- la categoria S - Servizi

I parametri edilizi applicabili al comparto soggetto a Piano attuativo sono definiti dall'Art. 26.5 delle NTA del Piano delle Regole e più precisamente:

- $I_t = 0,6$  mq/mq
- $H_{max} = 15$  m.
- $R_c_{max} = 50\%$
- $R_o_{max} = 50\%$

La Superficie territoriale è di mq. 252.564 e pertanto la S.I. max realizzabile è di mq.  $252.564 \times 0,6 =$  mq. 151.538 (subcomparto 1 + subcomparto 2).

Al Lotto C sono assegnati i seguenti indici e parametri urbanistici, nel rispetto dei limiti massimi complessivi definiti nel comma precedente:

<b>Lotto C</b>			
Superficie Fondiaria	mq	28.722	
Superficie Lorda	mq	13.000	( $I_f = 0,45$ mq/mq)
Superficie Coperta	mq	10.000	( $R_c = 34,82\%$ )
Superficie occupata nel sottosuolo	mq	14.360	( $R_o = 50\%$ )
Altezza massima degli edifici	mt	7,50	nei settori C1 – C2 del lotto
	mt	15,00	nel settore C3 del lotto
Destinazioni ammesse			AE 2; AE 3; AE 4; AE 5 ( per una superficie max complessiva di mq. 2.500 di vendita; oltre agli esercizi di vicinato (fino a mq.250), le medio-piccole strutture di vendita ( tra 251 mq. e 600 mq), le medio- grandi strutture di vendita (tra 601 mq. e 2.500 mq.), anche organizzate in forma unitaria di Parco commerciale); S

## 2.4

Le costruzioni all'interno dell'ambito assoggettato a Piano attuativo dovranno rispettare i seguenti articoli delle N.T.A. del PdR:

- D8 : Disposizioni sulle distanze delle costruzioni
- D9 : Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia
- D10 : Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete
- D11 : Fasce di rispetto cimiteriale
- D12 : Aree protezione osservatorio Gorgo
- D35 : Distributori di carburante ( nel caso si realizzi tale attività )
- D40 : Siti archeologici e aree di interesse archeologico

## 2.5

Le costruzioni all'interno dell'ambito assoggettato a Piano attuativo dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Tavole grafiche e nelle Norme tecniche attuative dello stesso.

## **Art. 3 MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI**

### **3.1**

Per il SUB-COMPARTO 2 del Piano attuativo, ai fini della quantificazione degli standard da corrispondere, si fa riferimento alle dotazioni definite dall'art. C3 comma 3.2 delle NTA del Piano dei Servizi PGT:

- per la destinazione produttiva (AE1 ; AE2) : 10% della S.I.
- per la destinazione direzionale ed attrezzature private ( AE3; AE4) : 100% della S.I.
- per la destinazione commerciale (AE5) : esercizi di vicinato 100% della S.I.; medio- piccole strutture di vendita 100% della S.I.; medio-grandi strutture di vendita 130% della S.I.; per le medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria 200% della S.I.

Per la sola destinazione commerciale, almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi.

### **3.2**

Il calcolo delle superfici a standard per il Lotto d'intervento C nel SUB-COMPARTO 2 previsto dal Piano attuativo è il seguente :

- Lotto C = S.I. mq. 8.000 x 100% + S.I. mq. 5.000 x 200% (\*) = mq. 18.000.

(\*) calcolo eseguito per il caso più gravoso tra quelli consentiti

### **3.3**

Lo standard minimo generato dalle attività insediabili nel Lotto C del SUB-COMPARTO 2 è di mq. 18.000, di cui almeno il 50% derivante dalla destinazione commerciale ( mq. 5.000) destinata a parcheggi.

Le aree destinate a standard nel SUB-COMPARTO 2 del Piano attuativo assoggettate a servitù di uso pubblico per parcheggi nel Lotto C assommano a mq. 5.005,00.

La restante parte dello standard richiesto dall'attuazione del SUB-COMPARTO 2 è ceduto all'interno del SUB-COMPARTO 1; i soggetti attuatori del SUB-COMPARTO 2, pertanto, si sono obbligati a cedere entro il SUBCOMPARTO 1 lo standard richiesto, anche qualora il SUB-COMPARTO 2 non sia attuato.

Rispetto alla suddivisione nei due Sub-comparti di attuazione del PA risulta quanto segue:

- Sub-comparto 1 : standard minimo di competenza mq.14.123; standard di cessione mq.45.150
- Sub-comparto 2 : standard minimo di competenza mq.18.000, standard di asservimento all'uso pubblico mq.5.005.

Considerato che i soggetti attuatori del SUB-COMPARTO 1 si sono impegnati, per sé e per i propri aventi causa, a realizzare lo standard richiesto dall'attuazione del medesimo SUB-COMPARTO 1 e da quello necessario per l'attuazione del SUB-COMPARTO 2, tranne i parcheggi funzionali a quest'ultimo, pari a mq. 5005 e che i soggetti attuatori del SUB-COMPARTO 1 si sono obbligati a realizzare lo standard richiesto da entrambi i SUB-COMPARTI 1 e 2, anche qualora il SUB-COMPARTO 2 non sia attuato, si dà atto che lo standard del SUB – COMPARTO 2 risulta soddisfatto, tranne che per i predetti parcheggi, che dovranno essere realizzati dall'attuatore del SUB – COMPARTO 2.

### **3.4**

Le aree destinate a parcheggio entro il Lotto C del Piano asservite all'uso pubblico con atto di vincolo registrato a cura e spese dei soggetti attuatori privati resteranno di proprietà privata e pertanto sarà a totale carico dei soggetti attuatori la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE PRIVATE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO**

### **4.1**

Le seguenti opere di urbanizzazione primaria sono da realizzarsi su aree di proprietà privata e sono da eseguirsi a cura e spese esclusive dei soggetti attuatori:

#### Lotto C (ricadente nel **SUB-COMPARTO 2**)

- viabilità di accesso dalla strada pubblica
- parcheggi
- reti e servizi tecnologici in superficie e sottosuolo

### **4.2**

Le aree private asservite all'uso pubblico individuate sono:

- viabilità di accesso dalla strada pubblica = mq. 863
- parcheggi (quali aree per servizi) = mq. 5.005

Le superfici sono da intendersi indicative e potranno variare in relazione all'assetto definitivo delle costruzioni all'interno dei Lotti, comunque nel rispetto dei vincoli stabiliti dal Piano.

### **4.3**

Le caratteristiche delle opere in superficie e dei sottoservizi sono descritte negli specifici elaborati del Piano.

### **4.4**

I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle reti dei sottoservizi nonché degli allacciamenti degli edifici in progetto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete, di seguito descritte:

- collegamento della condotta dell'acquedotto;
- realizzazione del collettore fognario delle acque nere;
- realizzazione del sistema di scarico e trattamento delle acque meteoriche;
- collegamento della rete telefonica;
- collegamento della rete gas a servizio;
- collegamento della rete di elettrificazione.

### **4.5**

Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45 della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, i soggetti attuatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del piano attuativo e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade complete di opere accessorie di segnaletica orizzontale, verticale ed eventualmente luminosa;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- percorsi ciclopedonali in fregio alle aree verdi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- piazzole ecologiche per raccolta rifiuti;
- fognature per acque nere; per acque meteoriche; allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione ;
- rete di distribuzione del gas ed eventuali cabine di decompressione/ depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato, compresi impianti di irrigazione automatici temporizzati con comando a distanza.

#### **4.6**

I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche la realizzazione dei raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e posa della segnaletica orizzontale e verticale.

#### **4.7**

Le opere da eseguire nel SUB-COMPARTO 2 non sono destinate ad essere cedute al Comune - essendo asservite ad uso pubblico – e pertanto non saranno oggetto di scomputo.

Tuttavia, poiché l'importo delle opere eseguite e cedute al Comune in base alla Convenzione stipulata per il SUB-COMPARTO 1 ha superato ampiamente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di competenza, gli oneri del SUB-COMPARTO 2 non saranno versati intendendosi comunque scomputati per effetto della esecuzione delle opere di urbanizzazione del SUB-COMPARTO 1, che risultano essere a servizio anche del SUB-COMPARTO 2.

#### **4.8**

In caso di adeguamento degli importi di cui all'art. 9.1, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### **4.9**

Dato atto che l'area oggetto di piano attuativo è compresa all'interno delle "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005 -2007)" – il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione compresi all'interno della perimetrazione regionale sopra citata, sarà maggiorato del 5% ai sensi di quanto previsto dalla D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757 e non potrà essere posto a scomputo, relativamente alla quota della maggiorazione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (che dovrà essere integralmente versata secondo quanto stabilito dalla citata D.G.R.). L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo della maggiorazione, è determinato come previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

#### **4.10**

Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L. regionale n. 12/2005, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato al momento dell'approvazione del P.A. "Valdaro 3", a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Se la richiesta del permesso di costruire sarà presentata oltre il suddetto termine di trentasei mesi, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà invece determinato con riferimento alla data di presentazione di tale richiesta.



## **Art. 5 PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **5.1**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con gli elaborati grafici e la relazione che illustrano le caratteristiche delle opere e che sono parte integrante del presente Piano attuativo. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 35, 36, 37, 39, 40, 42 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

### **5.2**

Il progetto afferente le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato nei termini definiti dal Cronoprogramma allegato alla presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune ed alla Provincia (per la rotatoria principale) sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CDROM utilizzando a scelta i seguenti formati: elaborati grafici - Autocad (dwg, dxf, dwf), Acrobat (pdf), Jpeg (jpg); elaborati testuali - Microsoft Word (doc), Microsoft Excel (xls), Acrobat (pdf). Gli elaborati su supporto magnetico informatico devono essere completamente e assolutamente conformi a quelli presentati su supporto cartaceo.

### **5.3**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai soggetti attuatori a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe autorizzate dal Comune, il Comune può, previa diffida ad adempiere nel termine di 90 giorni dalla notifica ai soggetti attuatori, procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei soggetti attuatori.

### **5.4**

Tutti i progetti esecutivi dovranno essere approvati dall'Amministrazione comunale con specifico provvedimento della Giunta comunale o del Dirigente incaricato previa l'acquisizione dei pareri necessari e saranno sottoposti a valutazione di congruità tecnico economica, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 45 comma 1 della Legge regionale 12/2005.

### **5.5**

Entro 2 (due) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

Dagli elaborati si dovrà evincere, rispetto ai punti fissi, l'esatta localizzazione di tutti i sottoservizi, in rispetto della Legge regionale 26/2004 e s.m.i.

## **Art. 6 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **6.1**

I soggetti attuatori realizzano le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione relativa al **SUB-COMPARTO 2** secondo i disposti del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, e dell'allegato 3 alle Norme del Piano delle Regole, a proprie cura e spese, sotto il controllo del Comune di Mantova con le seguenti modalità :

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il corretto funzionamento.

## **6.2**

Le opere saranno eseguite direttamente dagli stessi soggetti attuatori contestualmente all'intervento di trasformazione urbanistica.

## **6.3**

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere eseguite sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati e qualificati liberamente individuati dai soggetti attuatori, comunicati al Comune e il cui onere è a carico degli stessi soggetti attuatori.

# **Art. 7 TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

## **7.1**

I tempi d'attuazione del Piano ed in particolare del SUB-COMPARTO 2 - sono quelli indicati nel Cronoprogramma allegato alla presente Convenzione.

Le scadenze temporali indicate sono da intendersi prorogate della tempistica necessaria per ulteriori procedure ambientali (verifica di esclusione di VIA) richieste dalla normativa vigente dopo l'approvazione del piano attuativo e prima dei provvedimenti autorizzativi per le opere.

## **7.2**

I soggetti attuatori convengono di rinunciare alla facoltà di presentazione della DIA (Denuncia inizio attività) o SCIA (Segnalazione certificata inizio attività), optando per la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.

## **7.3**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse; pertanto non verrà rilasciato il permesso di costruire per le opere afferenti gli edifici in carenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori non potranno richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

# **Art. 8 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE**

## **8.1**

I soggetti attuatori si impegnano a chiedere al Comune, all'atto della comunicazione di inizio lavori, la nomina del collaudatore. Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del Comune.

## **8.2**

Ultimate le opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo comprendente il computo metrico finale delle opere realizzate. Le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese dei soggetti attuatori, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

### 8.3

Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre 3 mesi dalla richiesta inoltrata dai soggetti attuatori per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione ai relativi progetti esecutivi, il collaudatore è tenuto ad eseguire il sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori medesimi all'uopo da fissare di comune accordo, rilasciando in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi il relativo certificato di collaudo e verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo finale.

## Art. 9 GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 9.1

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori di pertinenza del **SUB-COMPARTO 2** ammonta a euro 768.585,70 come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

L'importo delle sole opere esclusa iva e spese tecniche è di € 634.906,20

### 9.2

A garanzia della realizzazione di tutte le opere di pertinenza del **SUB-COMPARTO 2**, anche extracomparto, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, i soggetti attuatori per sé e per i propri aventi causa si impegnano a costituire, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, polizza assicurativa di importo pari al valore di tali opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, oltre ai costi accessori indicati al comma precedente, comunque per una somma non inferiore al 10% delle opere, e quindi pari a Euro 768.585,70.

Tale garanzia sarà soggetta ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale, ovvero di indice istat più simile all'opera da realizzare) dei prezzi, ogni tre anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

### 9.3

La polizza fidejussoria deve contenere la clausola di pagamento da parte del garante, entro 15 (quindici) giorni, a SEMPLICE RICHIESTA SCRITTA DEL Comune di Mantova e senza facoltà di opporre a quest'ultimo le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga all'art. 1945 c.c.

La polizza fideiussoria, inoltre, deve contenere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, comma 2, c.c., nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c..

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'obbligato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La garanzia è svincolata su richiesta dell'obbligato dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione della presente convenzione.

La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'obbligato, l'Amministrazione lo ritenga possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti.

Qualora non venga ottemperato a quanto sopra nei termini previsti o ottemperato soltanto in parte, o non siano rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dal Comune, l'obbligato autorizza

fin d'ora il Comune ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato.

A tal fine sarà utilizzata dal Comune la garanzia prestata, previo incameramento della stessa, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di rivalsa sul soggetto attuatore qualora la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

#### **9.4**

A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, il soggetto attuatore si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere.

#### **9.5**

Lo svincolo di tale cauzione (polizza assicurativa), che dovrà soddisfare l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei soggetti attuatori, dopo l'approvazione del certificato di collaudo definitivo da parte del Dirigente del Settore LL.PP.

#### **9.6**

In caso del venir meno delle garanzie prestate in favore del Comune a causa del fallimento e della liquidazione coatta dei soggetti fideiussori, i soggetti attuatori sono obbligati a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 45 giorni dalla richiesta del Comune.

### **Art. 10 ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

#### **10.1**

Il Piano attuativo prevede nel SUB- COMPARTO 2 la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale su area privata per una superficie di mq. 4.000 circa nel Lotto C; l'esatta determinazione di tale superficie sarà conseguente alla definizione dell'assetto definitivo degli edifici e delle aree accessorie.

### **Art. 11 MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE**

#### **11.1**

Poiché il regime delle aree e delle relative opere di urbanizzazione prevede il solo asservimento all'uso pubblico, il Comune si limiterà alla verifica della corretta esecuzione delle opere stesse mediante collaudo con le modalità di cui all'art. 8.

A collaudo avvenuto, sulle aree asservite sarà iscritto il relativo vincolo mediante atto pubblico, a spese dei soggetti attuatori.

#### **11.2**

Le opere resteranno in carico ai soggetti attuatori, ai quali spetteranno gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati dovranno essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori.

## **Art. 12 MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE / VARIANTI AL PIANO**

### **12.1**

Ai sensi dell'art. 14 c.12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste:

- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;
- non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
- non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

### **12.2**

A ulteriore specificazione si precisa che non costituisce variante quanto segue:

- la diversa distribuzione delle costruzioni all'interno dei lotti, purché avvenga all'interno dei limiti di massimo ingombro definiti e con i limiti di altezza indicati nei vari settori dei lotti stessi;
- la modifica dell'assetto distributivo del lotto C in termini di viabilità asservita all'uso pubblico e di ubicazione ed articolazione delle aree standard parcheggi asservite all'uso pubblico, in conseguenza delle modifiche di distribuzione degli edifici, ferma restando la dotazione complessiva dello standard
- l'ubicazione di locali tecnici e cabine dei soggetti erogatori di servizi anche all'esterno dei limiti di massimo ingombro delle costruzioni.

### **12.3**

Le modifiche planivolumetriche che non comportano variante al Piano sono assentite con il permesso di costruire.

### **12.4**

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potranno essere apportate modifiche dimensionali e di posizionamento di non rilevante entità derivanti da perfezionamento del livello progettuale. Tali modifiche, che non comportano Variante al Piano, saranno assentite con il permesso di costruire.

### **12.5**

Nei casi che non rientrano nella fattispecie descritta nei precedenti commi si procederà con Variante al Piano attuativo secondo le procedure ordinarie dell'art. 14 della L.R. 12/2005. In tal caso potranno essere rinnovati i termini temporali di scadenza del Piano stesso.

## **Art. 13 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI**

### **13.1**

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dai soggetti attuatori, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

## **Art. 14 PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

### **14.1**

La sottoscrizione del presente atto è finalizzata esclusivamente alla definizione del procedimento amministrativo del Piano attuativo citato in premessa, avente ad oggetto le aree come sopra descritte ricomprese nel **SUB-COMPARTO 2** ed è parte integrante e sostanziale di tutti i documenti, atti, permessi e quant'altro inerenti detto procedimento.

### **14.2**

I soggetti attuatori, fin da ora rimossa ogni eccezione, danno atto che tutti i documenti connessi al procedimento sono depositati in originale nella sede del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente e che pertanto non vengono allegati materialmente al presente atto.

## **Art. 15 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

### **15.1**

L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 della presente convenzione costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Piano Attuativo.

## **Art. 16 PENALI**

### **16.1**

Nel caso di mancato rispetto da parte dei soggetti attuatori dei termini indicati – in particolare negli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 per mille dell'importo lavori delle opere di urbanizzazione come indicato nel relativo progetto esecutivo, sino ad un massimo del 10 % dell'importo lavori.

### **16.2**

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

## **Art. 17 CONTROVERSIE**

### **17.1**

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il T.A.R. di BRESCIA.

## **Art. 18 DISPOSIZIONI FINALI**

### **18.1**

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Mantova.

**18.2**

Il Comune, a mezzo del legale rappresentante, riceve dal soggetto attuatore la Polizza Fidejussoria n..... in data ..... presso l'Assicurazione..... a garanzia delle obbligazioni di cui alla presente convenzione per l'importo previsto al precedente art. 9.

**18.3**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al P.G.T. del Comune di Mantova e Regolamento Edilizio vigenti alla data odierna.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

Mantova,.....

**I Soggetti attuatori**

**Il Comune**

**Soc. IMMOBILIARE G.T. srl Toffali Giuseppe**

**Soc. CAVE G.T. srl Toffali Giuseppe**

**VALLAN INFRASTRUTTURE spa Vellini Maurizio**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e seguenti c.c., i soggetti attuatori dichiarano di avere preso visione e di accettare espressamente i seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 17.

Allegati :

- 1) Cronoprogramma – Fasi di progettazione - esecuzione Sub-comp. 2
- 2) Schema di fidejussione assicurativa

**Allegato 1 : CRONOPROGRAMMA – FASI DI PROGETTAZIONE –  
ESECUZIONE – SUB-COMPARTO 2**



## Allegato 2 : Schema di fidejussione assicurativa



### SCHEMA DI FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA DA PRESENTARE IN SEDE DI STIPULAZIONE DI CONVENZIONI URBANISTICHE

ASSICURAZIONE .....

La presente polizza è emessa in n..... esemplari ad unico effetto in.. [sede] il.. [data] nell'interesse dei /delle sotto elencati /e Signori e/o Società:

[nominativi di tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione urbanistica]

in seguito denominati **contraente / contraenti**, a favore del COMUNE DI MANTOVA, in seguito denominato **Ente Garantito**, fino alla concorrenza di € (euro.....)

#### PREMESSO:

- che il/i Contraente/Contraenti hanno proposto al Comune di Mantova un Piano Attuativo d'iniziativa privata, relativo ai terreni di loro proprietà, posti in Mantova, loc. ...., impegnandosi a sottoscrivere la prescritta convenzione urbanistica;
- che con delibera consiliare del Comune di Mantova n. ... del ..... è stato approvato il Piano Attuativo denominato ".....", unitamente allo schema di convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune stesso ed il Soggetto Attuatore;
- che la citata convenzione, allegata al presente atto, all'articolo 9 prevede la costituzione, da parte del Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla suddetta convenzione, di una polizza assicurativa – dell'importo di €... ..... (euro .....) di cui :

€ \_\_\_\_\_ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

#### TUTTO CIO' PREMESSO

L' **assicurazione**..... con sede ..... (in seguito denominata **Garante**), con la presente polizza, a mezzo del sottoscritto..... nella sua qualità di..... si costituisce fideiussore, nell'interesse dei/delle menzionati/e **contraenti**, a favore del Comune di Mantova, fino alla concorrenza di €... ..... (euro .....) corrispondente all'ammontare di detto deposito cauzionale, conformemente a quanto previsto dall'articolo ..... della convenzione urbanistica di cui nelle

premesse, a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione stessa ed in particolare ....., facenti capo, in via solidale, ai/alle **contraenti**, che accettano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito.

Entro tale limite di cifra il sottoscritto **Garante** si impegna a pagare, senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune di Mantova ed entro 15 giorni dal ricevimento della stessa, quanto il medesimo richiederà, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Mantova e il Debitore principale. Il Garante, quindi, non ha facoltà di opporre al Comune di Mantova le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga all'art. 1945 c.c.

La presente polizza fideiussoria, inoltre, è prestata con la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, comma 2, c.c., nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.. ed è da intendersi valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la sua estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'**Ente garantito**.

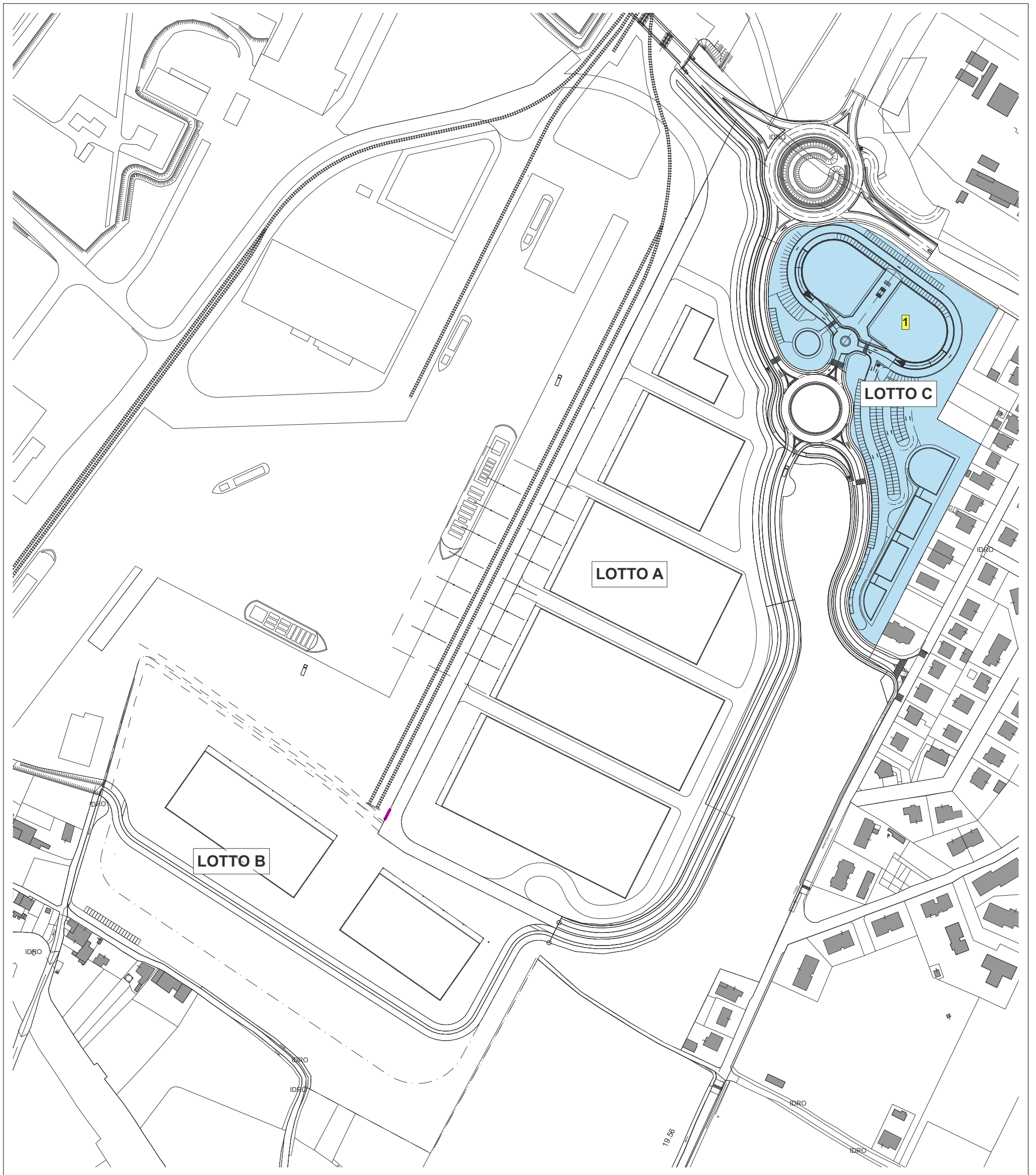
Inoltre, prevede espressamente le seguenti clausole:

- la possibilità di parziale escussione da parte dell' **Ente garantito**, in proporzione alle inadempienze verificatesi;
- il mancato pagamento dei premi, da parte dei/delle **contraenti**, non potrà essere opposto dalla **Società fidejubente all' Ente garantito**;
- lo svincolo della garanzia può avvenire solo con una dichiarazione rilasciata dall'**Ente garantito** che liberi il contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata o con la consegna da parte dei contraenti al Garante dell'originale della garanzia sulla quale il Comune ha annotato lo svincolo;
- il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede l'**Ente garantito**, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti di esso.

IL/I CONTRAENTE/I [tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione con il Comune]

L' ASSICURAZIONE [nome, qualifica e poteri di chi firma, con autenticazione]

(Firme autentiche)



Planimetria cronoprogramma subcomparto 2

**Nota bene**

- 1) Le scadenze temporali indicate sono da intendersi prorogate della tempistica necessaria per ulteriori procedure ambientali (verifica di esclusione di VIA) richieste dalla normativa vigente dopo l'approvazione del piano attuativo e prima dei provvedimenti autorizzativi.
- 2) Le opere potranno essere eseguite contestualmente o successivamente alla realizzazione della nuova viabilità di accesso al porto e Formigosa compresa nel subcomparto 1.

FASE		descrizione	PROGETTAZIONE presentazione richiesta di PdC (da stipula convenzione - previa verifica VIA)	ESECUZIONE presentazione richiesta di PdC (da stipula convenzione - previa verifica VIA)
1	<span style="background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">1</span>	opere di urbanizzazione asservite lotto C	<b>entro 3 anni</b>	<b>entro 6 anni</b>

Legenda fasi subcomparto 2