Committente Sig. Alberto Zaniboni

Il promotore impresa Vignali Costruzioni s.r.l.

Progettista Enrico Rossini architetto

oggetto pratica

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

luogo

COMUNE DI CURTATONE

PROVINCIA DI MANTOVA

opera

PROGETTO DI NUOVO IMPIANTO URBANO - ATR 502 - LOTTIZZAZIONE "CORTE NUOVA"

indirizzo

VIA VITTORINA GEMENTI E STRADA FERRUCCIO PARRI

committente

SIG. ALBERTO ZANIBONI, VIA MOLINO, 10 - CURTATONE - MANTOVA

oggetto

STATO DI FATTO E PROGETTO

tavola

BOZZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

scala

--

data

21-01-2011

data aggiornamento

04-12-2012

progettista

ENRICO ROSSINI ARCHITETTO _VIA P.F. DALVI 8_46100 MANTOVA

TEL. FAX. 0376 369773_GSM. 347 8288135_E-MAIL ENRICOROSSINI@ALICE.IT_P.IVA 02110960206

IL PRESENTE È LA BOZZA E' TITOLATO DALLA NORMATIVA SUL DIRITTO D'AUTORE. PERTANTO È VIETATA LA RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DA PARTE DEL PROGETTISTA.

BC

codice commessa

F 012

zBOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CURTATONE E IL SIG. ALBERTO ZANIBONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DENOMINATA "CORTE NUOVA" IN LOCALITA' SAN SILVESTRO AREA CENSITA SULLA SCHEDA DI P.G.T. VIGENTE ALL'ATR 502

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila dodici, il giorno, mese di (.../.../....), nei locali siti in, via, al civico, davanti a me dott....., Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile di, si sono costituiti i signori:

Sig. Alberto Zaniboni, nato a Mantova il 07/09/1954, residente in Curtatone (Mantova) località San Silvestro, via Molino, 10, codice fiscale ZNB LRT 54P07 E897E, nella sua qualità di comproprietario dell'area privata indicata all'ATR 502 denominata "Corte Nuova", in forza della procura stipulata con la madre comproprietaria per la rimanente quota sig.ra Pedrelli Rosa, nata a Marcaria (Mantova), il 18/11/1919 con domicilio in Curtatone (Mantova), in via Molino, 23, codice fiscale PDR RSO 19S58 E922E, e del padre sig. Marino Zamboni, nato a Curtatone (Mantova), il 12/04/1916, con domicilio in Curtatone (Mantova), via Molino, 23 codice fiscale ZNB MRN 16D12 D227L, autorizzato alla stipula del presente atto in forza dei patti citati, titolare della comproprietà per le seguenti aree:

inserite nel comparto di lottizzazione: le aree individuata al catasto del Comune di Curtatone al foglio 25 con le particella 905 per mq.5.568, part.906 per mq.5.520, part.653 per mq.190, part.654 per mq.100, aree di proprietà del sig. Alberto Zaniboni per 1/4 e sig.ra Pedrelli Rosa per 3/4, per un totale di catastali **mq.11.378;**

esterna al comparto di lottizzazione: l'area individuata al catasto del Comune di Curtatone al foglio 25 con la particella 753 per mq.752, area intestata al sig. Marino Zaniboni su indicato per 1/1 e l'area di cui foglio 25 con la particella 731 per mq.1.940 area intestata alla Provincia di Mantova, per un totale di catastali **mq.2.692;**

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**il lottizzante**";

e

Sig., nato a, il, residente in....., via.....,, codice fiscale, nella sua qualità didomiciliato per la carica presso la Casa Comunale in Curtatone, piazza Corte Spagnola, 3, che qui interviene esclusivamente nella legale rappresentanza del Comune di Curtatone, con sede in Curtatone, piazza Corte Spagnola, 3, codice fiscale 80001910209, partita i.v.a. 00427640206, nella sua veste di, tale nominato da con decreto, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**l'Amministrazione Comunale**" o "**il comune**".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

A) il sopracitato lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- B) l'intervento, di nuova edificazione necessita di essere connesso all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed essere accompagnato da cessione aree ed opere a favore dell'Amministrazione Comunale;
- C) l'area di intervento è individuata dal P.G.T. come segue: "Area compresa in Piano Attuativo" identificato dal P.G.T. vigente come **ATR 502** denominato "**Corte Nuova**" e definita come "**Ambito di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale**" e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dal lottizzante, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione di esecuzione diretta di opere d'urbanizzazione interne ed esterne al piano attuativo per cui l'approvazione del piano attuativo assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano alla collettività dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica;
- D) dagli elaborati illustrativi del Piano Attuativo o Piano di Lottizzazione, anche denominato sinteticamente P.L., le aree interessate risultano quantificate, sulla base di misurazioni grafico strumentali per **mq.11.590** per le particelle corrispondenti alle numeri 905, 906, 653, 654, rappresentate sul foglio 25, con una differenza di superficie tra quella catastale risultante dalle visure e quella rilevata con strumentazione contenuta entro il 3% ovvero pari ai mq.11.378 (superficie catastale censita presso l'Agenzia del Territorio di Mantova).

Le superfici citate sono urbanisticamente così suddivise:

interne al comparto di lottizzazione, diviso in tre sub compartimenti:

- zona di espansione residenziale, direzionale e commerciale denominato "C1"	mq.2.916
- zona di espansione direzionale e commerciale denominato "C2" farmacia	mq.1.037
- zona di espansione residenziale denominato "C3"	mq.4.368
- viabilità di progetto	mq.1.817
- aree pubbliche	mq.1.452
per un totale di superficie territoriale rilevata e pari a	mq.11.590

- E) il soggetto attuatore ovvero il lottizzante intende cedere all'Amministrazione Comunale le seguenti aree interne al comparto indicato così divise: **a)** viabilità di progetto interne al comparto pari a mq.1.817, composte da strada e marciapiedi e con un nuovo tratto di ciclopedonale interno al lotto di progetto e connesso in due punti con il sistema di ciclopedonale esistente corrispondenti a metri lineari cento settantaquattro metri lineari pari a mq.261, **b)** nuove aree pubbliche interne al comparto pari a mq.1.452, divise in due principali tipologie: **b1)** per aree di parcheggio e superfici di contorno per il collegamento delle stesse aree pari a mq.922, **b2)** per aree a verde con aiuole pari a mq.530, per un totale ulteriori mq.1.452. Dette aree sono indicate con specifiche retinature e perimetrazioni sulla **tavola di progetto n.05** e sono cedute per corrispondenti mq.1.817 cui sommano 1.452 per un totale complessivo pari a **mq.3.269**;
- F) Per realizzare il progetto definitivo presentato si è previsto il tombamento di una porzione di fosso prospettante le vie Vittorina Gementi e Ferruccio Parri, per una lunghezza di metri centotrentasei (m.136) e la rimanente porzione a confine ed in parte sulla proprietà della Provincia di Mantova per metri ventiquattro (m.24), per un totale di metri centosessanta (m.160) circa. L'opera che il lottizzante intende cedere insieme alle superfici su indicate, prevede la realizzazione anche di manufatti collegati

al funzionamento dell'opera stessa sinteticamente descritti in tre vasche volano per il controllo della velocità di deflusso delle acque meteoriche verso il fosso esistente, vasche da realizzarsi ispezionabili e con la realizzazione di alcuni pozzetti d'ispezione lungo il tratto di tombamento stesso. Tali opere sono meglio descritte sulla **tavola di progetto n.10**.

- G) Il lottizzante propone, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di una nuova **Sala Civica**, proposta a parziale compensazione della cessione delle aree standards. Tale opera sarà ceduta in seguito alla realizzazione della costruzione nel sub comparto indicato e denominato "C1". La proposta di realizzazione della Sala Civica è prevista, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di dimensioni pari a **mq.162** di superficie lorda di pavimento, corrispondenti a **mq.2.174** di area standard e sarà individuata al piano primo dell'edificio in condominio di progetto, localizzato nel sub comparto denominato "C1" e visualizzato sulla **tavola di progetto n.05 e n.06**. L'area di progetto è indicata sulla tavola progettuale con un retino a tratteggio con la annotazione in legenda "edifici pubblici";
- H) il soggetto attuatore, il lottizzante, intende realizzare, a mezzo di un bando di gara secondo le norme vigenti e a proprio carico le opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria in conformità ai disposti dell'art. 45 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e secondo il progetto esecutivo da presentare entro **sei (6) mesi** dalla stipula e firma della presente Convenzione Urbanistica come indicato all'**art.3** punto **a)** seguente;
- I) da verifiche effettuate congiuntamente le parti si danno atto e confermano che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostacolano la realizzazione del Piano di Lottizzazione o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ad esclusione della Provincia di Mantova e dell'Ente Gestore del fosso, del Consorzio di Bonifica Sud Ovest Mantova, già interpellati, per la realizzazione di un breve tratto di tombamento del fosso esistente, localizzato sulla proprietà della Provincia stessa.
- J) con l'adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione si è stabilito quanto segue: **a)** Non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della Convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), la variazione dei valori dimensionali riportati negli elaborati progettuali (in quanto derivati da misurazione grafica della superficie fondiaria e della viabilità), accertata a seguito di frazionamento da presentare ed approvare all'Agenzia del Territorio di Mantova, con possibili variazioni contenute entro il 3% di quanto originariamente previsto; **b)** la superficie delle aree standard a verde e dei parcheggi dovranno mantenere le quantità previste in progetto.

VISTI

- La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al **n.....del**;
- La deliberazione del Consiglio Comunale **n..... in data**, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- La deliberazione del Consiglio Comunale **n..... in data**, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;
- La vigente normativa in materia ed in particolare la Legge Regionale n.12 del 31 marzo 2005.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - OBBLIGO GENERALE

a) Il Piano di Lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e di tutti gli elaborati costituenti il Progetto del Piano di Lottizzazione. In particolare il Lottizzante, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile secondo le attribuzioni di cui in premessa, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con gli apposti atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART.2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

a) Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione Urbanistica.

b) Il Lottizzante è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora il Lottizzante proceda ad alienazione di aree interne al perimetro del presente Piano di Lottizzazione, potranno eventualmente trasmettere agli acquirenti di singoli comparti (ma non di singoli lotti), gli obblighi di cui alla presente Convenzione Urbanistica, salvo ovviamente la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli articoli 16, 17, 19 del D.P.R. n.380 del 2001 e degli articoli 43, 44, 45, 48 della Legge Regionale n.12 del 2005, avendo interamente assolto gli oneri di urbanizzazione primaria in seguito alla realizzazione delle opere cedute già precedentemente indicate. I Comparti o i sub Comparti non potranno avere comunque superficie inferiore al 20% della superficie territoriale e dovranno essere funzionali ed autosufficienti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed in nessun caso ostacolare la regolarità e continuità dell'esecuzione delle stesse. E' fatta salva la possibilità di alienazione di intere quote di proprietà.

c) In caso di trasferimento, fatto salvo quanto riportato al comma precedente, le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART.3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

a) Tutti i termini previsti dal presente articolo **decorrono dalla data della stipula della convenzione** e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive, protrarsi dei tempi per acquisizione di pareri di Enti diversi o comunque per cause indipendenti dalla volontà o incuria del lottizzante. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro **sei (6) mesi**, per le prescritte approvazioni.

b) Le opere di urbanizzazione di competenza del Piano Attuativo, devono essere realizzate ed ultimate entro il termine massimo di:

- **Ventiquattro (24) mesi** per le opere di urbanizzazione primaria corrispondenti a strada e marciapiedi, parcheggi pubblici, ciclopedonale, aree a verde, comprese le opere per il tombamento del fosso per una lunghezza di metri centosessanta (m.160) circa e dei manufatti ad essa collegati; opere da realizzarsi entro il comparto;
- **Trentasei (36) mesi** per le opere di sistemazione e piantumazione del verde; opere da realizzarsi fuori comparto;
- **Sessanta (60) mesi** per le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'opera Sala Civica, comprensivi di atto di richiesta di agibilità, opera da realizzarsi dentro comparto e a parziale scomputo della monetizzazione delle aree non cedute;

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **sessanta (60) mesi** corrispondenti ad anni cinque (5).

c) Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o privato, come successivamente descritto, devono essere eseguite complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e perfetta ripresa della situazione preesistente all'intervento.

d) La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, in modo da assicurare sempre i servizi necessari agli edifici medesimi, sia in fase di costruzione, sia al completamento degli stessi.

e) La cessione della proprietà delle aree per l'urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita in favore dell'Amministrazione Comunale, deve avvenire a semplice richiesta di uno dei due componenti, comunque, previo il rispetto del termine di cui al comma **f)**, successivo. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, potrà avvenire anche per stralci funzionali, previo collaudo che sarà eseguito con le modalità previste all'**art.11** e **art.15** della presente Convenzione Urbanistica per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

f) In ogni caso fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e completati entro il **termine massimo di cinque (5) anni**.

ART.4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

a) Le opere di urbanizzazione interne al Piano di Lottizzazione, sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro i termini previsti all'**art.3** della presente Convenzione Urbanistica.

Il progetto esecutivo dovrà recepire tutte le prescrizioni impartite da ASL, ARPA, TEA, Provincia di Mantova e dal Comune di Curtatone, formulate formalmente a mezzo di comunicazione o parere scritto al tecnico incaricato. Il lottizzante procederà quindi sulla base di un incarico formale per iscritto e a proprie spese al conferimento di detto incarico per la stesura di dette variazioni in adempimento alle prescrizioni eventualmente impartite.

Tutti gli erigendi fabbricati dovranno allacciarsi ai servizi previsti nel Comparto.

b) Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato esterno al Piano di Lottizzazione, delle opere costituite dalla sistemazione del margine verde in fregio alle vie Vittorina Gementi, Ferruccio Parri e Strada Provinciale n.57, verificando la richiesta di esecuzione di interventi di rinaturalizzazione, anche esterne al comparto, per una superficie pari ad almeno il 10% delle aree poste in trasformazione (mq.11.590), ovvero pari a mq.1.159, in conformità all'**art.22** delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. in vigore. Tale intervento di rinaturalizzazione sarà eseguito con le modalità e i tempi indicati all'**art.3** della presente Convenzione Urbanistica per una superficie individuata nel margine fuori comparto prospettante via Ferruccio Parri e la strada provinciale SP 57 corrispondente ad una superficie di mq.1.236.

Le modalità di esecuzione delle succitate opere sono schematicamente descritte nella relazione tecnica e negli **elaborati di progetto n.07** e saranno maggiormente dettagliate e definite in sede di progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione entro e fuori comparto.

c) Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno da realizzare dal lottizzante nel rispetto del D.Lgs.163/2006, Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e s.m.i., nonché delle vigenti disposizioni normative in materia di lavori pubblici dandone esplicito riscontro all'Amministrazione Comunale. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere completo carico dei lottizzanti. Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria (la Sala Civica) il lottizzante avendo consegnato il progetto preliminare, formalizzerà un contratto d'incarico sottoscritto dalle parti per la redazione delle successive fasi di progetto definitivo, esecutivo e direzione dei lavori, nonché di tutte le progettazioni (strutturali e specialistiche) necessarie alla realizzazione dell'opera.

ART.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come di massima indicato negli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione di seguito riassunte:

5 a rete stradale e parcheggi, che comprendono:

5 a.1. strade veicolari, come previste nel Piano di Lottizzazione;

5 a.2. percorsi pedonali e/o marciapiedi;

5 a.3. spazi di sosta e di parcheggio;

caratteristiche tecniche: le strade dovranno garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idoneo convogliamento delle stesse acque in apposite condutture interrato; essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente **art.4**, comma **a)** e con le caratteristiche tecniche descritte di massima nella Relazione Tecnica e negli elaborati di progetto del P.L.. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Il requisito dell'agibilità e sicurezza dovrà essere soddisfatto e mantenuto anche nel caso di apertura al pubblico transito delle strade prima della completa ultimazione delle opere.

5 b. reti delle fognature, che comprendono:

5 b.1. fognature per acque nere con allaccio alla rete esistente in via Vittorina Gementi;

5 b.2. fognature per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali e dei fabbricati e loro immissione e deflusso nei fossi di scolo limitrofi al comparto;

5 b.3 realizzazione di tombamento del fosso, sulla proprietà interna al comparto, con tubazione in cemento vibro compresso autoportante, posizionato su letto di sabbia nella posizione centrale al fosso esistente per metri lineari centotrentacinque (m.135);

5 b.4. realizzazione delle vasche volano, dimensionate per il recapito di tutte le superfici non permeabili in progetto, da realizzare in prossimità dell'uscita nel fosso esistente prospettante il rondò e la strada provinciale SP 57;

caratteristiche tecniche: le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente **art.4**, comma **a)**, predisposte e dimensionate in modo da poter ricevere tutti gli scarichi dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche di massima descritte nella Relazione Tecnica e negli elaborati di progetto del P.L.. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche saranno in ogni caso

meglio definite e concordate nei progetti esecutivi da presentare nei termini di cui al precedente **art.3**, comma **a)** e dovranno garantire un rapido deflusso delle acque reflue e piovane, stacchi per i lotti e per i pozzetti laterali derivati da pozzetti ispezionabili posti sulle condutture.

Prima di attivare o lasciar attivare qualsiasi scarico di acque reflue nella fognatura, il lottizzante si obbliga ad eseguire e produrre il collaudo parziale dell'opera come indicato agli **art.li 11 e 15**.

5 c. reti dell'acquedotto e del gasdotto, che comprendono:

5 c.1. rete idrica per l'acqua potabile sulle strade del Piano di Lottizzazione con allaccio alla rete esistente;

5 c.2. rete di distribuzione del gas metano con allaccio alla rete esistente;

caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente **art.4**, comma **a)**, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici e con le caratteristiche costruttive concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il benessere dell'Ente gestore dei servizi del Comune di Curtatone.

Prima di attivare o lasciar attivare qualsiasi allaccio o richiesta di allaccio, il lottizzante si obbliga ad eseguire e produrre il collaudo parziale dell'opera come indicato agli **art.li 11 e 15**.

5 d. reti di energia elettrica e telefonica, che comprendono:

5 d.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica con allaccio alla rete esistente;

5 d.2. eventuale cabina di trasformazione Enel da media a bassa tensione;

5 d.3. rete di pubblica illuminazione con oneri e predisposizione di opere per l'alimentazione elettrica;

5 d.4. rete telefonica fissa con allaccio alla rete esistente;

caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi di cui al precedente **art.4**, comma **a)**, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici con le caratteristiche tecniche descritte di massima nella Relazione Tecnica ed elaborati di progetto del P.L..

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi che dovranno conseguire il benessere degli Enti interessati all'alimentazione.

Prima di attivare o lasciar attivare qualsiasi allaccio o richiesta di allaccio, il lottizzante si obbliga ad eseguire e produrre il collaudo parziale dell'opera come indicato agli **art.li 11 e 15**.

L'impianto di illuminazione pubblica, in particolare, dovrà prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio energetico ed al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel pieno rispetto delle Legge Regionale n.17 del 27 marzo 2000, della legge n.38 dell'anno 2004 e comunque delle vigenti normative all'epoca dell'esecuzione dell'impianto stesso, quale ad esempio il Piano Regolatore Illuminazione Comunale (sinteticamente denominato P.R.I.C.) strumento di pianificazione predisposto dal Comune di Curtatone.

Il lottizzante è tenuto ad attivare la rete di pubblica illuminazione almeno per il tratto fino ad ogni lotto edificato e reso agibile, assicurare e mantenere in stato di sicurezza tutto il percorso che si intende aprire al transito. Le opere dovranno essere conformi alle direttive o alle prescrizioni del P.R.I.C. e degli Enti interessati ed in particolare da T.E.A. S.p.A..

L'impianto di illuminazione pubblica potrà essere preso in carico dal Comune solo a seguito del collaudo e della cessione gratuita delle opere di urbanizzazione da realizzarsi.

La manutenzione e le spese per il funzionamento saranno a carico del Lottizzante fino alla data di consegna definitiva dell'opera.

Il punto di allaccio della rete d'illuminazione pubblica ed il quadro elettrico relativo, in cessione all'Amministrazione Comunale è concordato posizionato all'interno della cabina di bassa, media tensione da realizzarsi all'interno del comparto di lottizzazione stessa, o nell'immediata vicinanza.

b) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle indicazioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

c) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del Decreto Legislativo n.152 dell'11 aprile 2006, nonché delle altre norme vigenti in materia.

d) E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico, con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a centimetri venti (cm.20), ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiede esterno, tale muretto, che resta di proprietà del lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico e all'uso pubblico.

Per le porzioni dove l'edificato è previsto a filo del marciapiede tale cordolo in cemento armato potrà essere sostituito da un piatto di acciaio posto verticalmente a formare un contenimento della pavimentazione finita del marciapiede in cessione. Tale opera è necessaria per consentire di cedere le opere pubbliche finite precedentemente la realizzazione dei singoli interventi edificatori in fregio alla proprietà pubblica. Tale indicazione di massima individuata sarà meglio precisata, individuata e concordata in sede di progettazione esecutiva, valutando anche possibili soluzioni tecniche diverse da questa individuata, compatibilmente con la progettazione, le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del lottizzante.

e) Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:

opere interne al comparto di lottizzazione:

5 e. 1. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, cui ogni erigendo fabbricato dovrà allacciarsi, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

5 e. 2. segnaletica stradale, verticale ed orizzontale sulla base delle indicazioni progettuali e che fornirà l'Amministrazione Comunale sulla base di idoneo progetto presentato;

5 e. 3. piantumazione delle strade di progetto, ove indicato negli elaborati di progetto allegati e in rispetto delle indicazioni fornite dagli Enti interessati;

opere esterne al comparto di lottizzazione:

- 5 e. 4. realizzazione dell'ingresso alla nuova strada di lottizzazione su via Vittorina Gementi con modifica della ciclopedonale esistente e ripristino delle aree modificate a regola d'arte, come da progetto presentato e successivo progetto esecutivo;
- 5 e. 5. realizzazione della connessione al sistema di ciclopedonale esistente in prossimità dell'accesso carraio esistente su via Ferruccio Parri, con modifica e completamento in due punti della ciclopedonale esistente realizzando parte del nuovo tracciato della nuova ciclopedonale prescritta all'esterno del comparto come indicato dalla scheda di P.G.T. realizzata come opera di compensazione, proposta e concordata, come da progetto presentato e successivo progetto esecutivo;
- 5 e. 6. realizzazione di un accesso carraio su via Vittorina Gementi, a servizio e per l'accesso al lotto prospettante la stessa via, con modifica della isola spartitraffico e ripristino del manto stradale asfaltato, sistemazione della banchina esistente tra la ciclopedonale e il comparto denominato "C3" come indicato nell'elaborato di progetto presentato.
- 5 e. 7. realizzazione del tombamento del fosso esistente con tubazione in cemento vibro compresso autoportante prospettante via Vittorina Gementi e via Ferruccio Parri, per una lunghezza di m.135 circa su suolo privato e m.24 circa su suolo della Provincia di Mantova, previa acquisizione del parere favorevole della Provincia, precedentemente alla definizione del progetto definitivo per la Richiesta del Permesso di Costruire. Tale opera è comprensiva della formazione di numero tre (3) vasche volano per il controllo della capacità di deflusso delle acque meteoriche verso il recuperato e ri naturalizzato fosso prospettante la strada provinciale SP 57. Tale opera, già pre dimensionata, sarà da verificarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva a cura di uno studio specializzato in materia. La dimensione interna netta di tali vasche è approssimativamente m.24 per una larghezza di m.3 ed una altezza di m.1,60 con un battente di almeno m.1,00.
5. e. 8. eventuale modifica e sistemazione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente nella porzione dell'innesto della nuova strada di lottizzazione su via Vittorina Gementi da confermarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva e comunque prima della presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

f) Il lottizzante si impegna ad adempiere alle prescrizioni riportate nei pareri di competenza rilasciati, in merito al Piano di Lottizzazione, dagli Enti: ASL, ARPA Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente, T.E.A. S.p.A., Provincia di Mantova, e ogni altro Ente interessato al rilascio di pareri, nulla osta, permessi ed autorizzazioni, indipendentemente da quanto già previsto sugli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione, conferendo specifico incarico formale e per iscritto al tecnico incaricato a cura e spese del lottizzante stesso.

ART.6 - AREE A VERDE

a) Il lottizzante assume al proprio totale carico gli oneri per la realizzazione e la sistemazione dell'area a verde individuata con apposito retino grafico di colore verde e rappresentata sulla **tavola di progetto n.07**.

La modalità di sistemazione delle aree a verde sono di seguito così riassunte:

- 6 a. 1. semina a prato stabile all'inglese;
- 6 a. 2. piantumazione con bordure in essenze autoctone da indicare in sede di progetto esecutivo;

- 6 a. 3. fornitura e posa di panchine e cestini portarifiuti in legno trattato o altro materiale da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- 6 a. 4. impianto di irrigazione automatico per le aree a verde e per le piantumazioni cedute all'Amministrazione Comunale;
- 6 a. 5. impianto di prelievo delle acque di falda (impianto di pozzo) completo delle seguenti apparecchiature: pompa sommersa, valvole, tubazioni, pozzetto ispezionabile, collegamenti elettrici realizzati sulle linee da cedere all'Amministrazione Comunale e ogni opera per fornire l'impianto d'irrigazione perfettamente funzionante;
- 6 a.6 piantumazione di alberature in numero sufficiente a soddisfare l'indicazione di almeno un albero ogni sei posti auto pubblici, come indicato negli elaborati di P.G.T., corrispondenti ad almeno otto (8) alberi per i quarantasette (47) posti auto di progetto.

Il tutto dovrà essere realizzato come da indicazioni che l'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo vorrà impartire in accordo con il progettista e il lottizzante e nel rispetto dei progetti già depositati.

ART.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come di massima indicato negli elaborati allegati alla presente e di seguito riassunte:

- 7. a) 1. realizzazione di una Sala Civica, proposta dal lottizzante, concordata e definita in sede di progettazione preliminare, in accordo con l'Amministrazione Comunale, da realizzarsi a parziale scomputo dell'importo della monetizzazione delle aree a standard, all'interno di un edificio plurifunzionale privato e pubblico (con destinazione d'uso a residenziale, commerciale, direzionale e pubblico), individuato nel sub comparto edificabile denominato "C1". La Sala Civica concordata per una dimensione di mq.162 di superficie lorda di pavimento. La realizzazione della nuova Sala Civica corrisponde ad una compensata cessione di mq.2.237 di aree a standard interne al comparto che, con tale realizzazione, vengono compensate e non localizzate nell'impianto di progetto. La Sala Civica è posizionata nella sagoma dell'edificio citato e collegata con un vano scala comune servito da un ascensore, a norma di legge. La posizione indicata al piano primo della Sala Civica si intende non vincolante e da concordare tra progettista, Amministrazione Comunale e Lottizzante.

Caratteristiche tecniche: la Sala Civica dovrà essere costruita come da descrizione e progetto definitivo ed esecutivo da redigere precedentemente l'inizio dei lavori della palazzina plurifunzionale, progetti che saranno redatti su specifici incarichi formali scritti e sottoscritti dal lottizzante al dal tecnico incaricato da definire in seguito alla approvazione ed adozione del Piano di Lottizzazione. L'intervento è pertanto condizionato alla progettazione definitiva ed esecutiva dell'intero edificio, quindi il lottizzante si riserva di apporre modeste modifiche nelle successive fasi di progettazione oggi non disciplinate. La verifica della progettazione preliminare della Sala Civica, oggi compresa nel Piano di Lottizzazione, potrà essere quindi confermata solo contestualmente alla progettazione definitiva ed esecutiva della palazzina stessa. Un progetto preliminare, non strettamente vincolante, è stato consegnato prima della approvazione del P.L. e durante l'iter procedurale, onde consentire all'Amministrazione Comunale di valutare dimensioni, tipologia e caratteristiche della Sala Civica stessa inserita in un più complesso e articolato edificio. La Sala Civica sarà da consegnare all'Amministrazione Comunale finita agibile e funzionante, completa di tutte le finiture, impianti e elementi interni quali porte, elementi fissi, finiture e tinteggi, e qui di seguito sinteticamente descritta. La

consegna del locale a Sala Civica avverrà con le modalità di consegna del tipo “immobile chiavi in mano”, quindi pronto per il suo successivo utilizzo.

La Sala Civica dovrà essere costruita secondo le caratteristiche del progetto esecutivo di cui al precedente **art.4** comma **a)**, e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro il termine massimo dell'attuazione della presente Convenzione Urbanistica, ovvero entro ad anni cinque (5). E' fatto salvo il diritto del lottizzante di richiedere una motivata proroga dei termini di ulteriori anni cinque (5), per un totale complessivo massimo di anni dieci (10) dalla stipula della Convenzione Urbanistica, per la realizzazione e consegna della Sala Civica come su descritta, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di concedere o non concedere detta proroga sulla base di successivi accordi da formalizzare.

La Sala Civica sarà ceduta come spazio a norma di legge, ed il lottizzante si impegna ad affidare formalmente e per iscritto l'incarico al tecnico e a tutti i tecnici diversi (strutturista e specialisti nonché ed esperti in materia), con la finalità di predisporre tutte le progettazioni e progettazioni specialistiche anche richieste ed obbligatorie per l'ottenimento di tutti i pareri degli Enti interessati e comunque prima della presentazione del progetto definitivo per la richiesta del Permesso di Costruire della palazzina stessa contenente la Sala Civica. L'opera da realizzare è inclusa dei costi di progettazione e progettazioni specialistiche, nonché delle spese per le presentazioni di progetti, dell'esecuzione delle opere sulla base di un appalto edile e impiantistico a norma di legge e del collaudo amministrativo, procedurale ed edilizio in corso d'opera, come indicato dal seguente **art.15** della presente Convenzione Urbanistica, fino all'accatastamento e alla richiesta di agibilità dell'unità. La gestione dell'unità Sala Civica di futura cessione sarà realizzata come disposto dal seguente **art.16** della presente Convenzione Urbanistica.

b) il lottizzante ha conferito un incarico per il progetto preliminare per la Sala Civica. Gli incarichi professionali devono essere formalizzati per iscritto e siglati dalle parti, il lottizzante e il progettista. Il progetto preliminare completo di computo metrico estimativo e di capitolato descrittivo delle opere da eseguirsi per meglio definire l'opera prevista in cessione sarà redatto. Il progetto è stato depositato prima della stipula della presente Convenzione Urbanistica. Tale progetto è stato poi verificato dall'Amministrazione Comunale al fine di attestare la congruità dell'importo preventivato a scomputo. E' stato infatti posto a scomputo dell'importo della monetizzazione dell'area standard l'effettivo valore della Sala Civica ritenuto congruo da parte dei competenti uffici comunali e quindi dall'Amministrazione Comunale.

c) il lottizzante si impegna ad adempiere alle prescrizioni riportate nei pareri di competenza rilasciati, in merito al progetto della Sala Civica, dagli Enti interessati all'emissione di pareri, nulla osta, permessi ed autorizzazioni, indipendentemente da quanto già previsto sugli elaborati del P.L. a cura del tecnico incaricato e a spese del lottizzante.

d) il lottizzante si impegna a realizzare la Sala Civica, quale opera di urbanizzazione secondaria nel rispetto del D.Lgs.163/2006 e s.m.i., nonché delle vigenti disposizioni normative in materia, dandone riscontro all'Amministrazione Comunale. Le procedure e le progettazioni definitive ed esecutive, prima della loro esecuzione, dovranno essere formalizzate per iscritto e siglate dalle parti interessate il progettista e il lottizzante.

ART.8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

a) Risultano estranei al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante (o figure fisiche o giuridiche da loro delegate) a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla

disciplina urbanistiche, le seguenti opere non comprese nelle retinature delle aree in cessione all'Amministrazione Comunale ovvero:

- 8 a.1. eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata eventualmente chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, come ad esempio gli indicati "vicoli privati" o collegamenti similari interni ai tre comparti edificatori di progetto;
- 8 a.2. passaggi ciclabili o pedonali afferenti private utilizzazioni;
- 8 a.3. posti macchina interni ai lotti nella misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
- 8 a.4. verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- 8 a.5. illuminazione degli accessi, protezione ed automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- 8 a.6. illuminazione delle eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di manovra e sosta in carreggiata entro i comparti edificatori;
- 8 a.7. allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;

b) Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alla realizzazione dei singoli edifici o gruppi di edifici e comunque prima dell'ultimazione di questo/i e della richiesta di agibilità ed utilizzazione del medesimo.

ART.9 - CESSIONE VIABILITA' E STANDARDS

a) Il lottizzante si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (aree indicate nel presente Piano di Lottizzazione nella **tavola di progetto n.05** con retino e campitura apposita) della superficie complessiva di circa metri quadrati milleottocento diciassette (mq.1.817) per strade e marciapiedi interni al Comparto di Lottizzazione comprensive delle aree con ciclopedonale per metri quadrati duecento sessantuno (mq.261). A questa superficie è da aggiungere la superficie per aree a servizio (standards) per metri quadrati millequattrocento cinquantadue (mq.1.452) per aree pubbliche in cessione che sono così costituite: parcheggi con spazi per manovra e aree connesse per metri quadrati novecento ventidue (mq.922), ed infine per aree a verde per metri quadrati cento cinquecento trenta (mq.530).

b) Nel Piano Attuativo la previsione di standards richiesti da scheda di P.G.T. per AS min.(Area per servizi minima richiesta) pari a mq.**5.880 variabile** è calcolata su un insediamento di n.**147 abitanti teorici** previsti in sede di pianificazione territoriale generale come massima quantità acconsentibile. La stessa scheda indica un AS id (Area per servizi individuata o da individuare all'interno del Piano Attuativo), pari a mq.2.500 con una AS tot (Area per servizi complessiva) pari a mq.5.880, corrispondenti ad una superficie lorda di pavimento massima (S.l.p. max.) di mq.7.326. Il Piano Attuativo denominato ATR 502 "Corte Nuova" prevede un indice di utilizzazione territoriale **Ut** pari a **0,3833** per l'insediamento di n.**66 abitanti teorici**, e **superfici commerciali e direzionali** con una **Farmacia e Ambulatori** ed una **Sala Civica** (nuovo spazio pubblico), dimensionati su una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) inferiore rispetto alla massima indicata (mq.7.326) e pari a totali **mq.4.424** e così diversificata: S.l.p. per **residenziale mq.3.281,11**, S.l.p. **commerciale mq.981,40**, S.l.p. per **servizi mq.161,50** (Sala Civica all'interno della palazzina in condominio) per un totale di S.l.p. di progetto pari a mq.4.424,59, arrotondata a **mq.4.424**.

Dette superfici di progetto verificano un dimensionamento di totali mq.3.848,05 per aree a Standards da cedere per il previsto insediamento di **66 abitanti teorici** corrispondenti ai **mq.3.281,11** di superfici lorde di

pavimento (S.l.p.) residenziali, per l'insediamento di aree commerciali pari a mq. **981,40**, pertanto saranno da cedere aree standard per il 101% della S.l.p. della Farmacia (U2a), il 100% della S.l.p. per gli ambulatori (U2c), il 101 % per gli esercizi di vicinato (ESV) fino a mq.250, il 100% della S.l.p. per ambulatori (U2c) e infine per l'area pubblica relativa alla Sala Civica (U2f) per mq. **161,50** (nessuna area in cessione è richiesta). La realizzazione della Sala Civica, in edificio a palazzina per una superficie lorda di pavimento pari a mq.161,50, opera completa e funzionante di tutti i servizi ed impianti a norma di legge, corrisponde alla mancata cessione di un'area pubblica esterna non edificata pari a mq.2.174,04.

L'area pubblica da cedere a standard è pari a mq.3.628,66 a cui si prevede la detrazione della superficie corrispondente alla Sala Civica proposta a parziale scomputo della cessione delle aree a standard. Il calcolo deriva dalla sommatoria dei seguenti valori: n. abitanti teorici n.66 X 40 mq./ab. = **mq.2.640,00** + farmacia mq.255,75 (U2a) pari al 101% ovvero **mq.258,31** + ambulatori mq.255,75 (U2c) pari al 100% ovvero **mq.255,75** + esercizi di vicinato (ESV) mq.469,90 pari al 101% ovvero **mq.474,60** + sala civica (assimilabile a U2f) mq.161,50 con nessuna area in cessione prevista. La sommatoria dei seguenti valori corrisponde ad un totale di mq.3.628,66, pertanto dal totale di mq.3.628,66 – mq.2.174,04 (area corrispondente alla Sala Civica) pari a mq.1.454,62 per aree da individuarsi all'interno del comparto di lottizzazione ATR 502 denominato "Corte Nuova").

Le aree individuate in comparto da cedere come Standard all'Amministrazione Comunale per cui sommano a mq.1.451,95 non sufficienti a soddisfare la superficie minima da cedere richiesta e pari a mq.1.454,62. La differenza tra la superficie a Standard individuata nel comparto di progetto (mq.1.451,95) e la superficie a Standard da cedere come superficie minima (mq.1.454,62) corrisponde a **mq.2,67** che viene monetizzata all'importo concordato di €/mq.130, per un totale di mq.2,67 ovvero corrispondenti **€ 347,10** (€/mq.130 X mq.2,67), da versare contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica.

Il lottizzante comunque intende cedere, come in effetti cede, oltre ai mq.1.817 di superfici per strade e marciapiedi ulteriori mq.1.452 di superfici a servizio pubblico (standards) per un totale di mq.3.269 oltre alla Sala Civica di cui al precedente art.7, che sarà realizzata in sagoma dell'edificio condominiale posto in fregio alla strada provinciale n.57, ed ipotizzata localizzata al piano primo di detto edificio, posizione questa da non ritenersi vincolante per il lottizzante che concorderà con il progettista e l'Amministrazione Comunale la posizione definitiva in sede di successive progettazioni preliminari e definitive, da eseguirsi a seguito dell'approvazione ed adozione del Piano di Lottizzazione.

L'indice di **utilizzo fondiaria Uf** di progetto come da scheda di P.G.T. è compreso tra mq./mq.0,50 e mq./mq.1,50, ed è stato verificato sull'intero comparto risultando pari a **mq./mq.0,5316** e pertanto verificato.

Le tavole di progetto riportanti le sagome degli edifici su ogni singolo lotto di progetto, sono da ritenersi non vincolanti per i lottizzanti in questa fase di procedura, e da utilizzare nel presente progetto per meglio chiarire la distribuzione prevista e il posizionamento dei volumi e delle superfici edificate sull'intera area di lottizzazione. Variazioni all'impianto oggi individuato saranno eventualmente da formalizzare a mezzo di progetti successivi necessari per l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi e comunque con l'approvazione preventiva del progettista, del lottizzante in accordo con l'Amministrazione Comunale.

ART.10 - MONETIZZAZIONE E CESSIONE DELLE AREE STANDARDS

a) Non si prevede la cessione di aree esterne al comparto già individuato ed oggetto dei dimensionamenti su riportati.

b) Per la porzione di aree a standard che non viene ceduta direttamente è previsto lo scomputo parziale della monetizzazione delle aree standard non individuate nel comparto di lottizzazione e tale superficie è pari a mq. 2.174,04 che si concorda essere scomputata con la realizzazione di una Sala Civica, posta nel sub comparto denominato "C1", in sagoma all'edificio polifunzionale previsto in fregio alla strada provinciale 57, con una superficie complessiva commerciale (compresi in muri di proprietà e compresi i muri in comproprietà per un mezzo) e pari a una dimensione di mq.161,50. Il dimensionamento dell'area equivalente della realizzazione della Sala Civica è esplicitato nel seguente calcolo: $\text{mq.161,50} \times \text{€/mq.1.750} = \text{€ 282.625}$; $\text{€ 282.625} / \text{€/mq.130} = \text{mq.2.174,04}$, pertanto la realizzazione della Sala Civica corrisponde ad una superficie di standard pari a mq.2.174,04 (duemila centosettantaquattro/04). Richiamato l'art.7 punto **b)** della presente Convenzione Urbanistica: *"il lottizzante ha conferito un incarico per il progetto preliminare per la Sala Civica. Gli incarichi professionali devono essere formalizzati per iscritto e siglati dalle parti, il lottizzante e il progettista. Il progetto preliminare completo di computo metrico estimativo e di capitolato descrittivo delle opere da eseguirsi per meglio definire l'opera prevista in cessione sarà redatto. Il progetto è stato depositato prima della stipula della presente Convenzione Urbanistica. Tale progetto è stato poi verificato dall'Amministrazione Comunale al fine di attestare la congruità dell'importo preventivato a scomputo. E' stato infatti posto a scomputo dell'importo della monetizzazione dell'area standard l'effettivo valore della Sala Civica ritenuto congruo da parte dei competenti uffici comunali e quindi dall'Amministrazione Comunale."*

c) In funzione delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale e degli obblighi assunti dal lottizzante circa l'esecuzione a propria cura e spese dell'opera indicata al comma precedente del presente Atto (nuova Sala Civica presso il costruendo condominio, in sagoma), visto l'ammontare dell'opera medesima pari ad euro duecento novanta mila e settecento (**€ 282.625**), come da prima stima del valore di realizzazione redatta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si considerano dette opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a scomputo parziale dell'importo di parziale monetizzazione delle superfici a standard non cedute.

Il progetto della Sala Civica sarà verificato dal Comune, a mezzo dei propri tecnici che, sulla base del progetto preliminare analizzerà la congruità dei prezzi e delle quantità riportate nel computo metrico estimativo redatto. Qualora l'importo effettivo dell'opera risultasse inferiore all'ammontare previsto nei calcoli di pre dimensionamento il lottizzante si impegna a versare, come in effetti verserà, l'eventuale importo a conguaglio risultante dai calcoli a consuntivo e prima della consegna dell'opera come descritta da realizzarsi entro i mesi sessanta (60) dalla stipula della Convenzione Urbanistica.

Il lottizzante si riserva la possibilità, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anziché di monetizzare a conguaglio gli importi dovuti e calcolati a consuntivo della realizzazione della Sala Civica di calcolare e localizzare nuove aree a standard corrispondenti agli importi eventualmente dovuti in accordo con l'Amministrazione Comunale seguendo le procedure indicate al successivo comma d) del presente articolo.

d) L'opera Sala Civica, da realizzare a scomputo parziale dell'importo di monetizzazione delle superfici a standard non cedute, essendo vincolata alla stesura di un progetto definitivo sia della palazzina sia della Sala Civica in esso contenuta, il lottizzante in autonomia di progettazione architettonica, ingegneristica e specialistica (termotecnica, acustica, impiantistica, sicurezza cantieri, certificazioni e collaudi, catasto, geologica e tutte le nomine necessarie di legge), e successivo appalto secondo le vigenti norme in materia e realizzazione fino all'atto di agibilità propone, in accordo con l'Amministrazione Comunale, che la tempistica per la cessione della Sala Civica stessa con il metodo di "chiavi in mano" sia realizzata nel termine massimo

di mesi sessanta (60), avendo la facoltà di richiedere una proroga per motivata giustificazione di ulteriori mesi sessanta (60) e quindi per un totale di mesi centoventi (120) massimi ed improrogabili, salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale all'autorizzazione o meno di detta proroga. Oltre tale termine il lottizzante si impegna al versamento per intero dell'importo non scomputato parzialmente per la monetizzazione delle superfici a standard non cedute, ovvero calcolato pari ad euro 282.625. In alternativa le parti potrebbero concordare una possibile ulteriore cessione di aree pari l'equivalente area a standard della Sala Civica così non realizzata e per mq.2.174,04, da localizzare sulla base di un progetto di Piano di Lottizzazione in variante rispetto a quello depositato ed autorizzato, da concordare con l'Amministrazione Comunale, obbligandosi il lottizzante al completamento della procedura di richiesta per la variante, se questo fosse il caso prescelto, entro i termini di mesi sessanta (60) dall'autorizzazione del presente Piano di Lottizzazione e stipula della Convenzione Urbanistica. Detta evenienza sarebbe adempiuta con la formalizzazione di un incarico al tecnico progettista per una variante al Piano di Lottizzazione, avendo adempiuto agli obblighi qui assunti con la presentazione di detta variante e non dovendo quindi attendere l'esito e il completamento delle procedure autorizzative dell'eventuale Piano di Lottizzazione in variante così necessario per la localizzazione degli ulteriori citati mq.2.174 rispetto ai già ceduti mq.1.817 per strade e marciapiedi e mq.1.452 per aree a standard.

e) A causa della mancata individuazione nell'impianto di progetto di mq.2,67 di superfici a Standard, concordata per la richiesta di localizzazione di lotti edificabili dimensionalmente e morfologicamente individuati, si rende necessaria la monetizzazione delle superfici mancanti da quelle localizzate e per un importo pari a €/mq.130; pertanto $\text{mq.2,67} \times \text{€/mq.130} = \text{€ } 374,10$ da monetizzare all'atto della firma della presente Convenzione Urbanistica.

ART.11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

a) Il lottizzante in relazione alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, ha costituito prima della stipula della presente Convenzione la polizza fideiussoria assicurativa n.....del emessa daper un importo di €.....(euro.....) per le opere di urbanizzazione primaria (strade e marciapiedi) e fuoricomparto e polizza fideiussoria assicurativa n.....del.....emessa da.....per un importo di €.....(euro.....) per le opere di urbanizzazione secondaria (Sala Civica), a garanzia del rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica, nonché dell'esatta e piena esecuzione di tutti i lavori che saranno appaltati come da normativa vigente e nel rispetto del D.Lgs.163/2006 e s.m.i. ed in particolare della realizzazione:

11 a.1. delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto di Lottizzazione, che come risulta dagli elaborati di progetto sono stimati per un valore di € 367.490,58 e delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto di Lottizzazione stimate per un valore di € 142.951,76, per un **totale di € 510.442,334**, come risulta da computi metrici estimativi per opere entro e fuori comparto da verificarsi a consuntivo a seguito dell'esecuzione delle opere stesse con collaudi amministrativo, procedurale ed edilizio da eseguirsi tutti in corso d'opera;

11 a.2. delle opere per la realizzazione della Sala Civica per un valore da stima parametrica e compunto metrico estimativo pari a **€ 282.625,00**, complessivo della progettazione, esecuzione e collaudo, ed ogni altro onere e costo correlato per consegnare "chiavi in mano" lo spazio di mq.161,50, con collaudi amministrativo, procedurale ed edilizio da eseguirsi tutti in corso d'opera;

b) La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta del lottizzante, quando un parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Alla cessione definitiva delle opere al Comune le fideiussioni dovranno essere estinte completamente.

c) Il lottizzante è obbligato, secondo quanto attribuito in premessa, con i suoi fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione immediata, previa messa in mora dei lottizzanti da parte del Comune, con preavviso dell'inadempimento non inferiore a due mesi.

Le clausole di cui al presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.

ART.12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

a) dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione Urbanistica e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare domanda per ottenere i Permessi di Costruire o le Denunce di Inizio Attività, corredate dagli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché del Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle clausole della presente.

b) l'acquisizione degli Atti abilitativi all'edificazione dei singoli lotti, è comunque subordinato all'impegno scritto del lottizzante di esecuzione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costruzione degli edifici, prima della loro ultimazione, in modo che gli stessi possano fruire di tutti i servizi previsti in totale regolarità e sicurezza, come previsto all'art.5, e assunzione di ogni responsabilità in relazione al fatto che in mancanza delle opere di urbanizzazione e delle certificazioni sul verificato stato di regolarità e sicurezza delle stesse, non sarà possibile il rilascio del certificato di agibilità. Tale impegno e assunzione di responsabilità dovranno essere inseriti nei rogiti di vendita di tutte le aree edificabili ed esibiti in sede di richiesta degli atti abilitativi all'edificazione.

c) L'acquisizione degli atti abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato al pagamento del Contributo di Costruzione di cui al D.P.R. n.380 del 2001 e alla Legge Regionale n.12 del 2005, con le modalità e nella misura in rigore rispettivamente al momento del rilascio stesso o dalla data di presentazione dei Permessi di Costruire o delle Denunce d'Inizio Attività. Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per il Permesso di Costruire o D.I.A. con deliberazione comunale non sono dovuti in quanto ampiamente assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria pari a **€ 510.442,43** (come da computi metrici estimativi di cui agli elaborati n.CM1 e n.CM2), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote vigenti pari a €/mq. 4,80 x (mq.3.281,11 x m.3) = mc.9.843,33 corrispondenti ad €47.247,98 per aree residenziali, €/mq. 21,23 x mq.981,40 corrispondenti a €20.835,12 per aree commerciali, direzionali, per un totale di **€68.083,10**.

Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A. ed il contributo sul costo di costruzione di cui agli articoli dal 43 al 48 della citata Legge Regionale 12 del 2005.

ART.13 - VARIANTI

a) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n.12 del 31 marzo 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati del

Piano di Lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e vincolo di destinazione pubblica, verificando a cura del progettista incaricato la nuova soluzione in variazione che dovrà comunque essere preventivamente assentita dall'Amministrazione Comunale anche sulla base di progetti di revisione del Piano di Lottizzazione, con la finalità di garantire una lettura di insieme delle varie edificazioni che si realizzeranno nel comparto diviso in tre sub comparti "C1", "C2" e "C3".

b) non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse purché siano conformi al regolamento edilizio, alle disposizioni urbanistiche comunali e ai criteri costruttivi:

13 b.1. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti dagli elaborati del Piano di Lottizzazione, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali, ma rispondenti ai criteri di progettazione urbana dell'impianto del Piano di Lottizzazione individuati;

13 b.2. L'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968;

13 b.3. La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

13 b.4. Lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di frazionamenti dei lotti con una o più dividenti, con variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate all'uso pubblico e la verifica da parte del progettista della rispondenza ai criteri generali di progetto del Piano di Lottizzazione, il P.L..

c) Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art.14 successivo, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per i nuovi Piani Attuativi, che tenga conto di quanto già realizzato, predisponendo a cura del tecnico progettista e a spese del lottizzante richiedente tutta la documentazione di progetto per la variante al Piano di Lottizzazione, previo conferimento d'incarico formale per iscritto sottoscritto dalle parti il lottizzante e il progettista.

d) le variazioni non possono comportare, ne espressamente ne tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione Urbanistica di cui all'art.3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dell'Amministrazione Comunale o da dimostrate difficoltà oggettive intervenute ed estranee alla volontà del lottizzante, o propri aventi causa.

ART.14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

a) Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazioni diversa da quella prevista dallo stato attuale (residenziale, direzionale e commerciale con Farmacia ed ambulatori e Sala Civica), in sede di rilascio del relativo atto abilitativo dovranno essere reperite le aree a Standards, nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Lottizzazione e delle relative aree a servizi pubblici.

b) E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale n.12 del 31 marzo 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto abilitativo.

c) Qualora in seguito alle diverse destinazione o minor utilizzo planimetrico, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte dell'Amministrazione Comunale, ne in termini di quantità di area, ne in termini di monetizzazione.

Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della Convenzione Urbanistica.

ART.15 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

a) Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati, sempre formalmente incaricati per iscritto e sottoscritti. Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a tecnico abilitato indicato dall'Amministrazione Comunale ed a spese del lottizzante. Il lottizzante ed il direttore lavori sono tenuti a fornire, al tecnico collaudatore, tutti gli elaborati grafici di dettaglio esecutivi, prove, verifiche dei materiali, documentazione fotografica e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori che comunque dovrà periodicamente visionare e documentare direttamente. Dagli elaborati si dovrà evincere rispetto ai punti fissi, l'esatta localizzazione di tutti i sotto servizi.

b) Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta all'Amministrazione Comunale una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del lottizzante, dell'esecutore e del tecnico direttore dei lavori. Il collaudo progressivo, ovvero il collaudo in corso d'opera, delle opere confluisce nel collaudo generale tecnico amministrativo sui lavori ed opera nel complesso, con verifica della rispondenza alle norme tecniche urbanistiche, contabili e funzionali che la normativa vigente richiede, da parte del tecnico incaricato di cui al comma a) del presente articolo.

c) Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro trenta (30) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata a/r attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro tre (3) mesi dall'inizio dell'iter sempre che il lottizzante e la direzione dei lavori adempiano a quanto previsto dal comma a) precedente. Fino all'avvenuta trascrizione dell'Atto pubblico di acquisizione delle opere restano in carico al lottizzante ogni responsabilità ed obbligo di cura e manutenzione delle opere.

d) Può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub comparto autonomamente funzionale, a richiesta del lottizzante o dell'Amministrazione Comunale. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma a), b) e c) del presente articolo.

ART.16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

a) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del lottizzante sino al passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria.

b) Le aree devono essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART.17 - SPESE

a) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione Urbanistica e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere

annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante che formalizzerà, a mezzo di incarichi per iscritto e sottoscritti dalle parti, i conferimenti degli incarichi stessi.

ART.18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

a) Il progetto di Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- 18 a.1. **tavola 01** - inquadramento urbanistico dell'area di progetto;
- 18 a.2. **tavola 02** - stato di fatto – planivolumetrico, orto fotografia e vista panoramica;
- 18 a.3. **tavola 03** – stato di fatto e di progetto – planimetria generale aree di proprietà;
- 18 a.4. **tavola 04** – stato di progetto – planivolumetrico e verifica strada di lottizzazione;
- 18 a.5. **tavola 05** – stato di progetto – pianta superfici pubbliche e superfici private;
- 18 a.6. **tavola 06** – stato di progetto –superfici lorde di pavimento pre dimensionamento;
- 18 a.7. **tavola 07** – stato di progetto – pianta coperture e materiali di progetto;
- 18 a.8. **tavola 08** – stato di progetto – schema impianto di illuminazione pubblica;
- 18 a.9. **tavola 09** – stato di progetto – schema impianto fognario acque reflue;
- 18 a.10 **tavola 10** – stato di progetto – schema impianto fognario acque meteoriche;
- 18 a.11 **tavola 11** – stato di progetto – schema impianto gas e acqua acquedotto;
- 18 a.12 **tavola 12** – stato di progetto – sezione stradale tipo – particolari;
- 18 a.13 **tavola 13** – stato di progetto – schema impianto Enel e Telecom;
- 18 a.14 **tavola 14** – stato di progetto – viabilità interna principale e posizionamento segnali stradali;
- 18 a.15 **tavola 15** – stato di progetto – verifica superamento barriere architettoniche;
- 18 a.16 **tavola 16** – stato di progetto – schemi di variazioni di impianto edificato compatibile;
- 18 a.17 **elaborato CM1** – stato di progetto – computo metrico estimativo – opere dentro comparto;
- 18 a.18 **elaborato CM2** – stato di progetto – computo metrico estimativo – opere fuori comparto;
- 18 a.19 **elaborato RT** – stato di progetto – relazione tecnica;
- 18 a.20 **elaborato RP** – stato di progetto – relazione paesaggistica;
- 18. a.21 **elaborato BC** – stato di fatto e di progetto – bozza della Convenzione Urbanistica;

b) Il progetto di Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, l'Amministrazione Comunale e il lottizzante in pieno accordo stabiliscono che gli atti di cui al comma a), tavole di progetto n.16 e elaborati n.5 quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati in originale presso il Comune, l'Amministrazione Comunale, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione Urbanistica.

ART.19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

a) Il lottizzante si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

b) Il lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità. Tutte le spese inerenti, con assoluto sollievo dell'Amministrazione Comunale sono assunte da lottizzante.

c) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio, il P.G.T., vigente.

d) per quanto non previsto e specificato nella presente Convenzione Urbanistica, ci si rimette alle norme vigenti in materia.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo Atto dattiloscritto per la massima parte da persona di mia fiducia da me diretta e per il resto scritto da me per diciannove pagine dei 19 fogli di cui consta e di esso, non di quanto allegato per espressa dispensa avuta dalle parti, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio come legge, essendo **le ore.....**

Mantova, 13 maggio 2013.