

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

N. DI REP. N. DI RACC.

CONVENZIONE URBANISTICA

attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa privata denominato PR "CORTE SPINOSA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ (_____), il giorno _____.
in _____ nel mio studio in _____ civico numero _____.
Innanzitutto a me, dottor _____, Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile

SONO PRESENTI

- 1 -

L'Arch. **ROSANNA MOFFA**, nata a, il, C. F., nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Porto Mantovano, tale nominata con decreto del Sindaco n. ... del (che si allega al presente atto sotto la lettera), per la carica domiciliata presso la Sede Comunale, la quale sottoscrive la presente Convenzione in rappresentanza del **COMUNE DI PORTO MANTOVANO** (di seguito denominato anche "COMUNE"), C.F. 00313570202
;

- 2 -

Il Sig.ri

LUGLI WALTER nato a MARMIROLO il 21.02.1946 CF: LGLWTR46B21E962Q
LUGLI IVANO nato a MANTOVA il 17.03.1949 CF: LGLVNI49C17E897X
LUGLI MASSIMO nato a MANTOVA il 14.07.1966 CF: LGLMSM66L14E897E

In Qualità di Soci Amministratori dell'Azienda:

SOCIETA' AGRICOLA FONDO SPINOSA DI LUGLI WALTER & C. S.N.C.

Porto Mantovano – Via Spinosa, 18

P.IVA: 01635370206

NUMERO REA: MN-156603

Società di seguito denominata "PROPONENTE", la quale sottoscrive la presente Convenzione come proprietaria di "CORTE SPINOSA".

compresenti tutti della cui personale identità io Notaio sono certo.

Tra le Parti suddette

PREMESSO

- che il PROPONENTE è proprietario dell'area, definita "CORTE SPINOSA" sita nel Comune censuario di Porto Mantovano;
- Che l'oggetto del Piano di Recupero riguarda un ambito di intervento di superficie territoriale complessiva, coincidente con la superficie fondiaria, pari a circa 5.350,00 mq, con fabbricati dismessi annessi;

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

- Che tale progettualità urbanistica prevede la riedificazione del nuovo fabbricato ad uso deposito mezzi\attrezzi agricoli come da Planivolumetrico di Tav. 4, con un ampliamento volumetrico fino al 20% rispetto a quanto legittimato ed oggetto di demolizione;
- Che l'ambito risulta identificato dal Piano delle Regole del PGT vigente come "Nucleo di vecchia Formazione";
- Che in tale ambito urbanistico l'intervento riorganizzativo con finalità urbanistiche oltretutto architettoniche è consentito unicamente tramite PIANO DI RECUPERO, con possibilità di ampliamento dei volumi legittimati fino al 20%;
- Che è volontà del PROPONENTE dare attuazione a tale progettualità urbanistica, in quanto l'intervento è ritenuto strategico per il proseguimento dell'attività aziendale;
- Che l'attuazione del Piano è vincolante per i criteri urbanistici che indirizzano la progettazione di recupero architettonico\ambientale,
- Che il planivolumetrico e il progetto di riuso dei fabbricati è da ritenersi vincolante, rimandando la progettazione degli immobili alla richiesta di Permesso di Costruire al SUE del Comune di Porto Mantovano;
- Che il PROPONENTE dichiara di avere la piena disponibilità dell'area come sopra descritta e di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione attuativa del Piano di Recupero;
- che sull'area ricadente in detto Piano di Recupero non insistono servitù attive o passive, non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico - architettonica, archeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano attuativo stesso;
- che sull'area esiste una fascia di rispetto dal "Canale Fossamana" di m. 10,00 così come individuato dalle tavole progettuali;

VISTE

- A. le deliberazioni di Consiglio comunale n° del e n° del recanti rispettivamente l'adozione e l'approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano, divenuto efficace in data per effetto della pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° - Serie Avvisi e Concorsi del
- B. la deliberazione di Giunta Comunale n° in data, con la quale è stato adottato il presente Piano di RECUPERO denominato "Corte Spinosa";
- C. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito dello stesso nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute n° (.....) osservazioni;
- D. la deliberazione di Giunta Comunale n° in data, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero;
- E. l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 smi;

TANTO PREMESSO**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE****ARTICOLO 1****PREMESSE E ALLEGATI**

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante della presente Convenzione nonché criterio interpretativo della stessa.

1.2. Sono allegati della presente Convenzione:

- A. Decreto del Sindaco di Porto Mantovano n. del, recante la nomina del Responsabile dell'Area Tecnica che sottoscrive la presente Convenzione
- B. Deliberazione della Giunta Comunale per la nomina del Responsabile di Servizio, al fine di conferire allo stesso i poteri di firma ai fini di detta sottoscrizione

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

- C. Estratto di mappa catastale con individuazione delle aree oggetto del Piano di Recupero
- D. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E. Tavole: 01 – 02 - 03A – 03B – 03C – 04 - 05
- F. Documento di Testo: D_00 Istanza di Piano di Recupero
- G. Documento di Testo: D_01 Relazione Illustrativa
- H. Documento di Testo: D_02 Norme di Attuazione del Piano (N.T.A.)
- I. Relazione Geologica\Geotecnica
- J. Valutazione previsionale di Impatto acustico

Ai fini di cui al comma 1.1., si considerano, inoltre, allegati alla presente Convenzione, ancorché non materialmente congiunti alla stessa, tutti gli elaborati costituenti il Piano di Recupero depositati presso il COMUNE.

ARTICOLO 2**ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

2.1. Il PROPONENTE si obbliga, per sé e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al Piano di Recupero in conformità delle previsioni contenute negli elaborati e nel rispetto della presente Convenzione.

2.2. Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, il PROPONENTE rimarrà obbligato in solido con gli acquirenti sino al pieno adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione o sino all'eventuale sostituzione ed estinzione, ai sensi del comma 2.5, delle garanzie dallo stesso prestate. Resta inteso che l'eventuale soggetto ACQUIRENTE deve essere in possesso dei requisiti di cui all' art. 60 c.1 della L.R. 12/05 smi;

2.3. Il PROPONENTE risponde delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, nei termini precisati nei commi precedenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole limitative della sua responsabilità inserite negli atti di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del COMUNE e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2.4 Il progetto del Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria così definite dal d.p.r. 380/01 s.m.i.

ARTICOLO 3**TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di Recupero, a prescindere dalla formale stipula della presente 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 PROPONENTE.

La stipula della Convenzione dovrà avvenire entro il termine di **3 (tre) mesi** dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano;

3.2 In ogni caso, l'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione e il consolidamento delle volumetrie acquisite deve intervenire entro il termine massimo di **5 anni (cinque)** anni dall'approvazione del Piano stesso;

3.3 La stipula dell'atto di vincolo di non edificazione e impegno alla destinazione agricola dell'immobile, da fare a seguito di presentazione di autonomo titolo abilitativo, determinano il consolidamento dei parametri

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

edificatori acquisiti.

3.4 E' data facoltà al proponente, a seguito di Approvazione del Piano Urbanistico, di poter presentare Permesso di Costruire per l'istruttoria dello stesso. Tale Permesso non potrà essere rilasciato fino alla stipula della presente Convenzione Urbanistica;

ARTICOLO 4**MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI E SPAZI PUBBLICI**

4.1. Ai sensi dell'art. 5.3.1 del Piano dei Servizi del vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Recupero sono così quantificate:

DESTINAZIONE D'USO	SLP virtuale	Parametro	VALORE DI MONETIZZAZIONE	MONETIZZAZIONE COMPLESSIVA
	mq	10%	Euro/mq	Euro
Industriale&assim.	222,70	22,27 mq	64,00	1.425,28

4.2. Nel Piano, data la sua natura strettamente connessa alle esigenze aziendali, non sono previste aree destinate ad essere cedute al COMUNE o asservite all'uso pubblico in applicazione delle disposizioni del vigente Piano dei Servizi.

Se ne prevede quindi la sola monetizzazione, con un valore di 40,00 euro/mq (diconsi quaranta/00) Euro/mq come da determinazione del responsabile del settore n. ____ del _____

4.3. Il PROPONENTE, pertanto, all'atto della stipulazione della presente Convenzione, versa alla Tesoreria del COMUNE l'importo di Euro 890,80 (diconsi ottocentonovanta/80), corrispondente alla monetizzazione dei suindicati mq 22,27.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione il COMUNE rilascia ampia e liberatoria quietanza circa l'avvenuto pagamento del suddetto importo da parte del PROPONENTE.

ARTICOLO 5**GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

5.1. La natura del Piano non prevede la prestazione di garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali, in quanto gli stessi sono interamente monetizzati all'atto della convenzione.

ARTICOLO 6**DISCIPLINA DEI MUTAMENTI D'USO**

6.1. Come disposto dall'atto di non edificazione\impegno alla destinazione agricola, da stipularsi successivamente alla presente Convenzione in relazione al progetto dei fabbricati (*Permesso di Costruire*) e secondo i disposti degli art.li 59 – 61 della LR 12/05 smi, non sarà possibile mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno 10 anni dalla stipula dell'atto sopracitato;

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

ARTICOLO 7

VARIANTI DEL PIANO DI RECUPERO

7.1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 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 grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;

7.2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

7.3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ARTICOLO 8

SPESE

8.1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione sono a carico esclusivo del PROPONENTE, suoi successori e aventi causa.

ARTICOLO 9

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

9.1. Il Piano di RECUPERO è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati testuali

D_01 Relazione illustrativa rev.1

D_02 Norme Tecniche di Attuazione rev.1

D_03 Relazione geologica/Geotecnica

D_04 Relazione previsionale di impatto acustico

Elaborati grafici

Tav. 01 rev.1

Tav. 02 rev.1

Tav. 03A rev.1

Tav. 03B rev.1

Tav. 03C rev.1

Tav. 04 rev.1

Tav. 05 rev.1

9.2. Le Parti convengono che tutti gli elaborati indicati nel comma 9.2. del presente articolo, depositati presso il COMUNE, costituiscono allegati della presente Convenzione e sono parte integrante della stessa.

ARTICOLO 10

REGOLARE ESECUZIONE

10.1. Entro i termini di validità del presente Piano di recupero, fissati in 5 anni dalla delibera di approvazione del Piano stesso, e comunque entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa ai fabbricati, sarà necessario presentare un certificato di regolare esecuzione, a firma del Direttore Lavori, con la finalità attestare il rispetto dei contenuti del PdR approvato.

ARTICOLO 11

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

11.1. Il PROPONENTE rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

11.2. Le Parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ARTICOLO 12 CONTROVERSIE

12.1. La risoluzione delle controversie relative alla presente Convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione staccata di Brescia o del Tribunale di Mantova, in conformità alla relativa competenza.

Letto, confermato e sottoscritto, il 01.09.2020

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
Il responsabile dell'Area Tecnica

IL PROPONENTE
SOCIETA' AGRICOLA FONDO SPINOSA DI LUGLI WALTER & C. S.N.C.