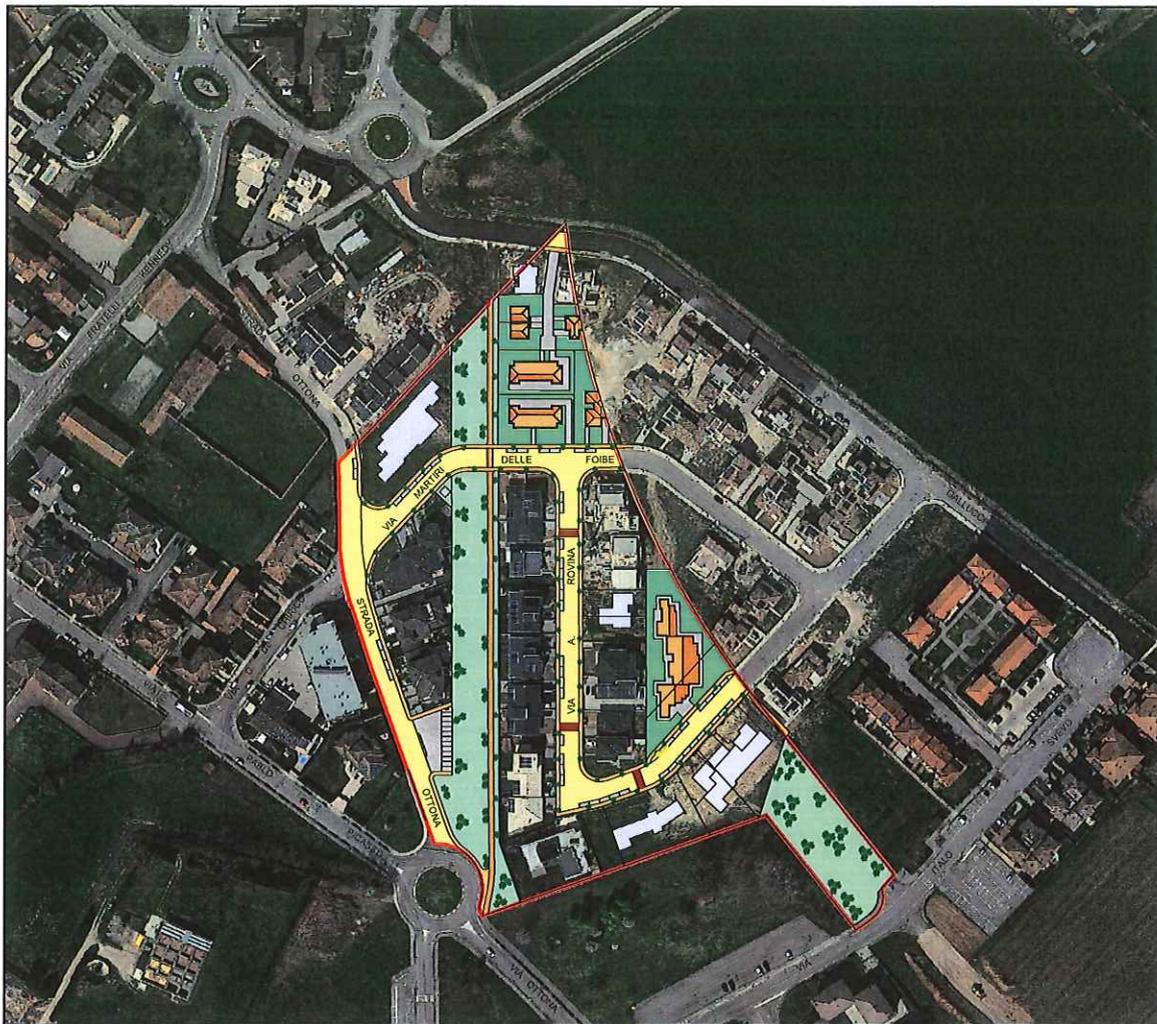


COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committenti :

SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI e C. S.A.S
 PEDRAZZOLI ENNIO

VARIANTE ALL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE [A.T. 004]
SUB COMPARTO " A " sito in localita' S. Antonio

File : GB0022399Prj

Data : 23 MARZO 2022

Elaborato :

CONVENZIONE URBANISTICA
- VARIANTE -

Scala : Prat. n° : Tav. n° :

D_V

Comune :

Porto Mantovano

Provincia :

Mantova

(STUDIO TECNICO)

Dott. Ing. GIAN LUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 - e_mail:stferrari@ianluca@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 16 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 - e_mail:stfrancesco@alice.it

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari nei sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07'41 n. 166



**VARIANTE CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
AT_004 DENOMINATO "OTTONA" SUB-COMPARTO "A"**

Nell'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ (___/___/2022), avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____, notaio in _____

Si sono costituiti i Signori:

- **Pedrazzoli Ennio**, nato a Roverbella (MN) il 21/08/1943, residente a Roverbella (MN) in Via Trento e Trieste n. 14, C.F.: PDR NNE 43M21 H604K, in qualità di Legale Rappresentante della Società "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. con sede in Piazza Virgilio n. 14 - Porto Mantovano (MN), C.F. / P.IVA: 0193564 020 9;
- **Pedrazzoli Ennio**, nato a Roverbella (MN) il 21/08/1943, residente a Roverbella (MN) in Via Trento e Trieste n. 14, C.F.: PDR NNE 43M21 H604K;

soggetti nel seguito del presente Atto denominati semplicemente "Lottizzanti", da una parte;

e la Sig.ra **Rosanna Moffa**, nata a Colle Sannita (BN) il 05/12/1966, in qualità di Responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n. 267, allo scopo autorizzato con Decreto del Sindaco n. 10 in data 27/12/2021 ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato Decreto Legislativo, nel seguito del presente Atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

P R E M E S S O

a) che con atto per notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova del 26 giugno 2014, rep. n. 55.650, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 1 luglio 2014 al n. 3669 serie 1T e trascritto a Mantova il 02/07/2014 Registro Generale n. 5922, veniva stipulata tra le costituite parti la Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo

AT_004 denominato "Ottona" Sub-Comparto "A", avente ad oggetto una superficie territoriale complessiva di mq. 40.414 così identificata in detto atto:

- foglio 10, particelle 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638 e 639 per complessivi mq. 38.037, di proprietà SINEDIL DI ENNIO PEDRAZZOLI & C. S.a.s.;
- foglio 30, particella 1098, di mq. 427, di proprietà PEDRAZZOLI ENNIO;
- tratti di strada comunale Ottona e via G. De Chirico, per mq. 1.950, di proprietà del COMUNE DI PORTO MANTOVANO;

b) che dagli elaborati illustrativi del Piano Attuativo AT_004 "Ottona" Sub-Comparto A", le aree interessate risultavano quantificate, sulla base delle quantità verificate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova, come segue:

- superficie fondiaria: **mq. 23.366**;
- superficie verde da cedere gratuitamente al Comune: **mq. 8.214**;
- superficie a parcheggi interni al Comparto da realizzare e cedere gratuitamente: **mq. 1.648**;
- superficie a viabilità da cedere e realizzare a cura dei Lottizzanti **mq. 5.236**;
- superficie viabilità di proprietà del Comune di Porto Mantovano con opere di sistemazione a carico dei Lottizzanti: **mq. 1.950**;
- superficie territoriale: **mq. 40.414**;

c) che nel progetto della viabilità dell'AT_004 Sub-Comparto "A" è stato previsto un parcheggio (identificato con lettera "C" vedi elaborato grafico Tav. 3b) con la funzione di slargo di ritorno per gli autoveicoli in quanto per l'AT 004 Sub-Comparto "B" non si era in grado di sapere le tempistiche di realizzazione e quindi in fase di esecuzione del comparto c'era la necessità di garantire una viabilità conforme alle normative vigenti.

Nel Sub-Comparto "A" la quantificazione dei parcheggi previsti per mq. 1.648,00 è di gran lunga superiore alle quantità minime da garantire pari a $ab. 234 \times 3 \text{ mq./ab.} = 702,00 > 1.648,00$.

In data 11/07/2017 sono iniziati i lavori di urbanizzazione del Sub-Comparto "B" ed a oggi tale opere sono in avanzato stato di attuazione, realizzato il manto di conglomerato bituminoso spessore da cm. 7 su tutta la viabilità;

d) che per quanto esposto al precedente punto c) in data 15/07/2020 (prot. 13783) è stata presentata richiesta di variante al detto Piano Attuativo, istruita dall'ufficio tecnico

comunale in data 23/03/2021 (prot. 7180) e successivamente integrata nel luglio 2021 e nel settembre 2021 (bozza Convenzione Urbanistica redatta dal notaio Loredana Bocchini);

e) che la suddetta variante al Piano Attuativo ha la finalità di:

- 1) trasformare una parte del parcheggio identificato con la lettera "C" nella Tav. 3b vigente in area residenziale in quanto lo slargo di ritorno della viabilità non è più necessario poiché è stata realizzata completamente anche la viabilità del Sub-Comparto "B", garantendo comunque la quantità minima di parcheggio previsto dalle normative vigenti. La trasformazione del parcheggio viene effettuata aumentando di mq. 636,00 la superficie fondiaria del comparto, di conseguenza aumenta anche il volume massimo edificabile, la superficie lorda pavimentata massima realizzabile e gli abitanti teorici insediabili;
- 2) aggiornare l'ubicazione e la quantità dei parcheggi in base agli edifici già realizzati od in fase di progettazione e in base all'inserimento nella viabilità dei tre passaggi pedonali rialzati in quota marciapiedi previsti con Permesso di Costruire n°2014/193/5 rilasciato dal Comune di Porto Mantovano in data 27/02/2015.

Ciò premesso per formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il Comune di Porto Mantovano, la Società "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. ed Ennio Pedrazzoli convengono che in conseguenza di quanto ai punti c) e d) in premessa i dati dimensionali della variante all'Ambito di trasformazione AT_004 denominato "Ottona" Sub-Comparto "A" risultano:

- superficie fondiaria: **mq. 24.002**;
- superficie verde da cedere gratuitamente al Comune: **mq. 8.214**;
- superficie a parcheggi interni al Comparto da realizzare e cedere gratuitamente: **mq. 955**;
- superficie a viabilità da cedere e realizzare a cura dei Lottizzanti **mq. 5.293**;
- superficie viabilità di proprietà del Comune di Porto Mantovano con opere di sistemazione a carico dei Lottizzanti: **mq. 1.950**;
- superficie territoriale: **mq. 40.414**.

ARTICOLO 2

A fronte della modifica di cui all'Articolo "1" che precede vengono modificati come segue gli Articoli "11" e "17" della Convenzione Urbanistica di cui al capo a) della premessa che resta ferma e valida in ogni altra sua parte:

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. Con riferimento alla vigente normativa urbanistica in materia ed al Piano dei Servizi del P.G.T., le aree per servizi che competono al Piano Attuativo Sub-Comparto "A" sono pari a 26,50 mq. per abitante teorico insediabile; in base alle risultanze del frazionamento citato in premessa, sono così quantificate:

Destinazione residenziale:

- Superficie fondiaria (S.f.) = mq. 24.002
- Volume edificabile = mc. 36.003
- Abitanti teorici (Volume : 150) = n. 240

S.1 Aree standards richieste da P.d.S. del P.G.T.:

- Aree standards residenziali (26,50 mq. x 240 abitanti) = mq. 6.360

S.2 Aree standards previste nel P.L. (da cedere):

- Superficie a verde da cedere gratuitamente = mq. 8.214
- Superficie a parcheggio interna al Comparto da cedere gratuitamente = mq. 955
- Totale S2 Aree standards di cessione = mq. 9.169
- Totale S3 Aree standards da monetizzare = mq. 0

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio a seguito delle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione della Variante al Piano Attuativo Sub-Comparto "A", sono reperite aree per servizi da cedere gratuitamente al Comune di Porto Mantovano (parcheggio A – B – C ed aree verdi D – E per complessivi mq. 9.169). Ai sensi del comma 1, il totale di queste aree da cedere è di complessivi mq. 9.169 a fronte dei mq. 8.932 previsti dalla scheda di progetto specifica, del P.d.R. del P.G.T. per l'intero Ambito "AT_004".

Nel Piano Attuativo Generale sono reperite attrezzature pubbliche (parcheggi ed aree a verde) per complessivi mq. 14.490 a fronte dei mq. 11.317 previsti dalla scheda di progetto del P.d.R. del P.G.T., specifica per l'intero Ambito "AT_004".

3. La cessione delle aree dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune e comunque entro il termine di cui all'art. 17.
4. Ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standards e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

ART. 17 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche nelle quantità previste dalla Variante al P.A. e dalla presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo alle scadenze stabilite e comunque non oltre il termine di 12 (dodici) mesi dalla scadenza prevista a tale scopo all'art. 3, co.7 della Convenzione originaria corrispondente alla data del 09 Aprile 2024.
2. Le aree a standard e per l'urbanizzazione primaria sono quelle come tali individuate negli elaborati costituenti la Variante al Piano Attuativo Sub-Comparto "A" pari a mq. 16.412,00 (aree per servizi mq. 9169 + strade mq. 7243).
Nella superficie a strade di mq. 7243 sono comprensivi mq. 1950 dei tratti di Strada Ottona e Via G. De Chirico già di proprietà comunale.

Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate con le particelle 626, 629, 632, 635, 636/parte, 625, 666, 667, 866, 868 del Foglio n. 10 e con la particella 1098 del Foglio 30.

3. Le aree dovranno 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 e vincoli di ogni specie.

ARTICOLO 3

GARANZIE PER L' ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1) l'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammontava a Euro 1.133.965,15. = (Euro unmilionecentotrentatremilanovecentosessantacinque/15);
- 2) a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, i Lottizzanti hanno prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria in data 20/06/2014 emessa da ALLIED RECREDIT LTD con sede a Londra per Euro 1.133.965,15. = (Euro unmilionecentotrentatremilanovecentosessantacinque/15);

la garanzia è stata ridotta a Euro 815.543,67 emessa sempre da ALLIED RECREDIT LTD su richiesta del Lottizzante, in quanto una parte funzionale autonoma delle opere è stata regolarmente eseguita e collaudata, e il Comune ne ha accertato la regolare esecuzione.

ARTICOLO 4

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Variante al Piano Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A", che ha validità fino al 09 Aprile 2024 come previsto dalla convenzione originaria, è composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI

A_V - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - **VARIANTE**

D_V - CONVENZIONE URBANISTICA - **VARIANTE**

ELABORATI GRAFICI

1_V - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.G.T. - **VARIANTE**

3b - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI SUB COMPARTO "A" - **VIGENTE con dati dimensionali delle Convenzioni urbanistiche del 26/06/2014 e del 23/05/2017**

3b_V - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI SUB COMPARTO "A" - **VARIANTE**

4_V - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE - **VARIANTE**

9_V - SEZIONI TIPO DI PROGETTO - **VIGENTE / VARIANTE**

10_V - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - **VARIANTE**

12_V - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA - **VARIANTE**

Il progetto di Variante al Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica; il Comune ed i Lottizzanti in pieno accordo, stabiliscono che al presente atto viene allegato unicamente l'elaborato "Previsioni Planivolumetriche - Dati urbanistici Sub-Comparto A" (Tav. 3b_V), mentre i restanti elaborati, così come precedentemente elencati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I LOTTIZZANTI

IL COMUNE

"SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s.

Sig. Pedrazzoli Ennio