

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente :

DITTA PEDRAZZOLI ENNIO

**Progetto per il completamento del P.L. di Area Produttiva
denominato" MALPENSATA - GOMBETTO 2 "
in Variante al P.G.T.**

Data

MAGGIO 2023

Disegnato:

GB00prj22142

Elaborato :

CONVENZIONE URBANISTICA PREVIGENTE

Scala :

Prat. n°

Tav. n°

DOC. C

Comune

PORTO MANTOVANO

Provincia

MANTOVA

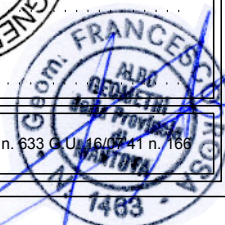
STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 382220 e-mail: sferrangianluca@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062 e-mail: studiorosafrancesco@alice.it



Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari , ai sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/41 n. 633 C.U. 16/02/41 n. 166

N. 4105 di Repertorio-----N. 1323 di Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemiladue, il giorno ventidue novembre (22/11/2002). In Porto Mantovano, nel mio studio in Via F.lli Kennedy n.14/D. Davanti a me professor **AUGUSTO CHIZZINI**, Notaio in Porto Mantovano, iscritto nel Collegio Notarile di Mantova, non assistito dai testimoni perchè i comparenti, avendo i requisiti di legge, vi hanno rinunciato di comune accordo e con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

PERNIGOTTI geom. **GIULIO**, nato a Bosco Chiesanuova (VR) il 19 aprile 1948, domiciliato a Porto Mantovano (MN), Strada Statale n. 62 della Cisa n. 112, dipendente comunale;

TOSI MARIO, nato a Rodigo (MN) il 23 dicembre 1934, residente a Mantova, Via Romagnoli n. 4, imprenditore, C.F. TSO MRA 34T23 H481R;

PEDRAZZOLI ENNIO, nato a Roverbella (MN) il 21 agosto 1943, ivi residente in Via Trento e Trieste n.14, imprenditore, C.F. PDR NNE 43M21 H604K;

i quali agiscono in questo atto:

- quanto al geometra PERNIGOTTI GIULIO in qualità di responsabile del Servizio Urbanistica del "**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**", con sede legale in Porto Mantovano in strada Cisa n. 112, (Codice fiscale 80002770206) che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco Prot. n. 13395 in data 8 novembre 2002, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

- quanto a TOSI MARIO in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**IMMOBILIARE QUATTRO STRADE S.R.L.**", con sede in Mantova, Via Arrivabene n. 2, capitale sociale euro 10.400,00, numero di iscrizione nel registro delle imprese di Mantova, C.F. e P.IVA 01931330201, a questo atto legittimato in forza dello Statuto Sociale,

- quanto a PEDRAZZOLI ENNIO, nella sua qualità di titolare della ditta individuale omonima con sede in Porto Mantovano (MN), frazione Sant'Antonio, Piazza Virgilio n.15, Partita IVA 00189280209, iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova al n. 120990 R.E.A., e quale procuratore speciale della Signora **CIRLA ELISABETTA**, nata a Volta Mantovana (MN) il 5 febbraio 1947, residente a Genova, Via Fasce n. 1/a - interno 7, imprenditrice agricola, C.F. CRL LBT 47B45 M125M, P.I. 01896780200, in virtù di procura speciale in data 18 novembre 2002 n. 17569 di rep. Notaio Francesco Rizzo di Genova, allegata al presente atto sotto la lettera "A";

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti";

della cui identità personale, capacità e poteri di firma, io Notaio sono certo, i quali convengono quanto segue.

PREMESSO

A). che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere

Registrato a MANTOVA

il 6 dicembre 2002

al n. 5273 serie 1

esatti Euro 134,11

IL NOTAIO

Eseguita la formalità di

TRASCRIZIONE

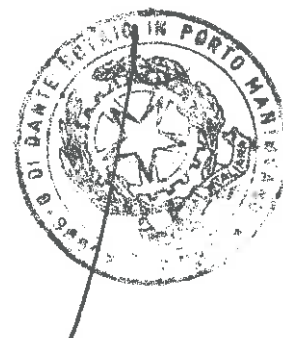
a MANTOVA

il 9 dicembre 2002

n.R.G. 15905

n.R.P. 9780

con euro 206,58



la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione; precisandosi al riguardo:

A.1. che l'**IMMOBILIARE QUATTRO STRADE S.R.L.** è titolare della proprietà esclusiva dell'area inserita nel comparto posta nel Comune di Porto Mantovano (MN), individuata, a seguito di frazionamento, nel N.C.T. di detto Comune,

- al **Fg.26 mappali**:

509 (ex 300/b)	Ha. 1.88.22
510 (ex 300/c)	Ha. 2.00.48
511 (ex 300/d)	Ha. 1.81.68
514 (ex 300/g)	Ha. 1.33.11
515 (ex 300/h)	Ha. 0.28.24
516 (ex 300/i)	Ha. 0.39.43
517 (ex 300/l)	Ha. 1.21.53
527 (ex 300/m)	Ha. 0.15.68
537 (ex 300/o)	Ha. 0.33.27

- al **Fg. 27 mappali**:

721 (ex AE/a)	Ha. 0.00.76
722 (ex AE/b)	Ha. 0.02.36
723 (ex AE/c)	Ha. 0.01.05
742 (ex AE/g)	Ha. 0.00.02
743 (ex AE/h)	Ha. 0.00.03
totali complessivo	Ha. 9.45.86

(nella tav. 3 ex mapp. n. 399 - 409 - 20/parte - 29/parte - 398 - 300/parte - 406/parte del foglio n. 26 N.C.T., di mq. 94.550);

A.2. che **CIRLA ELISABETTA** è titolare della proprietà esclusiva dell'area posta nel Comune di Porto Mantovano (MN),

inserita nel comparto ed individuata, a seguito di frazionamento, nel N.C.T. di detto Comune al **Fg.27 mappali**:

712 (ex 641/b)	Ha. 0.92.46
713 (ex 641/c)	Ha. 0.01.70
714 (ex 641/d)	Ha. 0.68.75
716 (ex 641/f)	Ha. 0.56.18

(nella tav. 3 ex mapp. n. 639/parte - 633/parte - 634/parte - 635/parte - 636/parte - 637/parte del foglio n. 26 N.C.T., di mq. 21.980);

esterna al comparto ed individuata, a seguito di frazionamento, nel N.C.T. di detto Comune al **Fg.27 mappale**:

720 (ex 641/g)	Ha. 0.26.00
744 (ex 641/g)	Ha. 0.11.80
745 (ex 641/i)	Ha. 0.05.40
totali complessivo	Ha. 2.62.29

(nella tav. 3 ex mapp. n. 634/parte - 653/parte - 640/parte - 641/parte, di mq. 4.320);

A.3. che **PEDRAZZOLI ENNIO**, quale titolare della ditta individuale anonima, è titolare della proprietà esclusiva dell'area posta nel Comune di Porto Mantovano (MN),

inserita nel comparto ed individuata, a seguito di frazionamento, nel N.C.T. di detto Comune,

- al **Fg.26 mappali**:

518 (ex 34/a)	Ha. 0.15.79
519 (ex 34/b)	Ha. 3.90.33
520 (ex 34/c)	Ha. 0.35.12
521 (ex 34/d)	Ha. 1.27.90
522 (ex 34/e)	Ha. 0.16.90
523 (ex 488/a)	Ha. 1.63.00
524 (ex 488/b)	Ha. 1.15.52
525 (ex 488/c)	Ha. 1.13.30
526 (ex 488/d)	Ha. 0.64.29
538 (ex 488/e)	Ha. 0.22.11
539 (ex 34/f)	Ha. 0.10.12

- al **Fg.27 mappali:**

724 (ex AE/d)	Ha. 0.00.60
725 (ex AE/e)	Ha. 0.00.67
726 (ex AE/f)	Ha. 0.01.86

(nella tav. 3 ex mapp. n. 362 - 34 del foglio n. 26 N.C.T., di mq. 99.990' - 7.780 (ex Bonora) = mq. 107.770);

esterna al comparto ed individuata nel N.C.T. di detto Comune al **Fg.26 mappali:**

377 S.I. Cl. 2	Ha. 0.03.05	RD€.	2,55	RA€.	2,91
453 S.I. Cl. 2	Ha. 0.11.52	RD€.	9,64	RA€.	11,01
totali complessivo	Ha.10.92.08				

(nella tav. 3 ex mapp. n. 377/parte - 453/parte - 185/parte, di mq. 2.290);

B). che dagli elaborati illustrativi del piano di lottizzazione le aree interessate risultano quantificate, sulla base di misurazione grafico-strumentale, come segue :

- Superficie fondiaria mq. 165.350;
- Superficie a standard mq. 18.960;
- (oltre a mq. 14.110 da monetizzare)
- Superfici a strade mq. 39.990;
- Superficie territoriale mq. 224.300;
- Superficie a strade esterne al P.L. mq. 6.610

da realizzare a carico dei Lottizzanti.

C). che con l'adozione ed approvazione del piano di lottizzazione si è stabilito quanto segue:

1. 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 grafico-strumentale), accertata a seguito di frazionamento delle aree di cui al successivo punto 2, purché siano contenute entro il 2% di quanto originariamente previsto e siano rispettate le clausole di cui al comma 1 del successivo art.13.

2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e standard, dovranno essere frazionate entro 1 (un) mese dall'approvazione definitiva del piano di lottizzazione e dalla sua efficacia e prima della stipula della convenzione e posati dei capisaldi di riferimento con termini inamovibili, rappresentati anche su apposita planimetria, con finalità di delimitare le aree edificabili, di uso pubblico e per la viabilità.

3. La stipula della convenzione dovrà essere effettuata entro 2 (due) mesi dall'approvazione definitiva del piano di lottizzazione e dalla sua efficacia.



D). che le superfici definitive di cui alla convenzione, derivate a seguito del frazionamento catastale di cui alla precedente lett. C.2., redatto dall'Ing. GianLuca Ferrari e approvato dall'U.T.E. di Mantova in data odierna al numero 173451/02, contenute nei limiti di cui al punto precedente (lett.C.1.), sono identificate e suddivise nel citato frazionamento, come segue:

1. come zona omogenea "D6 - produttiva di espansione" per una superficie di mq 165.318, (Fg. 26 mapp. 509 - 510 - 517 - 527 - 516 - 519 - 539 - 521 - 524 - 523 - 525 e Fg. 27 mapp. 722 - 743 - 726 - 712 - 713 - 714 - 724);
 2. come "Standard" per una superficie di mq 18.967, (Fg. 26 mapp. 514 - 518 - 537 - 526/parte - 538/parte, questi ultimi due vanno aggiunti per la superficie a parcheggi inserita nelle strade pari ad Ha 750) interna al P.L.; per una superficie di mq. 5.777 (Fg. 26 mapp. 453 - 377 e Fg. 27 mapp. 720 - 744 - 745) esterna al P.L.;
 3. come "Area per la viabilità" con destinazione a nuove strade di piano regolatore per una superficie di mq 39.952, (Fg. 26 mapp. 511 - 515 - 522 - 520 - 526/parte - 538/parte e Fg. 27 mapp. 721 - 716 - 742 - 723 - 725 per un totale complessivo di Ha 40.702, a cui va detratta la superficie dei parcheggi inseriti nelle strade pari a mq. 750); con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato "Piano di Lottizzazione MALPENSATA-GOMBETTO 2";
- quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985.

E). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, ad esclusione del Nulla-Osta del Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo e del Genio Civile per gli interventi da effettuare sull'area demaniale (fosso "Gambarara vecchia");

F). Che l'area del comparto è individuata nel P.R.G. come zona "D6" (produttiva estensiva) e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dai lottizzanti, senza spese per l'Amministrazione comunale, con previsione anzi di esecuzione diretta di opere d'urbanizzazione esterne al piano attuativo, per cui l'approvazione del P.L. assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano al quartiere dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree produttive secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica. In relazione a ciò il presente P.L. è stato approvato in pendenza dell'adozione da parte del Comune di nuovo P.P.A., ai sensi dell'art.1 co.7 della l.r. 12.03.84 n.15 e le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate nei termini previsti dal presente atto.

VISTI

- La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 4380 del 11/04/2002 e iscritta nel

Registro Pratiche Edilizie al n. 2002/101;

- La deliberazione del Consiglio comunale n. 27 in data 06/05/2002, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- La deliberazione del Consiglio comunale n. 72 in data 26/08/2002, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di lottizzazione;

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente pubblicato sul BURL del 18/09/2002 N. 38;

- Il frazionamento catastale di cui alle premesse - punto C.2.-, redatto dall'Ing. GianLuca Ferrari e approvato dall'U.T.E. di Mantova in data odierna al numero 173451/02, con il quale sono stati determinati i valori dimensionali definitivi che risultano contenuti nei limiti consentiti ed identificate le aree con i mappali 509 - 510 - 517 - 527 - 516 - 519 - 539 - 521 - 524 - 523 - 525 - 511 - 515 - 522 - 520 - 526 - 538 - 514 - 518 - 537 - 453 - 377 - 720 (foglio n. 26) e i mappali 722 - 743 - 726 - 712 - 713 - 714 - 724 - 721 - 716 - 742 - 723 - 725 - 720 - (foglio n. 27) per una superficie totale territoriale di mq. 224.237;

- L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, l'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, l'articolo 1 della legge regionale 12 marzo 1984, n.15, gli articoli 6 e 7 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23;

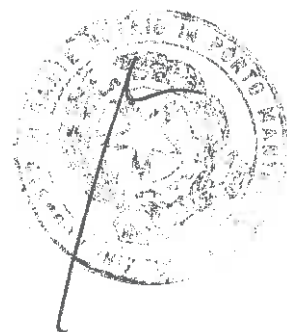
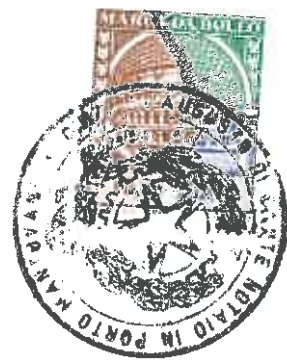
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e di tutti gli elaborati costituenti il progetto di piano di lottizzazione che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. In particolare i lottizzanti, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile secondo le attribuzioni di cui in premessa, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I lottizzanti sono obbligati per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora i lottizzanti procedano 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, salvo ovviamente la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di concessione (art.3 della legge 28.01.77 n.10), di cui all'art.12 co.3; i 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. Resta ovviamente salva la facoltà dei singoli lottizzanti di alienare l'intera superficie territoriale in proprietà, oggetto della presente convenzione, anche se quantitativamente inferiore alla percentuale sopra espressa.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; i lottizzanti ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

3. In caso di trasferimento, fatto salvo quanto riportato al comma precedente, le garanzie già prestate dai lottizzanti 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.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di lottizzazione e dalla sua efficacia, a prescindere dalla data della formale 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 dei lottizzanti.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro 2 (due) mesi, per le prescritte approvazioni ad eccezione del progetto esecutivo della sistemazione dell'area a standard, che dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi sulla base delle indicazioni che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione comunale entro i termini citati al successivo art. 6 co.1 della presente.

2. Le opere di urbanizzazione di competenza del piano attuativo, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di:

- 12 (dodici) mesi per il tracciato viabilistico denominato "Lotto Zero" in direzione Bancole: (dal rondò esistente realizzato dall'Amministrazione Provinciale fino al nuovo rondò compreso), nonché la sistemazione dell'area a standard relativamente al grande parcheggio in Via Londra così come evidenziata nella Tavola allegata, come più oltre stabilito ed il tratto di strada, interno al P.L., che si stacca dal nuovo rondò in direzione Str. Tezze e, fiancheggiando il parcheggio, va a congiungersi a Via Londra;
- 24 (ventiquattro) mesi per la residua viabilità di distribuzione ai lotti del P.L. in progetto e per i tratti di strada, esterni al P.L., almeno per quanto riguarda la loro transitabilità, anche in assenza della loro pavimentazione bituminosa strutturale;

L'esecuzione del tappetino d'usura deve essere realizzato quando lo richiederà il Comune e può essere differita fino all'ultimazione degli edifici

previsti all'interno del Piano Attuativo, prima del passaggio delle aree al Comune.

A chiarimento della tempistica di realizzazione si allega a tergo planimetria riassuntiva nella quale vengono campiti in modo diverso le opere a secondo dei tempi di esecuzione.

3. Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o private, come successivamente descritto, devono essere eseguite entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi, complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e perfetta ripresa della pavimentazione bituminosa strutturale compromessa.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi concessione edilizia relativa alla edificazione di fabbricati, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dalla concessione edilizia medesima. Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte, ed ottemperate le condizioni di cui al successivo art.12, co. 2. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o 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.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque, previo il rispetto del termine di cui al comma 7, non oltre il termine di cui all'art.16. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

6. La proprietà delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3, realizzate dai Lottizzanti, è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, quando insistono su aree già di proprietà di quest'ultimo, mentre quando insistono su proprietà private, la cessione delle aree ed opere deve avvenire con le stesse clausole di cui al comma 5.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e completati con inizio della procedura di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e attrezzature pubbliche (standard), entro il termine massimo di tre anni sia per la viabilità inerente la tangenziale denominata "Lotto Zero" sia per il collegamento alla strada Tezze e di 5 (cinque) anni per le rimanenti strade di progetto.

Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento delle concessioni edilizie per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti da ciascuna singola concessione edilizia, o comunque, in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive o cause indipendenti dalla volontà dei lottizzanti, predisposto tutti gli allacci ai servizi pubblici di ogni lotto. La



cessione delle aree deve essere conclusa, come previsto dal comma 5, entro i termini di cui all'art.16 co.1.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione interne ed esterne al piano di lottizzazione, sono eseguite direttamente dai lottizzanti, 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.

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

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico anche gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato esterno al piano di lottizzazione, delle opere di completamento e allacciamento del comparto ai pubblici servizi; in particolare verranno realizzati i due tracciati stradali esterni al P.L. (tratto del "lotto zero"-dall'attuale rondò fino al congiungimento con il tratto della stessa strada interno al P.L.- ed il tratto di collegamento con la Str. Tezze), ma funzionali per il collegamento della viabilità di progetto interna al P.L., con le strade esistenti nella zona produttiva adiacente. La lunghezza dei tracciati è indicata nella planimetria a tergo mentre le modalità di esecuzione sono descritte negli elaborati n° 1 - 5/c - 6.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti.

4. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei Lottizzanti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di lottizzazione e comunque nel pieno rispetto di norme specifiche vigenti all'epoca di esecuzione e di seguito descritte:

A. -Rete stradale e parcheggi; comprendono:

A.1 -strade veicolari, come previste nel Piano di lottizzazione;

A.2 - spazi di sosta e di parcheggio;

Caratteristiche: le strade ed i parcheggi dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di lottizzazione.

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Dovranno garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposite condutture interrate.

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.

B. -Fognature; comprendono:

B.1 -fognature per acque nere con allaccio alla rete posta su suolo pubblico;

B.2 -fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e dei fabbricati e terminale di scarico in fosso di scolo;

Caratteristiche: le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo, predisposte e dimensionate in modo da poter ricevere tutti gli scarichi dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di lottizzazione.

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. 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, i lottizzanti si obbligano ad eseguire e produrre il collaudo parziale dell'opera.

Dovranno essere acquisite dai lottizzanti, le autorizzazioni necessarie per il passaggio delle condutture e lo scarico delle acque meteoriche nel fosso "Gambarara" e costituiti a favore del Comune i diritti di scarico e servitù perpetua di passaggio delle condutture su aree che non siano pubbliche o destinate ad essere conferite al patrimonio pubblico o all'uso pubblico, per una striscia della larghezza di mt.3,00.

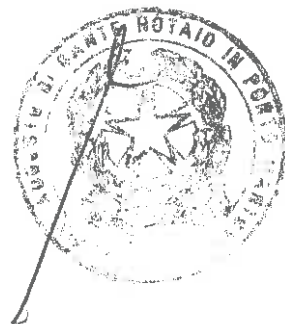
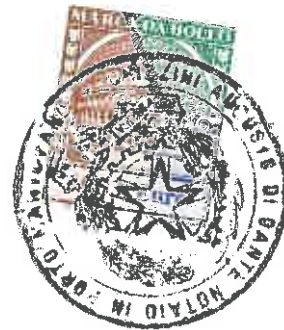
La servitù deve riguardare il diritto di costruzione e posa di manufatti ed accessori finalizzati ad assicurarne o migliorarne il funzionamento; deve comprendere il diritto al personale incaricato dal Comune o Ente gestore, di accedere e passare in qualsiasi momento sulla superficie asservita, a piedi o con mezzi di trasporto od operativi, per ispezione o per eseguire lavori di manutenzione o rifacimento della condotta stessa; deve inoltre comprendere l'assunzione dell'obbligo, da parte della proprietà, relativamente alla striscia considerata, a non farvi sostare carichi pesanti, a non costruirvi manufatti di alcun genere e a non fare piantagioni di alto fusto se non alla distanza di mt.3,00 dall'asse della condotta ed a non fare o lasciar fare tutto ciò che potrebbe menomare l'esercizio del diritto da parte del Comune.

C. -Reti acquedotto e gasdotto; comprendono:

C.1 -rete idrica per l'acqua potabile sulle strade del piano attuativo, con allaccio alla rete esistente;

C.2 -rete di distribuzione del gas metano, con allaccio alla rete esistente;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di lottizzazione. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il



benessere della Soc.A.SE.P. S.p.a., ente gestore dei servizi del Comune di Porto Mantovano.

D. -Reti energia elettrica e telefonica; comprendono:

D.1 -rete di distribuzione dell'energia elettrica con allaccio alla rete esistente;

D.2 -eventuale cabina di trasformazione da media a bassa tensione;

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

D.4 -rete telefonica fissa con allaccio alla rete esistente;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di lottizzazione. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura 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. Dovranno comunque essere correttamente dimensionate per soddisfare le esigenze del Comparto e comprensive di ogni onere ed opera per rendere possibile le relative alimentazioni e regolare funzionamento.

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 della L.R. n°17 del 27/03/2000 e comunque vigenti all'epoca di esecuzione.

I lottizzanti sono tenuti ad attivare la rete di pubblica illuminazione almeno per il tratto fino al lotto edificato e reso abitabile, e assicurare e mantenere in stato di sicurezza tutto il percorso che si intende aprire al transito. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dei lottizzanti, fino alla presa in carica da parte del Comune.

Ad opera ultimata e previa presentazione da parte del lottizzante del certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, l'impianto potrà essere preso in carico dal Comune mediante richiesta all'Enel di alimentazione e successiva assunzione in carico della manutenzione ordinaria per il funzionamento, mentre rimarrà a carico del lottizzante la manutenzione in buono stato e quella straordinaria fino alla consegna definitiva. Tutte le spese sono a carico dei lottizzanti.

2. Le strade di lottizzazione previste nel progetto, si considerano assoggettate a servizio di pubblico transito e potranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati o lottizzandi circostanti, o passaggio di autolinee di pubblico trasporto anche prima della consegna al Comune, senza pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla viabilità prevista dallo strumento urbanistico generale vigente o di previsione. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato, dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento di fognatura, acqua, gas ed

altri servizi di terreni lottizzati, ovvero lottizzando circonvicini, quando ne ricorrano le condizioni di cui sopra, previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano, a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati. Il contributo dei nuovi utenti per le opere di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri impianti, nel caso di mancato accordo tra le Parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune su proposta degli Uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano fatti gli allacciamenti.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e comunque nel pieno rispetto di norme vigenti all'epoca di esecuzione.

4. 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 istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. 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 di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e leggi regionali, in particolare la l.r. n. 62/85.

6. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:

A). - 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;

B). - segnaletica stradale, verticale e orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa;

C). - costruzione in fregio al fosso "Gambarara" di una zona arborata della larghezza minima di ml. 11,00, con funzioni di mitigazione dell'impatto ambientale che la zona produttiva produce nei confronti del terreno circostante.

Questa fascia non è edificabile, contribuisce alla capacità edificatoria e pur rimanendo di proprietà privata, dovrà essere sistemata con semina a prato stabile e messa a dimora di piantagioni ornamentali costituite da cespugli, piante ad alto fusto di essenze autoctone.

La manutenzione è a totale carico dei lottizzanti o dei futuri acquirenti.

D). - tombamento tratto fosso "Gambarara" e sua deviazione come indicato nella Tavola n. 5/a. L'autorizzazione per tali interventi dovrà essere acquisita dai lottizzanti prima dell'approvazione definitiva del presente piano attuativo.

7. 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 cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno; tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, 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 o all'uso pubblico.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico l'onere per la sistemazione dell'area a standard, come schematicamente raffigurata nelle tavv. 4 e 5/a e quantificata nell'elaborato n° 6 in € 505.851, ed in tal senso assumono sin d'ora l'impegno di spesa fino alla concorrenza di tale importo.

L'area stessa andrà recintata lungo i confini esterni perimetrali, sistemata secondo quote assegnate, sistemata e piantumata con cespugli ed alberature; il tutto in conformità ad apposito progetto esecutivo che dovrà essere redatto a cura e spese dei Lottizzanti su indicazioni dell'Amministrazione Comunale che si riserva di fornirle entro 5 mesi dal termine di decorrenza citato al co.1 del precedente art.3 e quindi presentato al Comune, per le prescritte approvazioni, unitamente al computo metrico dimostrativo delle lavorazioni e della relativa spesa.

Si ribadisce che il progetto esecutivo della sistemazione dell'area a standard dovrà essere presentato entro 6 mesi dal termine di decorrenza citato al co.1 del precedente art. 3.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. La progettazione esecutiva e il collaudo delle opere di cui all'articolo 5, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 3, verranno curate dai medesimi.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a)- eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b)- passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c)- posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d)- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e)- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, le aree a standard che competono al Piano di lottizzazione sono pari a 20% della superficie fondiaria; in base alle risultanze del frazionamento di cui ai punti F.1. e F.2. delle premesse, sono così quantificate:

Destinazione area produttiva	Superficie Fondiaria (S.f.)	mq. 165.318
	Volume edificabile	mc. 495.954
	S1. Aree a standards (20 % S.f.)	mq. 33.064
TOTALE S1	Aree a standards totali	mq. 18.967
TOTALE S2	Di cui area a parcheggio	mq. 18.967

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale così come variato a seguito delle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq. 18.967 (S2).

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (S1mq. 33.064 - S2mq. 18.967) = mq. 14.097.

2. Tali aree devono essere monetizzate al prezzo unitario di € 38,00 (Euro trentotto/00) (L. 73.578) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 14.110x € /mq 38,00 = € 536.180,00 (Euro cinquecentotrentaseimilacentoottanta/00), riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili.

3. In funzione delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale e degli obblighi assunti dai lottizzanti circa l'esecuzione a propria cura e spese delle opere indicate all'art.4 co. 2 del presente atto (trattasi dei due tratti di viabilità esterne alla delimitazione del comparto che si configurano come elementi di qualità a completamento del disegno urbanistico e viabilistico tra la zona produttiva esistente e quella in espansione., visto l'ammontare delle opere medesime pari a €410.000,00.= (Euro quattrocentodiecimila/00), come da computo di cui all'elaborato n. 6, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si considerano dette opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo parziale dell'importo di monetizzazione di cui al precedente comma 2.

4. L'importo residuo della monetizzazione pari a (€ 536.180 - € 410.000) = €126.180,00.= sarà versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune, prima della stipula della presente convenzione.

ART. 11 - 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 ammonta a € 2.900.140,00.= (Euro duemilioninovecentomilacentotrenta/00), vedi importi in elaborato n. 6;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. 3807103000271 in data 20 novembre 2002 emessa da ASSIMOCO S.P.A. per Euro 2.900.140,00 con scadenza incondizionata fino ad almeno 12 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

3. La garanzia non può comunque 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 dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della garanzia come sopra prestata, sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri residui attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ed ogni altro obbligo conseguente.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati, secondo quanto attribuito in premessa, con i loro

fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Le clausole di cui al presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

I lottizzanti, inoltre, si obbligano:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

ART. 12 - CONCESSIONI EDILIZIE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare domanda di concessione edilizia, corredata degli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo e alle clausole della presente.

In relazione a quanto citato nelle premesse, stante l'approvazione del P.L. in pendenza dell'adozione del nuovo P.P.A. ai sensi dell'art.1 co.7 della l.r. 12 marzo 1984 n.15, le concessioni edilizie dovranno essere conseguite entro i termini di cui all'art.3,co.7 o, in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive o cause indipendenti dalla volontà dei lottizzanti, in quelli stabiliti da successivi P.P.A.

2. Il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione dei singoli lotti, è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno delle opere relative alla viabilità e transitabilità delle strade interne al comparto, come descritto al primo periodo -co.2 dell'art.3 e all'impegno scritto dei lottizzanti di esecuzione delle opere di completamento contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione, comunque prima dell'ultimazione degli edifici, 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 di tutte le opere di urbanizzazione e delle certificazioni sul verificato stato di regolarità e sicurezza delle stesse, non sarà possibile il rilascio del certificato di abitabilità.

Tale impegno e assunzione di responsabilità dovranno essere inseriti nei rogiti di vendita di tutte le aree edificabili ed esibiti in sede di richiesta di

concessione edilizia.

3. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per le concessioni edilizie singole con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 3 della l. r. n. 60 del 1977, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 2.490.140 = (come da computo di cui all'elaborato n. 6), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote unitarie vigenti rapportate alla cubatura delle costruzioni realizzabili. Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art.6 della legge n.10/77.

ART. 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, 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 di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) -l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli 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;

b) -l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) -la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) -lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, 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. Sono ammessi lievi spostamenti delle aree destinate all'uso pubblico nei limiti e nelle forme ammesse dalle N.T.A. del P.R.G.

3. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni 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 o da dimostrate difficoltà oggettive intervenute ed estranee alla volontà dei comparenti e loro aventi causa.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (artigianale - industriale), in sede di rilascio della relativa concessione edilizia devono essere reperite le aree a standard urbanistico nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. In tale sede andrà pertanto verificato se l'intervento comporta carenza di dotazioni pubbliche funzionali all'attività; in caso affermativo, le aree a compensazione dovranno essere messe a disposizione all'interno del lotto di pertinenza della costruzione od in aree limitrofe facilmente usufruibili, fino alla concorrenza della superficie richiesta per dotazioni pubbliche dal tipo d'insediamento previsto, secondo i disposti dell'art.36 lett."B" delle N.T.A. del P.R.G. vigente a cui si rimanda.
2. E' facoltà del Comune disporre, per limitate superfici a congruaggio e valutando caso per caso in funzione delle effettive esigenze derivanti dal tipo di destinazione prevista, affinché parte di tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del congruaggio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio della concessione edilizia.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con congruaggio a favore dei lottizzanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né 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, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai lottizzanti diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.

ART. 15 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati. Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a tecnico abilitato indicato dal Comune ed a spese dei lottizzanti, che ne devono, all'occorrenza, anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. I lottizzanti ed il Direttore lavori sono tenuti a fornire, al tecnico collaudatore, tutti gli elaborati, prove, verifiche dei materiali e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del tecnico Direttore dei lavori; la collaudazione progressiva 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 1 e a spese dei lottizzanti che ne devono all'occorrenza anticipare

l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

3. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 (tre) mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro 6 (sei) mesi dall'inizio. In ogni caso i lottizzanti sono tenuti a prestare a favore del Comune, per le opere e manufatti, una garanzia ed ottemperare agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, 2 e 3.

ART. 16 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, non oltre il termine di 12 (dodici) mesi dalla scadenza prevista a tale scopo all'art. 3, co.7.

2. Le aree a standards e per l'urbanizzazione primaria sono quelle come tali individuate negli elaborati costituenti il Piano di lottizzazione.

Le aree per l'urbanizzazione primaria sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dall'Ing. GianLuca Ferrari e approvato dall'U.T.E. di Mantova in data 21/11/2002 al numero 173451/02, con i mappali 511 – 515 – 522 – 520 – 526/parte – 538/parte (foglio n. 26) e i mappali 721 – 716 – 742 – 723 – 725 (foglio n. 27);

Le aree per l'urbanizzazione secondaria (parcheggi/verde), sono identificate con i mappali 514 – 518 – 537 – 526/parte – 538/parte (foglio n. 26) e, all'occorrenza, con apposita planimetria in scala 1:500 e 1:2000.

3. Le aree sono 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 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, fatto salvo quanto citato all'art.5, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale e passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria.

ART. 18 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione 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 dei lottizzanti.

ART. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

• **Tav.1** - Relazione tecnica – Stralcio N.T.A. del P.R.G. - perizia di stima

prezzo di monetizzazione – Atti di proprietà;

- **Tav.2** - Estratto zonizzazione P.R.G. vigente; – scala 1:2000
- **Tav.3** - Planimetria catastale; – scala 1:2000
- **Tav.4** - Planivolumetrico; – scala 1:1000
- **Tav.5a** - Planimetria viabilità, fognature acque bianche e nere; – scala 1:1000
- **Tav.5b** - Planimetria illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto; – scala 1:1000
- **Tav.5c** - Sezioni tipo stradali; – scala 1:50
- **Tav.6** - Computo metrico estimativo;
- **Tav.7** - Convenzione Urbanistica;
- **Tav.8** - Documentazione fotografica;
- **Tav.9** - Planimetria quotata dello stato di fatto – scala 1:1000
- **Tav.10** - Rilievo celerimetrico;
- **Tav.11** - Norme tecniche attuative del P.L.
- **Tav.12** - Relazione impatto acustico.

Allegati:

- **A)**-Scheda informativa delle varianti al P.R.G. (art. 2, L.R. 23/97).

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, Tav. 1), 2), 3), 5a), 5b), 5c), 6), 8), 9), 10), 11), 12) ed allegato A) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

2. I lottizzanti autorizzano 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 dai lottizzanti, che si impegnano a stipulare l'atto pubblico e trascrizione della presente subito dopo l'approvazione del frazionamento delle aree ed entro 3 (tre) mesi dall'approvazione definitiva del Piano di lottizzazione e dalla sua efficacia.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato "A" nonché dell'elaborato tecnico "Progetto Planivolumetrico" n.4 allegato sub "B".

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 venti pagine dei cinque fogli di cui consta e di esso ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio come per legge.

F.TO PERNIGOTTI GIULIO - MARIO TOSI - PEDRAZZOLI ENNIO -

AUGUSTO CHIZZINI