

# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



IMPRESA EDILE  
**PEDRAZZOLI ENNIO**

Piazza Virgilio, 15 - Tel. 0376 399178  
46047 PORTO MANTOVANO (MN)  
Codice Fiscale PDR NNE 43M214604K  
Partita Iva 00189280209

Committente : IMPRESA PEDRAZZOLI ENNIO

**VARIANTE in adeguamento al P.G.T.**  
**del P.L. di area residenziale**  
**" DRASSO 2 "**

Data  
GENNAIO 2013

Disegnato:  
GB00prj21938

Elaborato :  
CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE

Scala : Prot. n° Tav. n°

7/a

Comune PORTO MANTOVANO

Provincia

MANTOVA

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: [studio@gianlucaferrari.it](mailto:studio@gianlucaferrari.it)

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062

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



N. 6082 di Rep.

N. 2350 di Racc.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquattro, il giorno due febbraio (2/2/2004). Davanti a me professor **AUGUSTO CHIZZINI**, Notaio in Porto Mantovano, iscritto presso il 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:

- **PEDRAZZOLI ENNIO**, nato a *Roverbella (MN)* il 21 agosto 1943, residente a Roverbella (MN), Via Trento e Trieste n.14, imprenditore edile, codice fiscale *PDR NNE 43M21 H604K*;

- **PERNIGOTTI Geom. GIULIO**, nato a *Bosco Chiesanuova (VR)* il 19 aprile 1948, domiciliato per la carica in Porto Mantovano, presso il palazzo municipale posto in S.S. n.62 della Cisa n.112, dipendente comunale; i quali intervengono nel presente atto:

- quanto al Signor **PEDRAZZOLI ENNIO** nella sua qualità di unico titolare dell'omonima ditta Individuale con sede in Porto Mantovano, frazione Sant Antonio, Piazza Virgilio n.15, P.I. 00189280209, soggetto che nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente "Lottizzante", da una parte;

- quanto al Signor **PERNIGOTTI GIULIO** nella sua qualità di responsabile del servizio urbanistica del "**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**" (C. F. 80002770206), tale nominato con decreto del Sindaco di detto Comune n. 17052 prot. del 31 dicembre 2003, a questo atto autorizzato in forza delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 102 del 11 settembre 2003 e n.137 del 3 dicembre 2003, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto la lettera "A"; nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte;

**P R E M E S S O**

A). che il sopraindicato intervenuto proprietario "Lottizzante" dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e qui di seguito descritte e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione e che le aree interessate sono situate nel Comune censuario ed amministrativo di Porto Mantovano (MN), individuate, anche a seguito di frazionamento, nel N.C.T. di quel Comune al **Fg.10 mappali**

326	S.I.	Cl.1	Ha. 1.25.70	RDE. 149,31	RAE. 129,84;
327	S.I.	Cl.1	Ha. 2.02.59	RDE. 240,65	RAE. 209,26;
328	S.I.	Cl.1	Ha. 0.94.10	RDE. 111,78	RAE. 97,20;
332	S.I.	Cl.1	Ha. 0.28.44	RDE. 33,78	RAE. 29,38;
333	S.I.	Cl.1	Ha. 0.33.94	RDE. 40,32	RAE. 35,06;
334	S.I.	Cl.1	Ha. 0.33.81	RDE. 40,16	RAE. 34,92;
62	E.U.		Ha. 0.00.15	RDE. ———	RAE. ———;
<b>Totali</b>			Ha. 5.18.73	RDE. 616,00	RAE. 535,66;

(negli elaborati ex mapp. n. **154/parte - 159 - 174/parte - 172/parte - 301 - 62 - 18/parte - 52** del Fg. n. 10 N.C.T., per una superficie di **mq. 51.880** circa);

Si precisa che il mappale 62 risulta identificato anche nel N.C.E.U. nel

Registrato a **MANTOVA**

11 19-02-04

al n. 378 serie 1

esatti € 114,11

**IL NOTAIO**

Eseguita la formalità di  
trasmissione  
al Comune  
di Porto Mantovano  
il 26-02-04  
n° 1515  
R.G.  
con € 114,11

seguinte modo: **Fg. 10 mappale**

**62** Strada Scura, p.T, Cat. C/2 cl.5 mq.19  
RDE.44,16;

Detti immobili formano un corpo unico confinante tutt'attorno con: mappali 330 e 304, Strada e mappali 329, 245, 165, 163, 168, 241, 300 e 331.

B). che dagli elaborati illustrativi del Piano di Lottizzazione le aree interessate e di cui alla convenzione risultano quantificate, sulla base di misurazione grafico-strumentale, come segue:

Superficie territoriale	mq.	53.673;	
Superficie fondiaria	-C2- mq.	29.680;	(I.F. di
comparto 1,095 mc/mq)			
Superficie verde	mq.	3.410;	
Superficie a parcheggi	mq.	1.505;	
Superficie a strade da cedere e realizzare a cura del Lottizzante	mq.	11.071;	
Superficie a strade da cedere per realizzazione a cura del Comune	mq.	3.379;	
Viabilità esistente da riqualificare	mq.	1.793;	
Area adiacente la strada di margine est, di pertinenza dei lotti, non edificabile	mq.	2.835;	

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.15.

2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e standard, dovranno essere **frazionate entro 10 (dieci) giorni** 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 1 (uno) mese** dall'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione e dalla sua efficacia. Circa 10 giorni prima della stipula della convenzione deve essere versato, alla Tesoreria del Comune, l'importo totale della monetizzazione dell'area standard previsto dall'art.11;

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 28 gennaio 2004 al numero 2030, contenute nei limiti di cui al punto precedente (lett.C.1.), sono identificate nel citato frazionamento, con i mappali 326-327-328-332-333-334-62 (foglio n. 10) ed hanno una superficie totale territoriale di **mq. 53.666** e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1298 in data 22 settembre 2000, così come individuato nella variante approvata contestualmente con la stessa Deliberazione di approvazione del Piano di

Lottizzazione ai sensi dell'art. 6, comma 2, L.R. 23 giugno 1997 n. 23, divenuta efficace con la pubblicazione sul "B.U.R.L." n. 2 in data 07/01/2004, sono classificate come segue:

1. come zona omogenea "**C2**" - *Area residenziale estensiva* per una superficie di mq. 29.669, (Fg. 10 mapp. 327, 328) con indice di edificabilità di comparto  $= 1,095 \text{ mc/mq.}$  (1 mc/mq aumentato del 9,5%);
  2. come zona omogenea "**ST/IC-S-P**" - *Standard interesse comune, verde pubblico e sportivo, parcheggio*, per una superficie di mq. 4.914, (Fg. 10 mapp. 333, 62, 326/parte);
  3. come zona inedificabile "*Area per la viabilità*" con destinazione a *nuova strada di piano regolatore* per una superficie di mq. 11.065, (Fg. 10 mapp. 326/parte);
  4. come zona bianca inedificabile per fascia di rispetto stradale, per una superficie di mq. 2.844, (Fg. 10 mapp. 332);  
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 DRASSO 2";  
quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001 (ex art. 18, co. 2 e 3, della legge n. 47/85).
- E). - che, essendo il Comparto interessato dal passaggio di tubazioni trasportanti gas naturale, con servitù di metanodotto, è stato acquisito il nulla-osta della **Snam** (ente gestore della rete metanodotto);
- che essendo il Comparto attraversato da fossi di scolo privati e demaniali interessati da riorganizzazione idraulica, è stato acquisito il parere e nulla-osta dell'Ente titolato a esprimersi in merito.
  - 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;
- F). che la strada di collegamento tra l'ex-Statale Cisa e la zona Montata Carra (relativamente al tratto interno al Comparto) trattandosi di strada veicolare di interesse prevalente superiore al comparto oggetto del piano di lottizzazione, come prevista dal piano regolatore comunale, al servizio di un territorio più vasto, riconosciuta come tale, per la parte che non ha alcuna relazione e funzione con le opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione in oggetto, sarà realizzata a cura e spese dell'Amministrazione Comunale. Il Lottizzante partecipa comunque all'opera d'interesse generale, realizzando completamente il raccordo tra tale strada e quella comunale esistente (str.Dosso), compreso il rondò e si impegnano alla cessione gratuita al Comune dell'area di sedime del tratto rimanente di strada compreso nell'ambito del perimetro del piano di lottizzazione e che risulta individuata, a seguito di frazionamento, ai mapp. n. 334 del Fg. n. 10 N.C.T., di mq. 3.381; (negli elaborati ex mapp. n. 173 e 171/parte del Fg. n. 10 N.C.T., inseriti nel Comparto per mq. 3.379);
- G). che l'area del comparto è individuata nel P.R.G. come zona "**C2**" (residenziale estensiva) e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali, ad esclusione delle opere espressamente citate nel punto F) precedente, sono assunti in carico dal Lottizzante, 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 residenziali secondo gli obbiettivi 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.

H). che qualora emerga che sull'area oggetto di Piano di Lottizzazione esista un vincolo non aedificandi istituito ai sensi della legge regionale 93/80 (costruzioni per finalità agricole), è concesso sin d'ora l'assenso alla sua cancellazione e/o modifica, come previsto dall'art.2 co.5 e art.3 co.2 lett. a) della L.R. 93/80, in considerazione che tale vincolo, per effetto della variazione della destinazione di zona operata dallo strumento urbanistico, viene a cessare su tale area.

#### V I S T I

A). La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 9212 del 29/07/2003 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 2003/240/5;

B). La deliberazione del Consiglio comunale n. 102 in data 09/09/2003, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione, adottando altresì contestualmente, la Variante al piano regolatore generale vigente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 6 comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997.

C). L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D). La deliberazione del Consiglio comunale n. 137 in data 27/11/2003, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;

ed approvata, altresì, contestualmente la variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 6, comma 2 della legge regionale n. 23/97;

E). Il frazionamento catastale di cui alle premesse -punti C.2.e D, con il quale sono stati determinati i valori dimensionali definitivi che risultano contenuti nei limiti consentiti ed identificate le aree con i mappali 326-327-328-332-333-334-62 (foglio n. 10) per una superficie totale territoriale di mq. 53.666;

F). 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; D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

#### 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 il Lottizzante, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile, in solido 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. Il Lottizzante è obbligato in solido per sé e per i loro 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, potrà 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. 14 co.3; i comparti non potranno avere comunque superficie inferiore *al 20% della superficie territoriale in quota proporzionale per ogni proprietario* 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.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Lottizzante 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo; il Lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resterà 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 dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il 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 del Lottizzante.

2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro 2 (due) mesi, per le prescritte approvazioni.

Le opere relative alla viabilità interne al perimetro del Piano Attuativo, devono essere ultimate almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione bituminosa strutturale, secondo la seguente tempistica:

- entro il termine massimo di **8 (otto) mesi** le opere che interessano la strada Dosso e la controstrada di servizio, oltre al tratto di strada che raccorda la stessa strada Dosso con quella di margine Est di futura realizzazione, fino alla linea di rispetto del metanodotto;

- entro il termine di **12 (dodici) mesi** le opere di definitiva ultimazione della riqualificazione della strada Dosso, compreso il rondò, oltre alla strada di collegamento tra la strada Dosso e la strada di margine Est, fino alla linea del metanodotto;

- entro il termine massimo di **24 (ventiquattro) mesi** le opere di completamento della controstrada di servizio alla strada Dosso e quelle che proseguono e completano la strada di raccordo tra la stessa strada Dosso con quella di margine Est di futura realizzazione con la realizzazione del rondò; il tutto completo di pavimentazione bituminosa strutturale;

- in ogni caso **tutte le opere** di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **48 (quarantotto) mesi**, complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

L'esecuzione del tappetino d'usura, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo, prima del passaggio delle aree al Comune.

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, o che comunque coinvolgano strade pubbliche ed in particolare quelle che interessano la strada Dosso, 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 e 3, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso e nessuna Denuncia di Inizio Attività può avere efficacia se, a servizio dell'intervento richiesto, non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed ottemperate le condizioni di cui al successivo art. 14, co. 2. Comunque 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. 18. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Lottizzante, 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 dal Lottizzante, 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 diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli **adempimenti** prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, 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 5 (cinque) anni**. Entro lo stesso termine il Lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività 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 del Lottizzante, 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. 18 co.1.

#### **ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42, 44 e 45 (descrizione delle lavorazioni e prescrizioni tecniche) del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro i termini previsti dal precedente articolo 3 comma 2.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese esclusive del lottizzante, con ciò avvalendosi dell'articolo 12, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 60 del 1977. In tal caso, il lottizzante si impegna sin d'ora a corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli pagamenti delle spese tecniche sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso.

4. 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 possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.P.R. n. 554 del 1999. Per quanto attiene ai disegni contabili, gli stessi dovranno essere forniti anche su supporto informatico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

6. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico del lottizzante.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione interne al Piano di Lottizzazione, come previsto dagli elaborati di piano e dalla presente convenzione, sono eseguite direttamente dal Lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, di cui al precedente articolo 4. Le opere stesse, per tutta la lottizzazione, dovranno essere affidate dal lottizzante nell'ambito di ogni categoria e tipologia di lavoro, ad un'unica ditta regolarmente iscritta alla C.C.I.A. ed in regola con gli oneri ed obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari sulla tutela, protezione, assicurazione, previdenza ed assistenza dei lavoratori e comunicate al Comune con dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti. Tutti gli erigendi fabbricati dovranno allacciarsi ai servizi previsti nel Comparto.

2. Il Lottizzante assume 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, verrà sistemata la Strada Dosso, dotandola di tutte le opere e sottoservizi mancanti, come rappresentato schematicamente negli elaborati n. 4 e 5.

3. In caso di mancato rispetto del termine dei tempi di realizzazione di cui all'art. 3 comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al lottizzante, procedere alla esecuzione diretta delle opere, a propria cura ma a spese esclusive del lottizzante, con ciò avvalendosi dell'articolo 12, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 60 del 1977. In tal caso, il lottizzante si impegna sin d'ora a corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati d'avanzamento ed alle singole spese sostenute e

documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso.

4. 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 del Lottizzante.

5. La direzione lavori dovrà essere unitaria per tutto il Comparto. Alle prestazioni della direzione lavori e delle altre figure professionali necessarie per dare esecuzione alle urbanizzazioni, si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il Lottizzante assume 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 che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art.4, 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-percorsi ciclo-pedonali/marciapiedi;

A.3-spazi di sosta e di parcheggio;

Caratteristiche: le strade dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4 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;

B.2-fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e dei fabbricati;

B.3-allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti, B.1 nelle reti di fognatura pubblica esistente e B.2 in collettori specifici o fossi di scolo idonei;

Caratteristiche: le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, 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.

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;

C.3-Eventuale cabina di decompressione/depressurizzazione/controllo per il gas metano;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, 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.S.E.P." S.p.a., Ente Gestore dei Servizi del Comune di Porto Mantovano. Dovranno comunque essere correttamente dimensionate per soddisfare le esigenze del Comparto, con potenzialità razionalmente distribuita e comprensive di ogni onere ed opera per rendere possibile le relative alimentazioni e regolare funzionamento. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

D. - Reti energia elettrica, telefonica e cablaggio; 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, per la capacità occorrente;

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

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

D.5-cavidotto predisposto per rete di cablaggio telematica;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, 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, con potenzialità razionalmente distribuita e comprensive di ogni onere ed opera per rendere possibile le relative alimentazioni e regolare funzionamento. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel

*futuro è comunque a carico del lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.*

*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.*

*Il Lottizzante è tenuto 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 del Lottizzante, fino alla ultimazione ed abitabilità di almeno il 50% della potenzialità edificatoria del Piano Attuativo.*

*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 del Lottizzante.*

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 circonvicini, 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 lottizzandi 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), con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166 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, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori 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. Il Lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- 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) realizzazione, secondo quanto previsto negli elaborati n. 4-5/a-5/c e 6, della sistemazione della Strada Dosso per il tratto in adiacenza al P.L. La sistemazione consiste nell'allargamento di Strada Dosso al fine di ottenere una carreggiata di 7,60 ml. al netto dei marciapiedi e nella realizzazione di una pista ciclopedonale della larghezza di 2,50 ml. (come previsto dal D.M. 557/99) protetta da cordolo rialzato della larghezza di 0,50 ml.;
  - D) piantumazione delle aree stradali come previsto negli elaborati tecnici, con alberature di essenza locale, da concordare in sede esecutiva e protezione dell'aiuola con griglia in ghisa con piani raccordati con la parte pedonabile;
  - E) opere di predisposizione per impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole e degli spartitraffico, con stacchi dalla rete acquedotto o mediante predisposizione, ove possibile, di pescaggio acqua da fossi con pompa di sollevamento collegata alla rete elettrica, con relativo alloggiamento; predisposizione di stacchi per l'irrigazione delle aree verdi che saranno completate e sistemate dall'Amministrazione Comunale;
  - F) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
  - G) eventuali opere di protezione del metanodotto SNAM, richieste dall'Ente proprietario, nelle aree previste per l'urbanizzazione primaria e secondaria che interessino la fascia di protezione del metanodotto medesimo, allo scopo di consentirne la completa fruizione per le finalità e destinazione previste dal piano attuativo;
  - H) riorganizzazione idraulica del comparto, in funzione della nuova destinazione dell'area ma nel rispetto delle esigenze di scolo delle acque e delle esigenze irrigue delle aree agricole adiacenti.



I) partecipazione alla realizzazione della viabilità d'interesse superiore al comparto mediante esecuzione diretta del rondò posto su tale strada, in modo che sia completato il raccordo tra la stessa strada e quella esistente (str. Dosso) e comunque tale da consentire l'inversione di marcia;

L) cessione gratuita al Comune dell'area di sedime della strada d'interesse superiore al comparto, all'atto della richiesta o comunque alla scadenza del piano di lottizzazione, per la finalità di realizzazione della strada medesima da parte del Comune.

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 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 o all'uso pubblico.

#### **ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Il Piano Regolatore Generale ed il presente P.L. non prevedono nel Comparto la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. La progettazione esecutiva e il collaudo delle opere di cui all'articolo 6, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, verranno curate dai medesimi come già stabilito.

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, il Lottizzante provvede tempestivamente, e comunque entro sessanta 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. Il Lottizzante provvede 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 del Lottizzante, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad

inadempimento o negligenza dello stesso Lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Lottizzante 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 ancorché obbligatori ai sensi delle 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. 10 - DIMENSIONAMENTO 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 26,50 mq per abitante teorico insediabile; in base alle risultanze del frazionamento di cui ai punti C.1. e C.2. delle premesse, sono così quantificate:

Destinazione Superficie fondiaria (S.f.) Zona C2-lf di mq.  
29.669

Residenziale	comparto = 1,095 mc/mq		
	Volume edificabile (S.f.xl.f.1,095mc/mq)	mc.	32.500
	Abitanti teorici (Volume edif./100)	n.	325
	S1.Aree a standards dovute(26,50mq/ab)	mq.	8.612
	S2. Aree a standards previste nel P.L.	mq.	4.914
	S3. Di cui a parcheggio (3 mq/ab)	mq.	1.505

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, da cedere gratuitamente al Comune per una superficie netta di mq. 4.914 (S2); la residua area a standard fino alla concorrenza della quantità dovuta per legge viene monetizzata come meglio specificato all'art.11.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, e dell'articolo 22, comma 7, della legge regionale n. 22 del 1975, così come sostituito dall'art.7 della L.R. n.1 del 2001, non costituiscono aree a standard 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.

4. Le aree a verde pubblico reperite direttamente nel piano di lottizzazione saranno sistemate dall'Amministrazione comunale, come meglio regolamentato dall'art. 12.

#### **ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a mq.  $(S1.mq. 8.612 - S2.mq. 4.914) = S4. mq. 3.698$

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di **euro 75,00** (euro settantacinque/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$mq. 3.698 \times euro/mq. 75,00 = euro 277.350,00$  (euro duecentosettantasettemilatrecentocinquanta/00).

3. L'importo totale della monetizzazione è *versato/già stato versato* dal lottizzante alla Tesoreria del Comune prima della stipula della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Il presente piano di lottizzazione ed il piano regolatore generale, così come individuato nella variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione, ai sensi dell'art.6 comma 2 della L.R. 23/97, prevedono nel comparto la cessione diretta e gratuita di  $(S2.mq. 4.914 - S3. mq. 1.505 \text{ parcheggi}) = S4. mq. 3.409$  di area a verde, così come identificato nel frazionamento catastale. In luogo della sistemazione delle aree a verde, alla quale procederà direttamente l'Amministrazione, il Lottizzante si impegna a corrispondere al momento della cessione della stessa, la somma di **16,00 €/mq.**, per un importo complessivo di  $(S4 mq. 3.409 \times 16,00 €/mq) = € 54.544=$

#### **ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a **€ 979.167,73.=** (vedi importi in elaborato n. 6);

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Lottizzante



presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, a cui deve aggiungersi l'importo previsto all'art. 12 comma 1, con polizza fideiussoria bancaria n. 21-71-03000448-Montichiari (BS) in data 27 gennaio 2004 (integrata da Appendice n. 01 emessa dalla stessa agenzia in data 29 gennaio 2004) emessa da **Credito Cooperativo di Castelfreddo** per Euro 1.033.712,00 (unmilione trentatremilasettecentododici virgola zero zero) con scadenza incondizionata fino ad almeno 12 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali, fatto salvo quanto previsto al p.3 successivo. La polizza fideiussoria dovrà essere prodotta agli uffici comunali competenti circa 10 giorni prima della stipula della convenzione, per consentirne la verifica, controllo e predisposizione degli atti preliminari all'atto pubblico.

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 del Lottizzante, 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 del Lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente documentata mediante esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

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.

La fidejussione 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 primo periodo del 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, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano anche per mancato o ritardato assolvimento 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 del Lottizzante di cui all'articolo 18 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.

Il Lottizzante, inoltre, si obbliga:

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. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare domanda per ottenere gli atti edilizi di assenso o le denunce di inizio attività, corredate 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 ed alle clausole della presente.

L'Indice Fondiario medio indicato nella Tav. 4 va verificato nell'intero Comparto: ogni singolo lotto può avere un I.F. minimo di 0,80 mc/mq e massimo di 1,50 mc/mq. Il Lottizzante dovrà indicare nella richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e nell'Atto di vendita l'Indice Fondiario scelto.

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, gli atti abilitativi dovranno essere conseguiti entro i termini di cui all'art. 3, co.7, o in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive o cause indipendenti dalla volontà del Lottizzante, in quelli stabiliti da successivi P.P.A.

2. Il rilascio degli atti abilitativi o la presentazione di denunce di inizio attività 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 all'art. 3 p.2 co.2 ed **all'impegno scritto del Lottizzante 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. 6, ed **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 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 di permesso a costruire o della D.I.A.

3. Il rilascio degli atti abilitativi o la presentazione di denunce di inizio attività è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con le modalità e nella misura in vigore rispettivamente al momento del rilascio stesso o alla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per i permessi di costruire singoli 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	Euro	979.167,73
----------	------	---	------	------------

(novecentosettantanovemilacentosessantasette virgola settantatré). = (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 (mc: 32.500 x €/mc.4,80) = Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero) = Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso a costruire o di presentazione della D.I.A. ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77.

#### ART. 15 - 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 planovolumetriche 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) lo spostamento di quei passi carrai che nelle planimetrie del Piano di Lottizzazione non sono individuati come vincolanti, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, **fatta salva la non modificabilità della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate a parcheggio, da dimostrarsi in sede di presentazione dei progetti;**
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti, **fatta salva la non modificabilità della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate a parcheggio, da dimostrarsi in sede di presentazione dei progetti;**
  - e) 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. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'articolo 16 successivo, 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.

5. 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. 16 - 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, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procede 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 che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

#### **ART. 17 - 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. Il Lottizzante ed il Direttore dei 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, il Lottizzante presenta 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 del Lottizzante che ne deve 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 il Lottizzante è tenuto 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 del Lottizzante 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. 18 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) reperite all'interno del piano di lottizzazione e 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, alle condizioni previste dall'art.12.

2. Le aree a standard e per l'urbanizzazione primaria sono quelle come tali individuate negli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono in parte identificate nel frazionamento catastale, redatto dall'Ing. GianLuca Ferrari ed approvato dall'U.T.E. di Mantova in data 28 gennaio 2004 al numero 2080, con i mappali 326-333-62-334 (foglio n. 10).

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, ad esclusione della servitù a favore della SNAM.

#### **ART. 19 - 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 del Lottizzante 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. 20 - 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 del Lottizzante.

#### **ART. 21 - 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.C. - Stima congruità (art.12 L.R. 60/77) - Atti di proprietà - Elenco opere infrastrutturali di interesse generale;
- Tav. 1/a -Norme Tecniche Attuative del P.L.;
- Tav. 2 -Estratto Zonizzazione P.R.G.C. vigente e in variantescala 1:2000
- Tav. 2/a -Raffronto tra stato P.R.G.C. vigente e in variantescala 1:2000
- Tav. 3 -Planimetria Catastale scala 1:2000
- Tav. 4 -Planivolumetrico scala 1: 500
- Tav. 5/a - Planimetria viabilità - Fognature acque bianche e nere scala 1: 500
- Tav. 5/b - Planimetria illuminazione pubblica, acquedotto, gasdotto scala 1: 500
- Tav. 5/c - 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 - Valutazione di clima acustico
- Tav. 12 - Relazione idrogeologica

- Allegati:

- 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 ed il Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, Tav. 1), 1/a), 2), 2/a), 3), 5/a, 5/b, 5/c, 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13) ed allegati, 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. Si allega pertanto la sola tavola n.4 sotto la lettera "B".

#### **ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

2. 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 dal Lottizzante, che si impegna a stipulare l'atto pubblico e trascrizione della presente subito dopo l'approvazione del



frazionamento delle aree ed entro 1 (uno) mese dall'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione e dalla sua efficacia.

2. 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.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

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 ventidue pagine dei sei 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 - PEDRAZZOLI ENNIO - AUGUSTO  
CHIZZINI