

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



PORTO MANTOVANO

21 GEN. 2014

Committenti:

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

Prot. N. 1016

Clas. Fasc.

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

File

GB0022222Prj

Data

GENNAIO 2014

Elaborato:

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Scala:

Prat. n°

Tav. n°

D

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: sferrari gianluca@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 16 - 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 G.U. 16/07/41 n. 166

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

Nell'anno duemilaquattordici, addì _____ del mese di _____ (___/___/2014),
avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____,
notaio in _____.

Si sono costituiti i Signori:

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

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

e la Sig.ra **Rosanna Moffa**, nata a Colle Sannita (BN) il 05/12/1966, in qualità di Responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n. 267, allo scopo autorizzato con Atto del Sindaco n. 6162 in data 30/03/2013 ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato Decreto Legislativo, nel seguito del presente Atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

P R E M E S S O

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari Lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate, anche a seguito dei seguenti atti di trasferimento:

- atto di compravendita in data 18/05/1995 n. 20227 di Rep. con il quale Pacchielli Arrigo e Paolo vendevano ex-161/parte ora Mappale 1098 del Foglio 30, a "Pedrazzoli Ennio", con sede in Via Virgilio n. 14 – Porto Mantovano (MN) ad autentica Dott. Andrea Finadri Notaio in Mantova (MN), registrato a Mantova il dì 05/06/1995 n. 1403;
- atto cessione di quota e modifiche patti sociali in data 25/07/2001 n. 26621 di Rep. con il quale l'Immobiliare "VERDE" S.n.c. di Mario Borsato & C. cedeva tutte le quote alla Società "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. con sede in Piazza Virgilio n. 14 – Porto Mantovano (MN), ad autentica Dott. Andrea Finadri Notaio in Mantova registrato a Mantova il 10/08/2001 al n. 3046, conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che dagli elaborati illustrativi del Piano Attuativo "AT-004" denominato "Otona", le aree interessate risultano quantificate, sulla base delle quantità verificate presso l'Agenzia del Territorio, e riportati come segue:

▪ Superficie fondiaria	mq.	40.263,00
▪ Superficie verde da cedere gratuitamente	mq.	11.529,00
▪ Superficie a parcheggi interni al Comparto da realizzare e cedere gratuitamente	mq.	2.316,00

▪ Superficie a viabilità da cedere e realizzare a cura dei Lottizzanti		
mq. 14.323 – mq. 1.950 (tratti di Strada Ottona e Via G. De Chirico) =	mq.	12.373,00
▪ Superficie viabilità di proprietà del Comune di Porto Mantovano		
con opere di sistemazione a carico dei Lottizzanti	mq.	1.950,00
▪ Superficie territoriale	<u>mq.</u>	<u>68.431,00</u>

C) che i Lottizzanti in accordo con l'Amministrazione Comunale, considerata la grave crisi economica che ha colpito il Paese, in modo particolare il settore edile, infatti nel Comune di Porto Mantovano negli ultimi tre anni (2010 – 2011 – 2012) le vendite immobiliari di aree edificabili residenziali e/o produttive, edifici residenziali di nuova costruzione e/o esistenti, ecc. sono diminuite rispetto agli anni pre-crisi di almeno l'80% e la notevole superficie fondiaria del Piano Attuativo Generale in progetto pari a 40414,00 mq., hanno deciso di suddividere l'Ambito di Trasformazione "AT004" in due Sub-Comparti così denominati:

* **Sub-Comparto "A" – Lottizzanti: "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. e Pedrazzoli Ennio**

* **Sub-Comparto "B" – Lottizzante: "Leso Beatrice".**

I due Sub-Comparti derivano dal progetto generale dell'Ambito di Trasformazione "AT004", come raffigurato nell'elaborato grafico n. 3a, che i Lottizzanti dei due Sub-Comparti con la sottoscrizione di tale elaborato si impegnano e sono vincolati a realizzare come ivi raffigurato.

La suddivisione nei Sub-Comparti "A" e "B" trova giustificazioni e motivazioni di carattere logistico, in quanto i Lottizzanti Soc. "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s. e Pedrazzoli Ennio, sono intenzionati nonostante la grave crisi che da diversi anni ha colpito il settore edile a procedere subito alla realizzazione del Piano Attuativo.

Tale suddivisione è comunque conforme alle normative urbanistiche vigenti, in quanto come si evince dallo studio generale dell'Ambito "AT004" (Tav. n. 3a) entrambi i Sub-Comparti sono indipendenti, funzionali e pur essendo realizzati separatamente, concorrono con tempistiche diverse entrambi all'attuazione del Piano Attuativo generale.

La presente convenzione riguarda il Sub-Comparto "A" catastalmente così identificato:

Ditta: Soc. "SINEDIL" di Ennio Pedrazzoli & C. S.a.s.

con sede in Porto Mantovano (MN) - Piazza Virgilio n. 14

Fog. 10	Mapp.	242	Ha	1.12.48		
Fog. 10	Mapp.	244	Ha	0.24.29		
Fog. 10	Mapp.	246	<u>Ha</u>	<u>2.43.60</u>		
		Sommano	Ha	3.80.37	=	mq. 38037,00

Ditta: Pedrazzoli Ennio

Nato a Roverbella (MN) il 21/08/1943, domiciliato in Roverbella (MN) – Via Trento e Trieste n. 14

Fog. 10	Mapp.	1098	Ha	0.04.27	=	mq. 427,00
---------	-------	------	----	---------	---	------------

Ditta: Comune di Porto Mantovano

Tratti di Strada Comunale Ottona e Via G. De Chirico = mq. 1950,00

Totale superficie territoriale Sub-Comparto "A" mq. 40414,00

D) che con l'adozione ed approvazione del Piano Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A" si è stabilito quanto segue:

1. Non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), l'eventuale 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.

2. Le aree a standard e le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere frazionate entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A" 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 Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A" e dalla sua efficacia.

E) che le superfici definitive di cui alla presente convenzione, derivate a seguito del frazionamento catastale di cui alla precedente lett. C.2, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Mantova in data ____/____/____ al numero _____, contenute nei limiti di cui al punto precedente (lett. C.1), sono identificate nel citato frazionamento, con i mappali _____ (al Fog. 10) ed hanno una superficie totale territoriale di mq. _____.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 31 gennaio 2011, definitivamente approvato con Deliberazione del C.C. n. 56 del 18 luglio 2011 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 35 in data 31/08/2011, sono classificate come segue:

1. come "Ambito Residenziale di espansione a moderata densità" soggetto a Piano Attuativo (P.A.) all'interno del quale sono individuate le aree destinate all'edificazione, RESIDENZIALE: per una superficie di mq. _____ (Fog. 10 – Mapp. _____);

2. come "Ambito servizi alla residenza (verde pubblico – parcheggi)" per una superficie di mq. _____ (Fog. 10 – Mapp. _____);

3. come zona bianca "Area per la viabilità" con destinazione a nuove strade di piano per una superficie di mq. _____ (Fog. 10 – Mapp. _____);

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo Ottona Sub-Comparto A";

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. 380/2001 e s.m.i.;

F) che sull'area non insistono linee elettriche e non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che impediscano la realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità, **fatta eccezione per una servitù di metanodotto che attraversa da Nord a Sud in linea retta il Sub-Comparto A.**

I terreni interessati dal passaggio della tubazione trasportante gas naturale ad alta pressione, sono gravati da servitù di metanodotto per una fascia di 11,00 ml. dall'asse della condotta in funzione come indicato nelle Tavv. 3/a e 3/b.

In tale fascia di rispetto si è prevista solamente la sistemazione a verde agrario mediante la semina a prato stabile, la posa di cespugli ed arbusti nei quattro metri per parte dall'asse della condotta, mentre nei rimanenti sette metri per parte è prevista anche la posa di alberi di alto fusto.

Comunque i Lottizzanti, prima dell'approvazione definitiva del presente Piano Attuativo Sub-Comparto "A", si impegnano ad acquisire il Nulla-Osta della "SNAM" (Ente Gestore rete gasdotto) per la realizzazione delle opere di loro competenza previste, che sono:

- a) semina a prato stabile con messa a dimora di cespugli ed arbusti ed alberi di alto fusto;
- b) costruzione di recinzioni a delimitazione dei vari lotti che verranno individuati;
- c) eventuali attraversamenti stradali e canalizzazioni;
- d) irrigazione automatica ed illuminazione;
- e) pista ciclopedonale della larghezza di ml. 2,50 con pavimentazione in cls colorato quarzato;

G) che l'area del Sub-Comparto "A" è individuata nel P.G.T. vigente come specificato al precedente punto D) 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 delle opere d'urbanizzazione del Piano Attuativo, per cui l'approvazione del Sub-Comparto "A" assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano ai quartieri limitrofi dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali e destinate all'uso pubblico secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica.

VISTI

- * La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 16915/2013 del 05/10/2013 e successive integrazioni e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.;
- * La Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data __/__/__, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A";
- * L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- * La Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data __/__/__, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;
- * Il frazionamento catastale di cui alle premesse punto 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 _____ (del Foglio n. 10), per una superficie totale territoriale di mq. 68431,00;
- * L'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

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 Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A" 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 lui 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 i 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 Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A", 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. 43 della L.R. 11.03.2005 n. 12), 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.
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 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.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Lottizzanti 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 Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A" 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 3 (tre) mesi, per le prescritte approvazioni.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **10 (dieci) anni**, complete della pavimentazione bituminosa stradale.
L'esecuzione del tappetino d'usura, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo, ma in ogni caso, prima del passaggio delle aree da cedere al Comune.
3. Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, (reti fognature, acquedotto, gasdotto, elettrica e telefonica) da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o private, come successivamente descritto, salvo diversi accordi; devono essere eseguite entro il termine massimo di **cui al comma precedente**, per tutte le altre opere complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi con la perfetta ripresa della pavimentazione bituminosa della via e dei tratti di marciapiede che saranno oggetto d'intervento ed le eventuali opere extra-Comparto. Al riguardo i Lottizzanti avranno il diritto di chiedere dal Tecnico incaricato dall'A.C., che siano effettuati collaudi "parziali" delle opere previste nel P.A., svincolando al contempo, tali opere dalla prevista fidejussione a garanzia di quanto eseguito e collaudato.
4. Potranno essere autorizzati e realizzati edifici all'interno del P.A. subito dopo la definitiva approvazione e autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.A. di cui al comma 2. Pertanto il Comune potrà rilasciare regolari Permessi di Costruire e/o autorizzazioni per D.I.A., tendenti alla realizzazione di nuovi edifici nel P.A. Sarà comunque vincolante il collaudo delle opere previste nel P.A. per poter ottenere l'agibilità degli immobili così edificati. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, in modo da assicurare sempre i servizi necessari agli edifici, 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), nelle quantità previste dal progetto di P.A. "Ottona" Sub-Comparto "A" 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. 17. 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 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i Lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo atto abilitativo (P.d.C. o D.I.A.), 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. 17 co. 1.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto di P.A. del Sub-Comparto "A", 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, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 207/2010.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro i termini previsti dal precedente art. 3.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai Lottizzanti, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al comma 1 dell'art. 3, 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 dei Lottizzanti, con ciò avvalendosi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005. In tal caso, i Lottizzanti s'impegnano 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, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'art. 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 interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 207 del 2010. Per quanto attiene ai disegni esecutivi, gli stessi dovranno essere forniti su supporto informatico, secondo le disposizioni fornite dall'Amministrazione Comunale.
6. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione "Ottona" Sub-Comparto "A" e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico dei Lottizzanti.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione interne al Piano di Lottizzazione "Ottona" Sub-Comparto "A", come previsto dagli elaborati di piano e dalla presente convenzione, sono eseguite direttamente dai Lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, di cui al precedente art. 4.
Le opere stesse, per tutta la lottizzazione, dovranno essere affidate dai Lottizzanti 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. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico anche gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato interno e/o esterno al Piano di Lottizzazione, delle opere di completamento e allacciamento del Comparto ai pubblici servizi. **In particolare verranno sistemati i tratti di Strada Ottona e Via G. De Chirico interni al Sub-Comparto "A", dotandoli di tutte le opere ed i sottoservizi mancanti.**

Considerate le caratteristiche morfologiche e la tipologia degli interventi proposti nel Piano Attuativo – Sub-Comparto "A", in accordo con l'Amministrazione Comunale vengono attivati processi compensativi e perequativi anche se il presente Piano Attuativo conferma completamente tutti i parametri urbanistici ed edilizi del Piano del Governo del Territorio.

Le opere compensative e perequative da realizzare con spese a carico dei Lottizzanti del Sub-Comparto "A", consistono:

- a) formazione area "skate", mediante la fornitura e posa di elementi funzionali alle evoluzioni degli "skate board", realizzati in calcestruzzo secondo gli standard previsti dalla normativa DIN 1045.
Tale area avrà le dimensioni in pianta, di 13,00x25,83 ml. e verrà realizzata su parte della pista polivalente esistente, nell'area verde di proprietà del Comune di Porto Mantovano, denominata "Cà Rossa", adiacente la strada comunale Drasso.
- b) sei attraversamenti stradali in quota ai marciapiedi laterali delle strade comunali, per rallentamento traffico veicolare e superamento barriere architettoniche, da realizzare sulla viabilità comunale fino alla concorrenza di un importo pari ad € 31.000,00 + IVA. L'ubicazione di tali attraversamenti sarà fornita dall'Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
- c) tombinamento fosso esistente a sud del comparto nell'area verde di proprietà comunale.
L'opera consiste nella posa di tubi in c.a. del diametro di cm. 100 previo spurgo del fondo fosso e la rimozione di piante e ceppaie presenti sulle rive del fosso stesso.

Le opere di cui ai punti precedenti a) - b) e c) verranno realizzate come descritte e raffigurate nell'elaborato "G" (computo metrico estimativo delle opere di compensazione e perequazione) e nella Tav. 11 (planimetria opere compensative e perequative).

I costi di tali lavori corrispondono ad Euro 30.000,00 + IVA per le opere di cui al punto a), di Euro 31.000,00 + IVA per le opere di cui al punto b), di e di Euro 19.500,00 + IVA per le opere di cui al punto c). Complessivamente le opere compensative esterne al comparto corrispondono ad un importo di Euro 80.500,00 + IVA.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Lottizzanti.

4. La direzione lavori dovrà essere unitaria per tutto il Sub-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. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del Piano Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A", che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4 precedente 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 – strada veicolare, come prevista nel Piano di Attuazione;

A.2 – percorso ciclo-pedonale;

A.3 – spazi di sosta e di parcheggio;

Caratteristiche: la strada dovrà essere costruita secondo i progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4 e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione Tecnica allegata al Piano Attuativo Sub-Comparto "A" e nei documenti B, C e G ed elaborati grafici n. 3b e 9.

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;

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 idonei;

Caratteristiche: le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti esecutivi 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 Sub-Comparto "A" e nei documenti B, C e G e negli elaborati grafici n. 4 e 9.

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 esclusivamente per le fognature nere 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 anche parziale dell'opera.

C. – Reti acquedotto e gasdotto; comprendono:

C.1 – rete idrica per l'acqua potabile sulle strade del Piano Attuativo Sub-Comparto "A", con allaccio alla rete esistente;

C.2 – rete idrica per acqua non potabile da estendere alle strade del Piano Attuativo Sub-Comparto "A" con alimentazione da pozzo infisso nell'area verde da cedere che attinge nella falda superficiale. Le caratteristiche tecniche, funzionali, idrauliche e relativi materiali saranno indicati dall'Amministrazione Comunale all'atto della stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

C.3 – 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 4, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici, con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano Attuativo nel documento C e negli elaborati n. 5 e 9. 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 dell'Ente gestore dei servizi del Comune di Porto Mantovano.

D. – Reti energia elettrica, illuminazione pubblica, 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 che verranno prescritte dall'Ente Gestore. 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 alla gestione. 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.

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. La progettazione dell'impianto di Illuminazione Pubblica farà esplicito riferimento alle specifiche tecniche della Società "TEA Sei" sia in ordine ai sistemi illuminotecnici da adottare sia per quanto attiene la documentazione da produrre in sede progettuale ed in sede di collaudo.

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 carico dal Comune.

Ad opera ultimata e previa presentazione da parte dei Lottizzanti del certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, l'impianto potrà essere preso in carico dal Comune previa richiesta all'Enel di alimentazione.

2. La viabilità prevista in progetto, si considera assoggettata a servizio di pubblico transito con l'allacciamento alle strade esistenti ed ovviamente il Piano Attuativo Sub-Comparto "A", potrà vedere il passaggio di autolinee di pubblico trasporto e dei privati cittadini anche prima della consegna definitiva 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. Sarà onere dei Lottizzanti mantenere in sicurezza la viabilità di Piano sino alla cessione della stessa al Comune.
3. Tutte le opere relative ai servizi di 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 elettro-smog 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 sino alla L.R. del 24 marzo 2006 e più compiutamente ci si dovrà attenere a quanto indicato e finalizzato al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto del R.R. n. 2 del 24 marzo 2006.
6. I Lottizzanti assumono 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, i Lottizzanti dovranno prevedere o consentire 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 3/b – 4 – 6, della sistemazione della Strada Comunale Ottona e Via G. De Chirico per il tratto in adiacenza al P.A.; sistemazione che consiste nella realizzazione di tratti di marciapiedi mancanti e nel rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso spessore cm. 7+3;
 - d) piantumazione nei marciapiedi della maglia viaria di progetto come previsto negli elaborati tecnici allegati al P.A. Sub-Comparto “A”, con messa a dimora di piante di specie autoctona previo accordi con il competente ufficio comunale;
 - e) nel corso dei lavori dovrà essere mantenuta la percorrenza della viabilità delle strade esistenti, eventuali e necessarie opere di taglio stradale dovranno essere preventivamente richieste e segnalate alla Polizia Locale e debitamente segnalate in loco, per consentire lo svolgimento dei lavori in piena sicurezza e senza che vi possano essere interferenze tra i mezzi meccanici d’impresa ed i residenti.
7. E’ parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità di progetto e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale in entrambi i lati delle strade, un muretto di fondazione, in calcestruzzo armato o in prismi-cassero riempiti, in cls. Il muretto di fondazione dovrà essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso larghezza minima di 20 cm., altezza minima di 40÷60 cm. e quota non inferiore a quella della pavimentazione finita del marciapiede esterno di riferimento; tale muretto, che resta di proprietà dei Lottizzanti, potrà essere, da questi, sopralzato per la realizzazione delle recinzioni delimitanti la proprietà privata (Sf).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano di Governo del Territorio ed il presente Piano Attuativo prevedono nel Comparto la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria.
Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente Piano Attuativo consistono nella realizzazione di parcheggi e di **spazi a verde che verranno ceduti al Comune**.
Gli elementi principali delle sistemazioni a verde possono essere così riassunti:

a) **Area con accesso da Via Italo Svevo**

Stesse caratteristiche delle aree a verde esistenti già di proprietà comunale: semina a prato stabile e posa di piante ad alto fusto ed arbusti di essenza autoctona.

b) **Zona a verde nella fascia di rispetto (ml. 22,00) del gasdotto “SNAM”**

Semina a prato stabile, arbusti ed alberi di fusto di essenza autoctone, pista ciclopedonale (larghezza ml. 2,50) con pavimentazione in conglomerato cementizio quarzato, illuminazione ed irrigazione automatica.

Nella fascia di ml. 4,00 per parte, dall’asse del gasdotto in pressione non potranno essere messe a dimora piante di alto fusto ma solamente cespugli ed arbusti.

Il tutto come indicato nella **Tav. 3b** con le modalità da concordare con l’A.C. in sede di progetto esecutivo e previa autorizzazione della Società “SNAM” Ente Gestore della rete gasdotto.

2. Le Ditte Lottizzanti si obbligano, nei confronti del comune di Porto Mantovano, che accetta, a progettare ed eseguire, a propria cura e spese e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente:
- i parcheggi indicati con le lettere A – B – C nella Tav. 3a, per una estensione di mq. 1576, e censiti al Foglio 10 – Mappali _____
 - le aree verdi indicate con le lettere D – E nella Tav. 3a, per una estensione di mq. 8171, e censite al Foglio 10 – Mappali _____

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. La progettazione esecutiva e il collaudo delle opere di cui all'art. 5, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 4, 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 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 del Piano di Attuazione Sub-Comparto "A", 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 dei Lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 9 - 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 private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo, delimitate o meno da cancello o barra mobile, ma in ogni caso, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
NB: nel caso di eventuali chiusure con cancello e/o barra mobile, queste saranno collocate ad almeno 4,00 mt. dalla pubblica via;
 - 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 apparecchiature 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 - OPERE DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

1. I Lottizzanti assumono inoltre, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere definite di compensazione e perequazione in conformità agli obiettivi strategici e specifici individuati dalle schede di progetto del P.G.T. (PR_02) per l'AT in parola, dove tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dai Lottizzanti, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione anzi di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, così come meglio evidenziate negli elaborati G e Tav. 11 del progetto del Piano Attuativo Sub-Comparto "A" e che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4.
Qualora, durante l'esecuzione delle opere di compensazione previste nel piano, fosse necessario acquisire e/o occupare aree di proprietà privata di terzi, sarà cura dell'Amministrazione Comunale ottenere l'autorizzazione se necessaria, con esproprio o servitù nelle aree esterne al Sub-Comparto "A" affinché i Lottizzanti possano procedere. Sono da intendersi a totale carico delle Ditte Lottizzanti, e/o dei loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli oneri per l'acquisizione e/o l'occupazione delle aree medesime, gli atti catastali e le relative spese, le autorizzazioni ad eseguire i lavori, le spese notarili per gli atti di compravendita e/o di cessione diretta dei terzi a favore del Comune.
2. Tali opere consistono nella formazione di un impianto sportivo da "skate" nella pista polivalente esistente nell'area a verde di proprietà comunale denominata "Cà Rossa", nella realizzazione di quattro attraversamenti stradali in quota ai marciapiedi laterali delle strade comunali e al tombamento del fosso esistente a sud del comparto nell'area a verde di proprietà comunale.
3. Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro il termine massimo di **1 (uno) anno**, decorrente dalla data della stipula della convenzione.
Nel caso tale opera interessasse aree non di proprietà comunale o dei Lottizzanti la tempistica di esecuzione decorrerà dalla data di messa a disposizione delle aree da parte del Comune.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. Con riferimento alla vigente normativa urbanistica in materia ed al Piano dei Servizi del P.G.T., le aree per servizi che competono al Piano Attuativo Sub-Comparto "A" sono pari a 26,50 mq. per abitante teorico insediabile; in base alle risultanze del frazionamento di cui ai punti C.1 e C.2 delle premesse, sono così quantificate:

Destinazione Residenziale	Superficie fondiaria (S.f.)	mq.	23.324
	Volume edificabile	mc.	34.986
	Abitanti teorici (Volume / 150)	n.	233
S.1 Aree standard richieste da PdS del P.G.T.	Aree a standards residenziali (26,50 mq/ab) ab. 233 x 26,50	mq.	6174,5
S.2 Aree a standard previste nel P.L. (da cedere)	Superficie a verde da cedere gratuitamente Superficie a parcheggio interna al Comparto da cedere gratuitamente	mq. mq.	8.171 1.576
TOTALE S2	Aree standard di cessione	mq	9.747
TOTALE S3	Aree a standards da monetizzare	mq.	0

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio a seguito delle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo Sub-Comparto "A", sono reperite aree per servizi da cedere gratuitamente al Comune di Porto Mantovano (parcheggio A - B - C ed aree verdi D - E per complessivi mq. 9747 - vedi elaborato "3b"). Ai sensi del comma 1, il totale di queste aree da cedere è di complessivi mq. 9747 a fronte dei mq. 8932 previsti dalla scheda di progetto specifica, del P.d.R. del P.G.T. per l'intero Ambito "AT004".
Nel Piano Attuativo Generale sono reperite attrezzature pubbliche (parcheggi ed aree a verde) per complessivi mq. 13845 a fronte dei mq. 11317 previsti dalla scheda di progetto del P.d.R. del P.G.T., specifica per l'intero Ambito "AT004".
3. La cessione delle aree dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune e comunque entro il termine di cui all'art. 17.
4. Ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a 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.

ART. 12 - 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 € 1.133.965,15 (*opere di urbanizzazione I^a e II^a*) + € 31.000,00 (*attraversamenti stradali*) + € 30.000,00 (*impianto "skate"*) + € 19.500 (*tombamento fosso*) = € 1.214.465,15 + IVA di Legge 10% per un totale di € 1.335.911,67 (diconsi Euro unmillionetrecentotrentacinquemilanovecentoundici/67 - vedi importi in documenti C e G);
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% delle opere di cui al punto 1, con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. _____ in data ____/____/____ emessa da _____ per € 1.335.911,67 (diconsi Euro unmillionetrecentotrentacinquemilanovecentoundici/67) scadente almeno 12 mesi dopo il termine massimo previsto per gli adempimenti degli obblighi 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 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 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'art. 8 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'art. 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.
6. Le clausole di cui al primo periodo del presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.
7. 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, ancorché 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'art. 19, 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 fideiussione 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 fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

ART. 13 - ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE

1. Dopo la registrazione a trascrizione della convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare Istanza ovvero Denuncia all'edificazione (P.d.C./D.I.A.), corredata degli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché del Piano Attuativo Sub-Comparto "A", con particolare riguardo alle Norme di Attuazione di quest'ultimo ed alle clausole della presente.
2. Il rilascio degli atti abilitativi 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 della strada interna al Comparto, come descritto al – co.2 – dell'art. 3 ed all'impegno scritto dei Lottizzanti di esecuzione delle opere di completamento contemporaneamente alle costruzioni oggetto di atto abilitato, 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, 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 abitabilità.
3. Il rilascio degli atti abilitativi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., 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 i singoli atti abilitativi ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria pari a **€uro 986.831,45 (come da computo di cui al documento C), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote unitarie vigenti rapportate alla cubatura delle costruzioni residenziali realizzabili (mc. 34986 x €/mc. 4,80) = €uro 167.932,80.** Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del P.d.C. ovvero efficacia del titolo abilitativo in caso di D.I.A. ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della legge regionale 12/2005.

ART. 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
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 Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali e di quanto ammesso nelle N.T.A. di Piano;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e di quanto previsto e concesso nelle N.T.A. di Piano;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando il numero e la dimensione, il tutto nel rispetto della 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.**
3. L'Indice Fondiario massimo per la residenza, pari a 1,50 mc/mq., indicato negli elaborati di P.A. del Sub-Comparto "A", andrà verificato nell'intero Comparto: ogni singolo lotto potrà avere un (If) minimo di 0,80 mc/mq e massimo di 1,50 mc/mq. I Lottizzanti dovranno indicare nella richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e nell'Atto di vendita l'Indice Fondiario stabilito. A tale riguardo le richieste di Certificato di Destinazione Urbanistica dovranno essere corredate, a supporto dell'If scelto, dalla dimostrazione planivolumetrica sviluppata sull'intero Comparto.
4. 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.
5. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art. 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 Attuazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
6. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 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. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Attuazione Sub-Comparto "A" siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica-edilizia ed igienico-sanitaria vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (residenziale, commerciale e terziario), in sede di rilascio di relativi atti abilitativi sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. Specificatamente la superficie a

parcheggio funzionale all'attività medesima dovrà essere definita quantitativamente applicando i criteri utilizzati nel Piano dei Servizi a congruaggio degli standard previsti in P.A.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nonché delle Norme Generali per l'attuazione del Piano dei Servizi (PS_01), purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'art. 10 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 congruaggio 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 congruaggio 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. 16 - 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 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. Saranno consentiti collaudi parziali, per opere complete a conferma ed in ottemperanza delle tempistiche indicate nell'art. 3.
2. Il collaudo delle opere di collettamento dei reflui (fognatura acque nere) dovrà essere effettuato mediante "prova di tenuta" nel rispetto della normativa vigente.
3. 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; i collaudi progressivi delle opere confluiscono 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.
4. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 1 (un) mese dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro 3 (tre) 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.
5. 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.

6. Ad ogni collaudo parziale effettuato i Lottizzanti potranno richiedere la riduzione della fidejussione di garanzia data al Comune per un importo pari al valore delle opere collaudate.

ART. 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche nelle quantità previste dal P.A. e dall'art. 9 della presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo alle scadenze stabilite e comunque non oltre il termine di *12 (dodici) mesi* dalla scadenza prevista a tale scopo all'art. 3, co.7.
2. Le aree a standard e per l'urbanizzazione primaria sono quelle come tali individuate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo Sub-Comparto "A" pari a mq. 17090,00 (aree per servizi mq. 9747 + strade mq. 7343).
Nella superficie a strade di mq. 7343 sono comprensivi mq. 1950 dei tratti di Strada Ottona e Via G. De Chirico già di proprietà comunale.
Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nel frazionamento catastale di cui al punto D delle premesse, rispettivamente con i Mappali ____ e Mappali _____ (del Foglio n. 10).
3. Le aree dovranno essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

ART. 18 - 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. 19 - 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. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Attuativo "Ottona" Sub-Comparto "A", che ha validità di **anni 10 (dieci)** decorrenti dalla stipula della presente convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTI

- A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -
SCHEDE PROGETTO (PR02) E NORME TECNICHE ATTUATIVE (PR01) DEL P.G.T. - ATTI DI PROPRIETA'
- B - RELAZIONE IDRAULICA
- C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- D - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
- E - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- F - RELAZIONE GEOLOGICA
- G - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE
- H - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.

ELABORATI GRAFICI

- 1 - ESTRATTO CATASTALE - ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.G.T. VIGENTE
- 2 - RILIEVO QUOTATO DELLO STATO DI FATTO
- 3a - AZZONAMENTO DELL' AMBITO GENERALE - DATI URBANISTICI AMBITO GENERALE
E SUB COMPARTI " A " E " B "
- 3b - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE - DATI URBANISTICI SUB COMPARTO " A "
- 4 - PLANIMETRIA FOGNATURE ACQUE NERE E METEORICHE
- 5 - PLANIMETRIA GASDOTTO E RETE IDRICA : ACQUA POTABILE E NON POTABILE
- 6 - PLANIMETRIA RETI ENEL
- 7 - PLANIMETRIA RETI TELECOM
- 8 - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 9 - SEZIONI TIPO DI PROGETTO
- 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 11 - PLANIMETRIA OPERE COMPENSATIVE E PEREQUATIVE
- 12 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i Lottizzanti in pieno accordo, stabiliscono che al presente atto viene allegato unicamente l'elaborato Planivolumetrico (**Tav. 3b**), mentre i restanti elaborati, così come precedentemente elencati al comma 1, 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.

ART. 21 – 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 riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
2. I Lottizzanti autorizzano il 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 **2 (due) mesi** dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo Sub-Comparto "A" 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 di Governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Le Ditte Lottizzanti

Il Comune

