

Comune di Mantova

Comparto P.A.2 . stralcio in variante al P.G.T.
Pianificazione attuativa dell'area "Ex Comated"
Fiera Catena - Mantova

PROPONENTE: **IMMOBILIARE PORTO CATENA S.r.l.**
Corso Vittorio Emanuele II, n° 21 - Mantova

OGGETTO

B.5 SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI

ALLEGATO

B.5

NS. PROT.

253/2016

DATA

Marzo 2017

Bollo corrisposto in maniera virtuale secondo quanto disposto dall'art. 1 comma 1 Bis Tariffa allegata al D.P.R. 26.10.72 n. 642.

N. di Repertorio

N. di Raccolta

**CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO IN
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVA AL
COMPARTO URBANISTICO POSTO IN COMUNE DI MANTOVA
DENOMINATO "COMPARTO PA2"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ in questo giorno di _____ del mese di ____
(__/__/201_)

In Mantova, nel mio studio in _____

Davanti a me Dottor _____, Notaio residente in Mantova, iscritto nel ruolo di questo Collegio Notarile, sono comparsi i signori:

ZIGGIOTTO STEFANO nato a Mantova il 15 Dicembre 1963 ivi domiciliato per la carica in Corso Vittorio Emanuele II n. 21 il quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza della società

IMMOBILIARE PORTO CATENA SRL

con sede in Mantova, Corso Vittorio Emanuele II, 33, iscritta nel REA di Mantova al numero MN - 238.419 codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese 02268810203 nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione alla presente stipula autorizzato da delibera del Consiglio medesimo del ____ come da verbale in pari data che in estratto da me Notaio dichiarato conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "**soggetto attuatore**";

MORASCHI GIULIA nata a Brescia il 9 febbraio 1979, domiciliata per la carica in Mantova, Via Roma n. 39, la quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza del:

"COMUNE DI MANTOVA"

con sede in Mantova (MN), Via Roma n. 39, codice fiscale e partita IVA 00189800204, nella sua qualita' di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Tutela dell'Ambiente, tale nominata con decreto Sindacale del 21 giugno 2016 n. 50/151/2016 autorizzata alle infra specificate pattuizioni dalle delibere del Consiglio Comunale n. ____ del ____ e n. _____ del _____, esecutive a' sensi di legge, che in copia conforme si allegano a questo atto rispettivamente sotto le lettere "**B**" e "**C**" per farne parte integrante e sostanziale;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "**il Comune**" ed insieme il soggetto attuatore ed il Comune anche "**le parti**"

Componenti della cui identita' personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali

PREMESSO CHE

a) Il soggetto attuatore 1. è proprietario del complesso immobiliare posto in **Comune di Mantova**, edificato da cielo a terra sui mappali 162, 168, 247, 250, 251, 263 e 671 del Foglio 55, così distinto in quel Catasto Fabbricati al

- Fg. 55

- mapp. 250 sub. 1 Unità Coolabenti

- mapp. 251 sub. 1

- mapp. 162 Cat. D/8 R.D.E. 18.100,00

- mapp. 168
- mapp. 247 sub. 2
- mapp. 263 sub. 306
- mapp. 671

avente un'estensione complessiva di mq. 11.261 (undicimila duecentosessantuno);

b) che il complesso immobiliare di cui al precedente punto a) costituisce l'intero comparto urbanistico il cui sviluppo edificatorio è subordinato alla approvazione del piano attuativo denominato nelle N.T.A. del piano delle regole del vigente P.G.T. del Comune di Mantova come "Comparto PA2" (di seguito per brevità denominato anche "PA2");

VISTI

- a)** la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;
- b)** i pareri di.....;
- c)** il parere della Commissione Paesaggio in data

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue

ART. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2 Il soggetto attuatore si obbliga espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione del piano in premessa citato, come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.
- 1.3. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione si trasferiscono ai loro aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- 1.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal presente piano attuativo, dall'allegato 4 scheda normativa per i comparti di pianificazione attuativa "Comparto PA2" delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

L'area interessata ha

- una superficie territoriale pari a mq. 11.261;
- una superficie destinata a standard (verde e parcheggi) pari mq. 3.551
- una superficie per strade pari a mq. 1.753
- una superficie Fondiaria mq. 5.957
- un indice fondiario utilizzato pari a 0,84 mq/mq. pari a mq. 5003,88 di S.L.P. che, ai fini della presente convenzione, si assumo arrotondati ad mq. 5.000,00
- un indice Rc max = 50% pari ad una superficie coperta max di mq 2.978 (calcolata sulla sup. fondiaria)
- un indice Ro max = 100% pari ad una superficie interrata max di mq 5.957

(calcolata sulla superficie fondiaria).

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile è destinata residenza (sono comunque ammessi interventi relativi alla realizzazione di esercizi di vicinato, direzionale e servizi) :

destinazione d'uso: residenziale

superficie lorda di pavimento mq 5.000

abitanti teorici insediabili : $\text{mq } 5.0000/50 \text{ mq/Ab.} = \text{n. } 100 \text{ abitanti teorici}$

dotazione aree per servizi : $\text{n. } 100 \text{ Ab.} \times 35,5 = \text{mq } 3.550$

A tale proposito le parti riconoscono e danno atto che,

a) ai fini del calcolo del fabbisogno di aree per servizi in relazione al carico urbanistico del Piano, ovvero alla determinazione del nuovo peso insediativo indotto dalla realizzazione del programma edificatorio, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005, si è ipotizzato lo sviluppo urbanistico del comparto come sopra descritto, secondo la suddivisione per funzioni, sul presupposto che per la determinazione della dotazione di 'standards' non sia considerato il cosiddetto peso insediativo 'pregresso' in quanto le attività funzionali originariamente inserite nel comparto urbanistico di cui trattasi sono da lungo tempo dismesse;

b) che in riferimento alla dotazione di aree è prevista la cessione di aree destinate a verde per una superficie pari a mq. 3.007 ed aree destinate a parcheggio per una superficie pari a mq. 544,00 per un totale di mq. 3.551;

c) che non è prevista alcuna monetizzazione della dotazione di aree per servizi. Tuttavia, qualora in fase di attuazione del piano attuativo, il soggetto attuatore dovesse introdurre modifiche alle destinazioni funzionali determinando così un aumento della superficie lorda di pavimento, comunque entro i termini massimi previsti dalla presente convenzione, dovranno essere reperite le relative dotazioni di aree standards ed il maggior fabbisogno di servizi potrà essere monetizzato secondo le relative tariffe in vigore al momento dell'approvazione definitiva del Piano attuativo.

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 3

MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

3.1 Ai fini della quantificazione dei servizi da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, si farà riferimento ai seguenti parametri di cui all'art. C3 delle N.T.A. del Piano Servizi:

- per la destinazione residenziale (R), la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante e quella di livello sovracomunale è di 17,50 mq/abitante, per un totale pari a 35,50 mq/abitante in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 mq di superficie utile per abitante;
- per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), nella misura del 10% della superficie lorda (SI) destinata a tale attività;
- per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;

- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
 - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI;
 - per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
 - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
 - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
 - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
 - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;
- per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI per tutte le zone omogenee, ad eccezione della zona classificata 'nuclei di antica formazione' nella quale la dotazione minima richiesta è pari al 75% della SI.

ART. 4

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE

- 4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Mantova, previo frazionamento a proprio carico, le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal piano attuativo. Dette aree ammontano a complessivi mq 5.304 e risultano così suddivise:
- 1) mq. 3.007 per verde pubblico attrezzato
 - 2) mq. 544 per parcheggio pubblico
 - 3) mq. 1.753 per strade

ART. 5

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

5.1 Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, e art. 45 della Legge Regionale della Lombardia 12/2005 e successive modifiche, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del piano attuativo e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade, percorsi pedonali, marciapiedi e pista ciclabile;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature per acque nere e fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuale cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità indicata dalla società erogatrice il servizio;
- rete di distribuzione del gas
- eventuale cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano secondo le indicazioni che fornirà la società erogatrice del servizio
- rete di distribuzione del calore tramite teleriscaldamento, previo accordo e convenzione con l'Ente Proprietario e Gestore; in questo caso il relativo importo economico non viene regolato dalla presente convenzione urbanistica, ma dall'accordo diretto con il citato Proprietario e Gestore;

- cavidotti multiservizi e per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- spazi di verde attrezzato.

Il soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

b) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

5.2 Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche la realizzazione dei raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e posa della segnaletica orizzontale e verticale.

5.3 La realizzazione delle predette opere da parte del soggetto attuatore andrà a scomputo parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per gli edifici compresi nel piano e secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo, parte integrante del piano attuativo e secondo la normativa di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

Lo scomputo relativo alle opere di urbanizzazione e/o servizi è ammesso solo per l'esecuzione delle opere, al netto dei costi di progettazione, direzione lavori e di sicurezza.

5.4 In caso di adeguamento degli importi di cui all'art. 10.3, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5.5 Il Comune di Mantova e il soggetto attuatore convengono di riqualificare come verde privato d'uso pubblico e parcheggi privati d'uso pubblico le zone del comparto all'uopo destinate così come evidenziate nella tavola 8 A.11 facente parte degli elaborati tecnici del presente piano attuativo

5.6 Si da atto inoltre che l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione del presente piano a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

ART. 6

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con lo schema tipo parte integrante del presente piano attuativo. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 35, 36, 37, 39, 40, 42 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

6.2 Il progetto afferente le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro mesi dodici dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CDROM utilizzando a scelta i seguenti formati:

elaborati grafici - Autocad (dwg, dxf, dwf), Acrobat (pdf), Jpeg (jpg); elaborati testuali - Microsoft Word (doc), Microsoft Excel (xls), Acrobat (pdf). Gli elaborati su supporto magnetico informatico devono essere completamente e assolutamente conformi a quelli presentati su supporto cartaceo.

6.3 Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal soggetto attuatore 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 ad adempiere nel termine di 90 giorni dalla notifica al soggetto attuatore, procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del soggetto attuatore.

6.4 Entro 2 (due) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

ART. 7

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Il soggetto attuatore realizza le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione secondo i disposti del D.Lgs. 163/2006, del relativo Regolamento d'Attuazione (D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207), del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, e dell'allegato 3 alle norme del Piano delle Regole, a proprie cura e spese, sotto il controllo del settore Lavori Pubblici del Comune di Mantova con le seguenti modalità :

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il corretto funzionamento.

7.2 Gli esecutori delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione devono essere qualificati ai sensi del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

ART. 8

TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 I tempi d'attuazione del piano sono quelli indicati nel cronoprogramma allegato agli elaborati tecnici facenti parte del piano attuativo approvato con le delibere di consiglio comunale sopra citate, e comunque non oltre dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

8.2 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore rinuncia alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività e si impegna ed obbliga a presentare la richiesta di Permesso di Costruire.

8.3 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, pertanto non verrà rilasciato il permesso di costruire per le opere afferenti gli edifici in carenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

In ogni caso, il soggetto attuatore non potrà richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 9

COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE

9.1 Il soggetto attuatore si impegna a chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori, che sarà effettuata a cura del Dirigente del settore Lavori Pubblici. Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore Lavori Pubblici.

9.2 Ultimate le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo comprendente computo metrico finale delle opere realizzate; le opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore, che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta

giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

9.3 Il collaudo dovrà avvenire nel seguente modo: entro e non oltre 3 mesi dalla richiesta inoltrata dal soggetto attuatore per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione ai relativi progetti esecutivi, il collaudatore sarà tenuto ad eseguire il sopralluogo in contraddittorio con il soggetto attuatore medesimo all'uopo da fissare di comune accordo, rilasciando in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi il relativo certificato di collaudo e verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo finale.

9.4 Per motivate ragioni potrà essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procederà con le modalità di cui al comma 3, senza che ciò comporti per il Comune alcun onere aggiuntivo.

ART. 10

GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore ammonta a Euro 334.166,00 (trecento trentaquattromila centosessantasei virgola zero centesimi) come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

10.2 A garanzia della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri e/o opere sostitutive di monetizzazione, anche extracomparto, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, il soggetto attuatore per sé e per i propri aventi consegna al Comune di Mantova, che, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, ne accusa ricevuta fidejussione bancaria/ polizza assicurativa a favore del Comune medesimo, di importo pari al valore di tali opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, oltre ai costi accessori indicati al comma precedente, comunque per una somma non inferiore al 10% delle opere, e quindi pari Euro 334.166,00 (trecento trentaquattromila centosessantasei virgola zero centesimi).

Tale garanzia sarà soggetta ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale, ovvero di indice istat più simile all'opera da realizzare) dei prezzi, ogni tre anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

10.3 La polizza è accompagnata da una dichiarazione del competente istituto di vigilanza attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 107 della Legge n. 385/1993. In quanto compatibile con l'ordinamento giuridico e quale misura di autotutela dell'Ente, vengono accettate esclusivamente le fidejussioni emesse da soggetti approvati dall'Amministrazione Finanziaria ai fini dei rimborsi IVA.

10.4 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La detta fideiussione altresì esclude espressamente la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga a quanto stabilito nell'art. 1945 c.c.. 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.

Tale garanzia è, inoltre, estesa all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali e contiene i termini contrattuali previsti dallo schema di fideiussione approvato preliminarmente dal Comune.

10.5 A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, il soggetto attuatore si obbliga ad aggiornare l'importo della fidejussione già prestata nel caso di aumento dei costi delle opere.

10.6 Lo svincolo di tale cauzione (fideiussione bancaria o polizza assicurativa), che soddisfa l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta del soggetto attuatore, dopo l'approvazione del certificato di collaudo definitivo da parte del Dirigente del settore LL.PP.

10.7 Fermo restando che l'approvazione del certificato di collaudo comporta, a richiesta del soggetto attuatore, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno subire riduzioni, in svincolo parziale, a richiesta dello stesso soggetto attuatore e previa approvazione del certificato di collaudo parziale funzionale da parte del Dirigente del settore Lavori Pubblici. Lo svincolo delle garanzie prestate dovrà tuttavia avvenire previo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione residui, nel caso in cui il costo effettivo delle opere sia inferiore all'importo di cui all'art. 10.2.

10.8 In caso del venir meno delle garanzie prestate in favore del Comune a causa del fallimento e della liquidazione coatta dei soggetti fideiussori, il soggetto attuatore è obbligato a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 90 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 11

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

11.1 Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9.4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo contestualmente all'acquisizione al patrimonio comunale.

11.2 Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando la facoltà del Comune di agire anche per il risarcimento del danno.

11.3 Fino all'acquisizione al patrimonio comunale, il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

ART. 12

REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONI

12.1 Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del

medesimo, vengono assunte dal soggetto attuatore, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

ART. 13

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

13.1 L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli 7, 8 e 10 della presente convenzione costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Piano Attuativo.

ART. 14

PENALI

14.1 Nel caso di mancato rispetto da parte del soggetto attuatore dei termini indicati negli artt. 6, 7, 8, 9 e 10, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 per mille dell'importo lavori come indicato nel relativo progetto esecutivo, sino ad un massimo del 10 % dell'importo lavori.

14.2 Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 15

CONTROVERSIE

15.1 Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il T.A.R. di BRESCIA.

ART. 16

DISPOSIZIONI FINALI

16.1 Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Mantova.

16.2 Il piano attuativo del PA2 è composto dagli elaborati tecnici analiticamente elencati nelle delibere di consiglio comunale allegate al presente atto sub "B" e sub "C" e che sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune ed il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che i suddetti elaborati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni sopra citate e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

16.3 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale (P.R.G. o P.G.T.) del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente i seguenti articoli 1.3, 1.5, 13, 14 e 15.