



COMUNE DI MANTOVA

PIANO ATTUATIVO
“4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”
VARIANTE N° 1

ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI

B. 5.a – BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

STRALCIO N° 1

Mantova, marzo 2015

SOGGETTO ATTUATORE:

GHISIOLO S.R.L. (p.iva 02274240205)
via Governolo n° 13 - Mantova

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosolino Pigozzi (c.f.: PGZRLN46S14B612V)
Via Gradaro, 18 – Mantova
Tel. 0376 220852 – fax: 0376 289392
Mail: studio@architetto_pigozzirosolinomn.191.it

COMUNE DI MANTOVA**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DEL
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST"
STRALCIO N° 1****ex art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.**

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____
(___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

Belfanti Pierfrancesco, nato a Marmirolo (MN) il 09/02/1967 cod. fisc.: BLFPFR67B09E962S in qualità di legale rappresentante della ditta GHISIOLO S.R.L. (n° REA 238812; p.iva 02274240205) con sede in Mantova, via Governolo 13, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Mantova (provincia di Mantova), individuata ai mappali n. 153 del foglio n. 25 e n. 599, 600, 601 e 602 del foglio 39 N.C.T.R., di mq 50.198;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «soggetto attuatore», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Mantova, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _ in data _____

PREMESSO CHE

- Il soggetto attuatore GHISIOLO S.R.L è proprietario delle aree contraddistinte al N.C.T. del Comune di Mantova Fg. 25 map. 153 e Fg. 39 mapp. 599, 600,601 e 602, avente un'estensione complessiva di mq. 50.198;
- le aree di cui sopra rientrano nel Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" adottato con d.c.c. n° 36 del 13/09/2010 e approvato in via definitiva con d.c.c. n° 22 del 11/04/2011;
- Il Piano Attuativo è stato oggetto di VARIANTE N. 1 adottata con d.g.c. n° 176 del 30/07/2014 e approvata in via definitiva con d.g.c. n° 220 del 30/09/2014;
- L'attuazione degli interventi previsti dalla VARIANTE N. 1 al Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" avverrà attraverso n° 3 Stralci funzionali;
- Lo Stralcio funzionale di che trattasi nella presente convenzione è lo stralcio indicato, nell'allegata tavola "INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI" con il n° 1.

VISTI

- la legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed in particolare l'art. 46;
- la legge 17 agosto 1942, n. 1150, ed in particolare l'art. 28, comma 6-bis introdotto dall'art. 17, comma 4, legge n. 164/2014;
- i pareri e tutti i contenuti degli atti di cui all'approvazione della Variante N. 1.

TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

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

**ART. 0
DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

0.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

0.2 I soggetti attuatori si obbligano espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione dello Stralcio funzionale n° 1 del piano in premessa citato,

come meglio sotto descritte, fino al loro completo assolvimento.

0.3. 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.

0.4 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori 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. 1 DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1.1 L'area interessata dal Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST", di cui lo Stralcio funzionale n° 1 regolato dalla presente convenzione è parte, ha una estensione catastale di 50.198 mq (sommatoria delle superfici catastali), che la zonizzazione di progetto suddivide nel seguente modo:

- mq 7.206 standard per aree verdi attrezzate/attrezzature di interesse comune
- mq 7.256 parcheggi privati, in sede propria, asserviti all'uso pubblico
- mq 8.358 strade pubbliche
- mq 3.252 verde privato esterno ai comparti
- mq 30 impianti tecnologici
- mq 6.083 Comparto A, per le destinazioni: ricettiva (AE6), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)
- mq 10.369 Comparto B, per le destinazioni: commerciale (AE5), ricettiva (AE6), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)
- mq 7.644 Comparto C, per le destinazioni: ricettiva (AE6), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), esercizi di vicinato (AE5) e servizi (S), (s. f.)

1.2 La superficie lorda d'uso complessiva realizzabile è di mq 12.900, suddivisa per funzioni come segue:

- mq 5.000 da destinare ad attività commerciali (n° 1 MSV con SI max= 5.000 mq e SV ≤ 2.500 mq)
- mq 7.900 da destinare a ricettivo / direzionale / attrezzature private/ esercizi di vicinato

ART. 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Gli interventi, da attuarsi subordinatamente alla stipula della presente convenzione, sono disciplinati, oltre che dal piano attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST", dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente al momento della stipulazione della presente convenzione.

L'area dello Stralcio funzionale n° 1 del piano attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" ha una superficie complessiva di 10.022 mq così suddivisa:

- mq 2.552 strade pubbliche
- mq 1.357 verde privato esterno ai comparti
- mq 30 impianti tecnologici
- mq 6.083 Comparto A, per le destinazioni: ricettiva (AE6), attrezzature private (AE4) e servizi (S), (s. f.)

All'interno del "comparto A" deve essere individuata un'area ≥ 1.244 mq (comprensivi di stalli e spazi di manovra) da attrezzare a parcheggi privati di uso pubblico accessibili dalla pubblica via.

2.2 La superficie lorda complessiva realizzabile nello Stralcio funzionale n° 1 del piano attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" è di mq 500, interamente assegnati all'uso ricettivo (AE6) e alle attrezzature private (AE4).

2.3 Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, ulteriori variazioni

al Piano attuativo approvato, ancorché riguardante i singoli stralci, costituiranno Variante al Piano Attuativo da approvarsi secondo la normativa vigente qualora riguardino le seguenti caratteristiche:

- ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile, come da elaborati grafici approvati;
- allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti;
- altezza massima (in metri);
- distanze minime tra edifici;
- tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi.

ART. 3 MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI

3.1 Ai fini della quantificazione dei servizi da corrispondere nello Stralcio funzionale n° 1, 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 ricettiva (AE6) e ad attrezzature private (AE4), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI;

3.2 Poiché i parcheggi asserviti all'uso pubblico da ubicare nel comparto A (mq 1.244) eccedono le aree d'obbligo [mq 500 (SI) x 1= mq 500] non vi è necessità di ricorrere alla monetizzazione.

ART. 4 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, i soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Mantova, previo frazionamento a proprio carico, le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dallo Stralcio funzionale n° 1 del piano attuativo. Dette aree ammontano a complessivi mq 2.582 e risultano così suddivise:

- | | | |
|-------|-------|---------------------------------|
| 1) mq | 2.552 | per strade |
| 2) mq | 30 | per impianti tecnologici (C.E.) |

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, i soggetti attuatori si obbligano 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 ricadenti nello Stralcio funzionale n° 1:

- 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;
- 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 almeno n. 1 cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità 400 Kw;
- rete di distribuzione del gas;
- 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;

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;

Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare per l'importo complessivo di € 331.000,00 (comprendente di spese tecniche ed IVA), le seguenti opere di urbanizzazione extra-comparto:

- Tratto di ciclabile da via P. Pozzo alla strada della Favorita come meglio individuato dagli elaborati di p.a.
- Completamento delle aree verdi adiacenti alla ferrovia in Porta Pradella.

Resta a carico del Comune di Mantova l'acquisizione dei consensi e delle autorizzazioni connessi alla realizzazione delle opere di cui sopra (a titolo esemplificativo e non esaustivo: autorizzazione degli enti proprietari o gestori delle strade, N.O. della soprintendenza, ecc.) mentre restano a carico del soggetto attuatore, ancorché detraibili dell'impegno complessivo di € 331.000,00, gli eventuali oneri per concessioni/espropri.

5.2 Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto rientrante nello Stralcio funzionale n° 1 ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere, compresa la fornitura e la posa della segnaletica orizzontale e verticale.

5.3 La realizzazione delle predette opere da parte del soggetto attuatore andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, primari e secondari afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per gli edifici compresi nello Stralcio funzionale n° 1 del piano e secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo, parte integrante dello Stralcio funzionale n° 1 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. 10.2, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5.5 Dato atto che l'area oggetto dello Stralcio funzionale n° 1 del piano attuativo è compresa all'interno delle "Aree agricole nello stato di fatto – Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005 -2007)" – il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione compresi all'interno della perimetrazione regionale sopra citata, sarà maggiorato del 5% ai sensi di quanto previsto dalla D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757 e non potrà essere posto a scomputo, relativamente alla quota della maggiorazione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (che dovrà essere integralmente versata secondo quanto stabilito dalla citata D.G.R.). L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo della maggiorazione, è determinato come previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005 e successive modifiche, fatto salvo quanto eventualmente disposto dalla L.R. n. 31/2014

5.6 Si da atto inoltre che l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione del presente Stralcio funzionale n° 1 del piano attuativo a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano stesso.

ART. 6 PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO

6.1 Ancorché la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia prevista per stralci, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero piano attuativo deve essere presentato con lo

Stralcio funzionale n° 1, deve essere coerente con lo schema tipo parte integrante del presente piano attuativo e deve individuare gli stralci esecutivi. 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 2 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 dai soggetti attuatori 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 ai soggetti attuatori, procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei soggetti attuatori.

6.4 Entro 2 (due) mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, per la parte relativa allo Stralcio funzionale n° 1, 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 E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO

7.1 I soggetti attuatori realizzano le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, appartenenti allo Stralcio funzionale n° 1 nonché quelle esterne allo stesso necessarie ad assicurarne la funzionalità e/o l'allacciamento alle reti esistenti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: Enel, Telecom, Ip, nere, meteoriche, ecc.), 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 competente 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 soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

ART. 8 TEMPI D'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO

8.1 I tempi d'attuazione dello Stralcio funzionale n° 1 del Piano Attuativo sono quelli evidenziati nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione, e comunque non oltre dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione originaria del P.A. n° 22 del 11.04.2011. La durata massima di 2 anni per l'attuazione del presente stralcio funzionale decorre dalla data di approvazione della presente convenzione.

8.2 I soggetti attuatori convengono di rinunciare alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, optando per la presentazione di 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, i soggetti attuatori non potranno richiedere l'agibilità degli edifici privati prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO

9.1 I soggetti attuatori si impegnano a chiedere all'Amministrazione Comunale la nomina del collaudatore all'atto della comunicazione di inizio lavori del presente Stralcio funzionale n° 1, che sarà effettuata a cura del Dirigente del settore competente. Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo in corso d'opera ed eseguiti sotto l'alta sorveglianza del settore competente.

9.2 Ultimate le opere di urbanizzazione dello Stralcio funzionale n° 1, i soggetti attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo comprendente computo metrico finale delle opere realizzate; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori, che ne devono 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 dai soggetti attuatori per l'accertamento della conformità delle eseguite opere di urbanizzazione ai relativi progetti esecutivi, il collaudatore è tenuto ad eseguire il sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori medesimi 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 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 soggetti attuatori e autorizzata dal Comune, ovvero a richiesta dello stesso. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede 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 E DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO

10.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori relative allo Stralcio funzionale n° 1 del Piano attuativo, ammonta ad euro 492.030,00 per le opere di urbanizzazione primaria, ed euro 331.000,00 per le opere di urbanizzazione extra-compato (di cui € 182.315 per tratto ciclabile ed € 148.685,00 per il completamento delle aree verdi adiacenti alla ferrovia in Porta Pradella), per complessivi euro 823.030,00 come risulta dai quadri economici approvati unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo.

10.2 A garanzia della realizzazione di tutte le opere a scomputo oneri, anche extracomparto previste dallo Stralcio funzionale n° 1, conformemente al comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, i soggetti attuatori per sé e per i propri aventi causa si impegnano a costituire, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, due distinte fidejussioni bancarie o polizze assicurative 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:

- n° 1 fideiussione pari a Euro 492.030,00 per le opere di urbanizzazione primaria;

- n° 1 fideiussione pari a Euro 331.000,00 per le opere di urbanizzazione extra comparto. Tali garanzie saranno soggette 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 della Variante n° 1 al Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST".

10.3 Le polizze dovranno essere accompagnate 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 Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. Dovrà altresì essere esclusa 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.. Le fideiussioni è operativa sono soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Tali garanzie dovranno, inoltre, essere estese all'ipotesi di fallimento dei soggetti attuatori o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali e dovranno contenere i termini contrattuali previsti dallo schema di fideiussione approvato preliminarmente dal Comune. (vedi schema tipo)

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 delle fidejussioni già prestate nel caso di aumento dei costi delle opere.

10.6 Lo svincolo di tali cauzioni (fideiussioni bancarie o polizze assicurative), che dovranno soddisfare l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei soggetti attuatori, dopo l'approvazione del certificato di collaudo definitivo da parte del Dirigente del settore competente.

10.7 Fermo restando che l'approvazione del certificato di collaudo comporterà, a richiesta dei soggetti attuatori, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno subire riduzioni, in svincolo parziale, a richiesta degli stessi soggetti attuatori e previa approvazione del certificato di collaudo parziale funzionale da parte del Dirigente del settore competente. 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, i soggetti attuatori sono obbligati a ripristinare tempestivamente dette garanzie, e comunque entro 90 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 11

ULTERIORI IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

11.1 Nel caso in cui dall'atto di approvazione del piano urbanistico derivino vincoli preordinati all'esproprio che interessino lo Stralcio funzionale n° 1, l'autorità espropriante dovrà svolgere la procedura ai sensi della normativa vigente, con oneri di esproprio a carico dei soggetti attuatori, che li dovranno anticipare a richiesta del Comune.

11.2 Ulteriori impegni del soggetto attuatore sono i seguenti:

- Rinaturalizzazione di una sponda del Vecchio Cavo San Giorgio nel tratto confinante con il comparto A, con posizionamento degli alberi/arbusti alla distanza di 4 m dal ciglio fosso come previsto dall'allegato 2 al "Regolamento di polizia delle acque" del Consorzio Territori del Mincio;

- Pavimentazione degli stalli dei parcheggi con prato armato (costituito da grigliato in autobloccanti in cls costipato con pietrischetto lavato) al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- Raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti e loro reimpiego per l'irrigazione delle aree verdi private;
- Allestimento di impianti di illuminazione esterna temporizzati al fine di ridurre l'inquinamento luminoso nelle ore di ridotta presenza umana.
- Assunzione di tutti gli impegni dichiarati nella Relazione Ambientale.

11.3 l'attuatore dovrà predisporre idonee recinzioni provvisorie atte ad inibire l'accesso a quelle aree del Piano non interessate dal presente stralcio, ma collegate o accessibili dalle opere di urbanizzazione previste in questa fase. Inoltre dovrà assicurare in corrispondenza delle interruzioni alla viabilità tra i vari stralci, opportune opere di segnaletica e sicurezza stradale, concordate preventivamente con i competenti uffici del Comune.

ART. 12 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

12.1 Eseguito il collaudo e l'acquisizione delle opere del presente 1° Stralcio funzionale, e qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9.4, l'onere della manutenzione e della conservazione di quanto collaudato rimane in carico all'attuatore fino all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere finali e conclusive del 3° ed ultimo Stralcio funzionale.

12.2 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 dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori, ferma restando la facoltà del Comune di agire anche per il risarcimento del danno.

12.3 Fino all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere finali e conclusive del 3° e ultimo Stralcio funzionale, i soggetti attuatori devono 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 del 3° Stralcio funzionale resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione. La manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione realizzate destinata a "verde e parcheggi di uso pubblico" resta a carico dei soggetti attuatori in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 13 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

13.1 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 dai soggetti attuatori, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

ART. 14 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

14.1 L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli 7, 8, 10 e 11 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 dello Stralcio funzionale n° 1 del Piano Attuativo.

**ART. 15
PENALI**

15.1 Nel caso di mancato rispetto da parte dei soggetti attuatori 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.

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

**ART. 16
CONTROVERSIE**

16.1 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. 18
DISPOSIZIONI FINALI**

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

16.2 Il Comune prende anche atto che i soggetti attuatori hanno costituito a favore dello stesso Comune fidejussione n..... in data presso la Banca/Assicurazione a garanzia delle obbligazioni di cui all'art. 5 e per gli importi ivi previsti.

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.G.T.) del Comune di Mantova vigenti alla data odierna.

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO

PER IL COMUNE

PER LA DITTA

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente i seguenti articoli 1.3, 1.5, 14, 15 e 16.

PIANO ATTUATIVO "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST"

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

AZIONI	STRALCIO 1			STRALCIO 2			STRALCIO 3			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ANNI										
OPERE EXTRA-COMPARTO:										
Tratto di percorso ciclabile da via Pozza a v.le Favorita										
Completamento aree verdi adiacenti ferrovia in Porta Pradella										
Pavimentazione di Piazza Cavallotti										
Pavimentazione di tratto di Corso Vittorio Emanuele										
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:										
Funzionali al comparto A										
Funzionali al comparto B										
Funzionali al comparto C										
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "A"										
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "B"										
ATTUAZIONE DEL COMPARTO "C"										

anni già trascorsi dall'approvazione del P.A. originario non più utilizzabili a fini attuativi

Annotazione: gli Stralci n° 2 e 3 potranno essere attuati anche in contemporanea e/o in anticipo rispetto agli anni di previsione