

CONVENZIONE TIPO PER LA CESSIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E / O ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Relativa all'intervento di **ristrutturazione urbanistica / ristrutturazione edilizia / demolizione / ampliamento / nuova costruzione** dell'immobile sito in Mantova in via..... - Località.....

§ § § § § §

L'anno duemila..... In questo giorno.....del mese di.....in Mantova, nell'ufficio.....davanti a me dr....., iscritto presso il Collegio notarile di.....sono comparsi:

Sig......, nato a (....) il, e residente in, Vian., codice fiscale il quale dichiara di intervenire a quest'atto esclusivamente nella legale rappresentanza della società "....."

con sede in (.....) Via n., iscritta nel R.E.A. di Mantova al numero, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese nella sua veste di avendone i poteri come da statuto;

di seguito per brevità denominata **"soggetto attuatore"**

Sig. nato a (....) il, e residente in, Vian., codice fiscaleil quale interviene al presente atto esclusivamente nella legale rappresentanza del

COMUNE DI MANTOVA

con sede in Mantova, Via Roma n. 39, codice fiscale..... quale Dirigente del Settore Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini del Comune di Mantova, alla presente stipula autorizzato ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e dalle Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 12 febbraio 2004 e n. 82 del 7 settembre 2004;

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo

P R E M E S S O

- che **la predetta società / il Sig.**.....ha la piena proprietà e libera disponibilità del **complesso immobiliare / immobile** posto in Comune di **Mantova (MN)** con **ingresso da..... al civico numero**, il tutto distinto in quel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Fg.

mapp.

mapp.

mapp.

mapp.

mapp.

per complessivi mq

E in quel Catasto Terreni come segue:

**ALLEGATO F: convenzione per realizzazione diretta opere di urbanizzazione e
cessione di standard**

Fg.

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

per complessivi Ha ,R.D.E., R.A.E.

- che, relativamente al descritto **complesso immobiliare / immobile**, in data protocollo n. di pg. è stata richiesta l'approvazione dell'atto convenzionale finalizzato alla realizzazione dell'intervento in progetto;

- che l'area di intervento è individuata dal Piano Regolatore Vigente come zona omogenea "....." delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.);

- che l'articolo delle N.T.A. di P.R.G. consente per la realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in conformità agli articoli 11 e 13 delle N.T.A. stesse, purché l'atto abilitativo dell'intervento sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in ordine ai presupposti di fattibilità dell'intervento stesso;

- che ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. ricorrono i presupposti per il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in quanto:

- **È necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria**
- **A causa del maggiore carico urbanistico conseguente alla realizzazione dell'intervento, è necessario un maggiore quantitativo di standard urbanistici, da reperire tramite cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero monetizzazione sostitutiva;**
- **È necessaria l'osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;**
- **È necessaria l'osservanza di indici planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;**

- che il soggetto attuatore intende realizzare direttamente e a proprio carico le opere di urbanizzazione **primaria / secondaria** correlate all'intervento edilizio a scomputo **totale / parziale** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, in conformità ai disposti dell'art. 45 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e secondo il progetto esecutivo da presentare successivamente alla stipula della presente convenzione;

- che il soggetto attuatore intende cedere all'Amministrazione Comunale:

- l'area indicata con tratteggio in colore nella planimetria che viene allegata al presente atto sub "...", sistemata a **strada / verde/ parcheggio per complessivi mq**, a scomputo **totale / parziale** degli oneri di urbanizzazione **primaria / secondaria**;
- l'area indicata con tratteggio in colore nella planimetria che viene allegata al presente atto sub "...", sistemata a **verde attrezzato/**, per complessivi mq....., quale conferimento dell'area standard

necessaria per l'aumento del peso insediativo relativo all'intervento assoggettato alla presente convenzione;

tutto ciò premesso e verificato

le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 –DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore si obbliga espressamente ed irrevocabilmente ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione dell'intervento come meglio sotto descritto, fino al loro completo assolvimento.
3. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dall'intervento, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore 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.

ARTICOLO 2 –DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione dell'intervento di..... da realizzarsi sull'immobile
2. L'area interessata dall'intervento, da attuarsi con la presente convenzione, è disciplinata dall'art.delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (di seguito N.T.A.)
3. Gli indici urbanistici massimi utilizzabili per l'intervento sono i seguenti:

Volume totale realizzabile = mc....., corrispondenti ad una superficie lorda massima di mq....., a destinazione.....

Indice fondiario massimo =mq/mq

Rapporto di copertura massimo =%

Rapporto di occupazione sottosuolo =%

Altezza massima =m

Gli **abitanti teorici** insediabili nell'ambito dell'intervento ammontano a.....

ARTICOLO 3 – MODALITA' DI REPERIMENTO DEGLI STANDARD

1. Ai fini della quantificazione degli standard da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 51/1975, e assunti come riferimento i seguenti parametri:

- per la destinazione residenziale, nella misura di 26,5 mq per abitante, in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 mq di superficie utile per abitante,
- per la destinazione industriale e artigianale nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività
- per la destinazione terziaria, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D, e nella misura del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B.
- per gli insediamenti commerciali, nella misura prevista dall'art. 10 delle N.T.A.,

ALLEGATO F: convenzione per realizzazione diretta opere di urbanizzazione e cessione di standard

le aree da destinare all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (di seguito standard) che competono al comparto di cui trattasi assommano a mq.

2. In considerazione del fatto che nell'ambito di intervento sono disponibili aree da destinare a standard al fine di superare il fabbisogno derivante dall'incremento di peso insediativo conseguente alla realizzazione dell'intervento, il soggetto attuatore si impegna ed obbliga a cedere le aree indicate con tratteggio in colorenella planimetria allegata sub "...", per un totale di mq.....

Le aree standard saranno cedute al Comune di Mantova, ma resterà a totale carico del soggetto attuatore la loro periodica manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e decoro.

3. Poiché le aree che il soggetto attuatore intende cedere a titolo di standard non soddisfano interamente la dotazione necessaria, il soggetto attuatore intende avvalersi della possibilità di ricorrere a monetizzazione parziale sostitutiva dell'effettiva cessione gratuita al Comune delle aree standard, da commisurare all'entità degli insediamenti residenziali, direzionali, e commerciali, o di altra destinazione non rientrante tra quelle volte all'interesse pubblico.

4. Tali aree vengono monetizzate, in conformità agli indirizzi relativi all'integrazione delle tariffe previste per la monetizzazione sostitutiva delle aree standard, di cui alla D.G.C. 140/2006, in ragione di un prezzo unitario di Euro (.....) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta essere pari ad Euro(.....virgolacentesimi) secondo il seguente calcolo:

Superficie **utile / lorda** di riferimento: Tot. **S. U/ s.l.** . = mq

Aree standard dovute: 26,5 mq per ogni 50 mq S.U.= mq

.....mq x% =mq

Monetizzazione: mq x €= €

5. Le parti danno atto che detta somma viene interamente versata al momento della sottoscrizione della presente convenzione, fermo restando che ogni eventuale variazione dei parametri urbanistici che possa incidere sulla quantificazione degli standard dovrà essere oggetto di ulteriore atto di impegno, da assolvere anche mediante presentazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo.

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a realizzare a norma di legge e a regola d'arte a propria cura e spese, conformemente agli schemi tipo allegati al progetto di massima dell'intervento, e al successivo progetto esecutivo, da sottoporre al parere di TEA S.p.a., quale gestore dei servizi comunali, nonché ai competenti uffici comunali, le seguenti opere di urbanizzazione:

- strade
 - percorsi pedonali e marciapiedi;
 - pista ciclabile;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
 - fognature per acque nere;

ALLEGATO F: convenzione per realizzazione diretta opere di urbanizzazione e cessione di standard

- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica
 - 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
 - almeno n. ___ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
- rete di distribuzione del gas
 - almeno n. ___ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano
 - o, in alternativa, 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;
- cavedi multiservizi
- cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- pubblica illuminazione
 - 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;
- c)

2. Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare a norma di legge e a regola d'arte a propria cura e spese, conformemente agli schemi tipo allegati al progetto di massima dell'intervento, e al successivo progetto esecutivo le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- presidi per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- aree verdi di quartiere
- centri sociali
- attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri.

3. La realizzazione delle predette opere da parte del soggetto attuatore andrà a **scomputo totale/parziale** del contributo relativo

ALLEGATO F: convenzione per realizzazione diretta opere di urbanizzazione e cessione di standard

agli oneri di urbanizzazione, afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per gli edifici compresi nel comparto di progetto, secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo, parte integrante del progetto stesso, e secondo la normativa di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005.

4. In caso di adeguamento degli importi di cui al punto 14 del presente articolo, non potrà essere richiesto un adeguamento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5. Il soggetto attuatore si obbliga a presentare entromesi dall'approvazione con determina dirigenziale n..... deldei contenuti della bozza di convenzione, sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico su CD-ROM 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. Entro **2/3 (due/tre)** 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.

7. Il soggetto attuatore realizza direttamente, a proprie cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria sopra elencate, sotto il controllo del settore Opere Pubbliche 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 funzionamento

8. I tempi d'attuazione dell'intervento sono quelli indicati nel cronoprogramma annesso al progetto; le singole opere dovranno essere comunque realizzate entro **anni** dall'efficacia del titolo edilizio abilitativo, e comunque entro il termine contemplato dal titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori, e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità.

9. Il soggetto attuatore conviene di rinunciare alla facoltà di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per le opere di urbanizzazione, optando per la presentazione di richiesta di permesso di costruire.

10. 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 conseguito il titolo edilizio per le opere afferenti gli edifici prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

In ogni caso, non potrà essere attestata la sussistenza dell'agibilità degli edifici prima dell'esito positivo del collaudo delle opere di

urbanizzazione.

11. Ultimate le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore presenta 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 o di tecnici incaricati e a spese del soggetto attuatore, che ne deve 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.

12. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore ammonta a euro, come risulta dal quadro economico allegato al progetto.

13. A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore per sé e per i propri aventi causa si impegna a costituire, all'atto della stipula della presente convenzione, a favore del Comune di Mantova, fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore di tali opere stimato in base al bollettino prezzi della CCIAA, e quindi di € che sarà soggetta ad aggiornamento con l'indice ISTAT (costo di costruzione di tronco stradale) dei prezzi, ogni tre anni.

La polizza dovrà, inoltre, essere estesa all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore o della loro sottoposizione ad altre procedure concorsuali.

14. A fronte della presentazione al Comune del progetto esecutivo, e quindi della conoscenza esatta degli importi delle opere, l'importo della fidejussione verrà contestualmente aggiornato nel caso di aumento dei costi delle opere.

15. Lo svincolo di tale cauzione (fidejussione o polizza), che dovrà soddisfare l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta del soggetto attuatore, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo.

16. Fermo restando che l'emissione del certificato di collaudo comporterà, 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 emissione di certificato di collaudo parziale funzionale. 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 punto 12 del presente articolo.

17. 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 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.. 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.

18. La garanzia si estingue per il % (.....per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo, si estingue per la parte rimanente una volta acquisite le opere di urbanizzazione al patrimonio comunale per gli eventuali adempimenti di cui all'art. 12.3.

ARTICOLO 5 CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. 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.

2. Il soggetto attuatore si impegna ed obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Mantova tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti, per una superficie non inferiore a.....

3. Il trasferimento della proprietà di dette aree verrà effettuato su richiesta del Comune entro il termine dimesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione.

4. 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.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione -es. parcheggi- gli oneri di manutenzione siano posti a carico del soggetto attuatore in via permanente, aggiungere il seguente comma)

5. La manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione realizzate(specificare quali) resta a carico del soggetto attuatore in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ARTICOLO 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna ed obbliga nei termini di legge al pagamento della monetizzazione sopra determinata, nonché dell'intero contributo di cui alla Parte II, Titolo I, Capo IV della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, con le modalità e nella misura previste dalle norme in vigore al momento *del rilascio del titolo abilitativo (oppure, in alternativa) del deposito della Denuncia di Inizio Attività,*

ARTICOLO 7 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

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 invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

**ALLEGATO F: convenzione per realizzazione diretta opere di urbanizzazione e
cessione di standard**

2. 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.

ARTICOLO 8 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. La presente convenzione è in attuazione degli articoli 13 e delle vigenti N.T.A., e la sottoscrizione della medesima è finalizzata esclusivamente alla definizione del procedimento amministrativo **del permesso di costruire (oppure, in alternativa) della denuncia di inizio attività** citato in premessa, avente ad oggetto l'immobile come sopra descritto, ed è parte integrante e sostanziale di tutti documenti, atti, permessi e quant'altro inerenti il detto procedimento.

2. Il soggetto attuatore, fin da ora rimossa ogni eccezione, dà atto che tutti gli atti connessi al detto procedimento sono depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e che pertanto non vengono allegati materialmente alla presente

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli della presente convenzione costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Progetto presentato.

ARTICOLO 10 - PENALI

1. Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'art. 4 della presente convenzione, 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.

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

Mantova il ____