	<p style="text-align: center;"><i>Comune di Mantova</i></p> <p style="text-align: center;"><b>SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI</b>  Via Gandolfo, 11 - 46100 Mantova  Tel. (+39) 0376338666 - Fax (+39) 0376338633 - (+39) 0376338685  E-mail: <a href="mailto:sportellounico@domino.comune.mantova.it">sportellounico@domino.comune.mantova.it</a>  Sito internet: <a href="http://sportellounico.comune.mantova.it">http://sportellounico.comune.mantova.it</a></p>	<p style="text-align: center;">SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
---	---	---

## CONVENZIONE TIPO PER L'INSEDIAMENTO / AMPLIAMENTO DI STRUTTURE COMMERCIALI

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 ....., Via .....n. ...., 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 ....., Via .....n. ...., codice fiscale .....il 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.** ..... è proprietaria del complesso immobiliare posto in Comune di **Mantova (MN)** con **ingresso da..... al civico numero .....** in proprietà esclusiva, il tutto distinto in quel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

**Fg.** .....

	<p><i>Comune di Mantova</i></p> <p><b>SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI</b>  Via Gandolfo, 11 - 46100 Mantova  Tel. (+39) 0376338666 - Fax (+39) 0376338633 - (+39) 0376338685  E-mail: <a href="mailto:sportellounico@domino.comune.mantova.it">sportellounico@domino.comune.mantova.it</a>  Sito internet: <a href="http://sportellounico.comune.mantova.it">http://sportellounico.comune.mantova.it</a></p>	<p>SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
---	---	-------------------------------------

**mapp.** .....

**mapp.** .....

**mapp.** .....

**mapp.** .....

**mapp.** .....

per complessivi mq .....

E in quel Catasto Terreni come segue:

**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'area di intervento è classificata come **tessuto urbano consolidato / ambito di trasformazione urbana / ambito extraurbano** nella tavola "Contesti territoriali" allegata al Piano Regolatore vigente;


- che l'art. .... delle N.T.A. del Piano Regolatore consente l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi qualora ne sia verificata la compatibilità infrastrutturale;

- che l'art. .... delle N.T.A. consente la formazione del titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13 per le nuove strutture di vendita ammesse, qualora comportanti aumento di peso insediativo;

- che l'articolo ..... delle N.T.A. 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

	<p><i>Comune di Mantova</i></p> <p><b>SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI</b>  Via Gandolfo, 11 - 46100 Mantova  Tel. (+39) 0376338666 - Fax (+39) 0376338633 - (+39) 0376338685  E-mail: <a href="mailto:sportellounico@domino.comune.mantova.it">sportellounico@domino.comune.mantova.it</a>  Sito internet: <a href="http://sportellounico.comune.mantova.it">http://sportellounico.comune.mantova.it</a></p>	<p>SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
---	---	-------------------------------------

- 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 l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. ammette la monetizzazione sostitutiva delle aree da destinare all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (di seguito standard) al massimo nella misura del .....%;
  - che per l'intervento in oggetto è stata verificata la compatibilità infrastrutturale in ordine al livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico, all'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante le misure di pedonalizzazione, e alla disponibilità di spazi a parcheggio;
  - che per l'intervento in oggetto è stata verificata l'autorizzabilità da parte del servizio competente in materia di commercio secondo i disposti degli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 114/98;
  - che il soggetto attuatore ha dimostrato la sussistenza delle condizioni che ai sensi dell'art. 10. 9 delle N.T.A. del P.R.G. determinano la non ricorrenza della qualifica di centro commerciale, sia sotto il profilo strutturale, sia sotto il profilo gestionale;

**tutto ciò premesso e verificato**


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

**ARTICOLO 1 -DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto d'obbligo
2. A quanto contenuto nel presente atto, il soggetto attuatore è obbligato in solido per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fino al completo assolvimento degli obblighi assunti. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dall'attuatore con il presente atto 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.

**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

	<p><i>Comune di Mantova</i></p> <p><b>SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI</b>  Via Gandolfo, 11 - 46100 Mantova  Tel. (+39) 0376338666 - Fax (+39)0376338633-(+39)0376338685  E-mail: <a href="mailto:sportellounico@domino.comune.mantova.it">sportellounico@domino.comune.mantova.it</a>  Sito internet: <a href="http://sportellounico.comune.mantova.it">http://sportellounico.comune.mantova.it</a></p>	<p>SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
---	---	-------------------------------------

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 – CESSIONE E MONETIZZAZIONE DELLE AREE A 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., **ed in particolare dall'art. 10.10 (solo nel caso di plurimi esercizi commerciali)**

le aree da destinare a 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 / asservire in via permanente all'uso pubblico** le aree indicate con tratteggio in colore .....nella 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.** L'attuatore si impegna ed obbliga a trasferire, in idoneo atto pubblico da registrare e trascrivere, gli impegni di cui al punto precedente relativi alla **cessione / all'asservimento** delle aree

	<p><i>Comune di Mantova</i></p> <p><b>SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI</b>  Via Gandolfo, 11 - 46100 Mantova  Tel. (+39) 0376338666 - Fax (+39)0376338633-(+39)0376338685  E-mail: <a href="mailto:sportellounico@domino.comune.mantova.it">sportellounico@domino.comune.mantova.it</a>  Sito internet: <a href="http://sportellounico.comune.mantova.it">http://sportellounico.comune.mantova.it</a></p>	<p>SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
---	---	-------------------------------------

standard e a trasmettere al Comune la relativa nota di trascrizione prima della richiesta di agibilità.

**4.** Poiché le aree che il soggetto attuatore intende cedere a titolo di standard non soddisfano interamente la dotazione necessaria, l'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, nella misura **pari al..... % / massima**, come previsto dall'art. dall'art. 10.d) / e) / f) delle N.T.A. del Piano Regolatore.

**4.** Le aree standard vengono parzialmente 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 ..... (.....virgola .....centesimi) 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 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

**1.** Plurimi esercizi commerciali prossimi o contigui: l'attuatore si impegna ed obbliga a non modificare le condizioni strutturali e gestionali che, ai sensi dell'art. 10.9 delle N.T.A. del P.R.G., determinano la non ricorrenza della qualifica di centro commerciale, a non incrementare l'estensione complessiva della superficie di vendita afferente l'intervento, e a non introdurre tipologie eccedenti quelle già autorizzate, per un periodo pari a .... anni.

#### **ARTICOLO 5 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**1.** L'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**

	<p style="text-align: center;"><i>Comune di Mantova</i></p> <p style="text-align: center;"><b>SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI</b>  Via Gandolfo, 11 - 46100 Mantova  Tel. (+39) 0376338666 - Fax (+39) 0376338633 - (+39) 0376338685  E-mail: <a href="mailto:sportellounico@domino.comune.mantova.it">sportellounico@domino.comune.mantova.it</a>  Sito internet: <a href="http://sportellounico.comune.mantova.it">http://sportellounico.comune.mantova.it</a></p>	<p style="text-align: center;">SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
---	---	---

*(oppure, in alternativa) del deposito della Denuncia di Inizio Attività,*

#### **ARTICOLO 6 - 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.

**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 7 - 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 8 - 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 9 - PENALI**

**1.** Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'art. 3 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 \_\_\_\_