



Regione
Lombardia



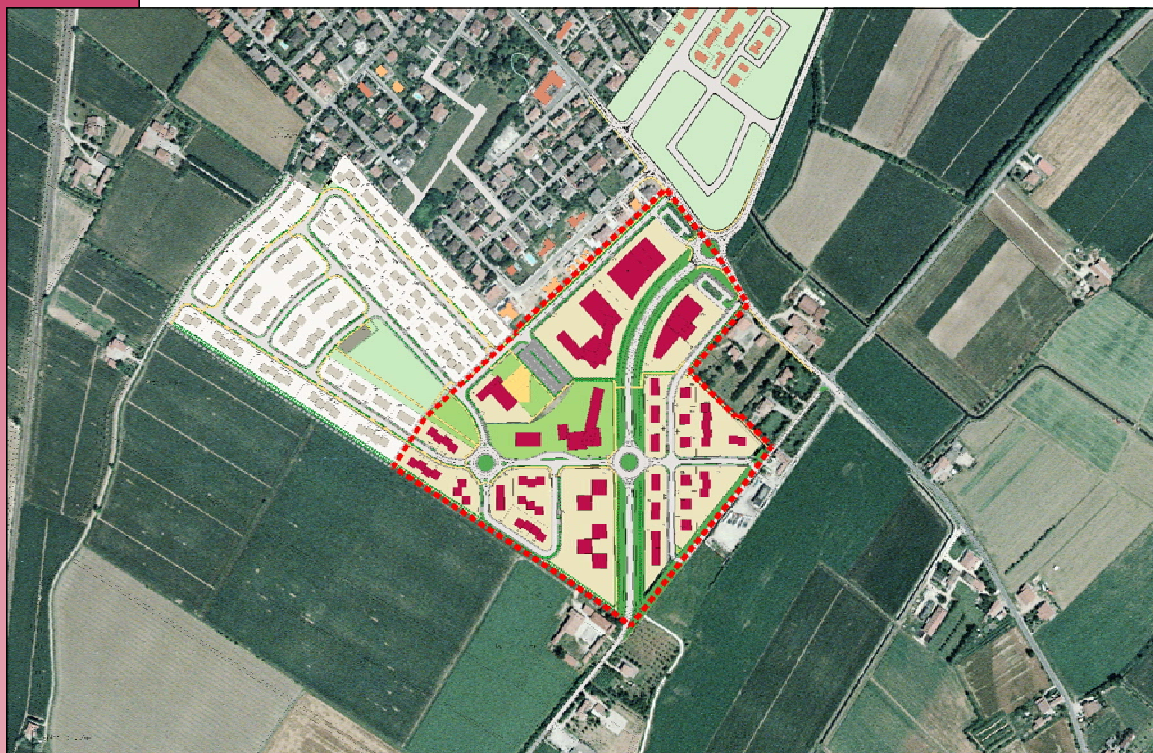
Provincia
Mantova



Comune
Curtatone

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EDERA"

PROTOCOLLO DI INTESA PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNI DI CURTATONE E VIRGLIO



Il Sindaco
(Ezio Gatti)

ADOZIONE DEL C.C.
CON DELIBERA

n° _____ del _____

Il Segretario Generale
(Dott. Annibale Vareschi)

APPROVAZIONE DEL C.C..
CON DELIBERA

n° _____ del _____

Il Responsabile del
Servizio Urbanistica
(Arch. Graziella Trippini)

PUBBLICAZIONE

dal _____ al _____

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n° _____ del _____

POLARIS A
STUDIO ASSOCIATO

POLARIS – Studio Associato
Via Pietro Verri, 33 - 46100 MANTOVA
Tel. 0376.248808, Fax 0376.248807
e-mail: polaris@polarisstudioassociato.com
Cod. Fisc./P. IVA 01776380204

TIMBRO E FIRMA

PROF. ING. UGO BERNINI



OGGETTO DELL'OPERA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
P.I.I. "EDERA" in Levata

DISEGNO

Schema di convenzione

SCALA:

N.TAVOLA

B26

COMMITTENTE

IMMOBILIARE EDERA di
LAGOCASTELLO IMMOBILIARE SRL& C. s.n.c.
P.IVA 02075060208

DATA

Giugno 2007

AGGIORNAMENTO

B01

UBICAZIONE DEL CANTIERE

LEVATA - strada Arginotto

SCHEMA

N. del Repertorio

N. della Raccolta

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

COMPARTO "EDERA" (P.I. I. 608)

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO "EDERA" – P.I.I. 608

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di (.../.../...) in
Montanara di Curtatone (MN), in una Sala della residenza municipale, Piazza Corte
Spagnola, n. 3;

Innanzi a me Dott., Notaio in Mantova, con studio in via
..... n., iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Mantova;

SONO PRESENTI I SIGNORI

- Dott. Annibale Vareschi nato a il, domiciliato per la
carica in Montanara di Curtatone (MN), Piazza Corte Spagnola, 3, il quale interviene e
stipula il presente atto nella sua specifica veste e qualità di Direttore Generale del
Comune di Curtatone e quindi nella legale rappresentanza del Comune di Curtatone, di
seguito denominato "COMUNE" con sede in Montanara (MN), Piazza Corte Spagnola, 3,
Cod. Fisc. 8100037 020 5, P.IVA 80001910 020 9, autorizzato con D.C.C. del
..... n. in copia conforme, allego
sotto la lettera ...

- IMMOBILIARE EDERA di Lagocastello Immobiliare srl e C. snc, in persona del legale rappresentante Muto Antonio, nato a Cutro (Crotone) il 10.06.1962, autorizzato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del che in copia autentica allego sotto la lettera ..., con sede in Mantova, via Arrivabene n. 48, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova 0204090027, R.E.A. n. 219236, la quale interviene e stipula il presente atto nella sua specifica veste e qualità di proprietaria della area ubicata in Curtatone, identificata dal Fg. 38 mapp. 332 parte, 343, 345, 243 parte, dell'estensione complessiva di mq. 165.759 circa;
- Truzzi Loredana, nata a Curtatone (MN) il 30.07.1941, residente in Sirmione (BS), Via Verona n. 11/A, Cod. Fisc. TRZ LDN 41L70 D227E, proprietaria dell'area ubicata in Curtatone, identificata al Fg. 38, mapp.le 378 parte in Curtatone, per una estensione complessiva di mq. 33.023 circa;

di seguito denominati "SOGETTI ATTUATORI",

Io Notaio sono certo della identità personale, qualifica, poteri e veste giuridica dei Signori Comparenti che, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunziano all'assistenza dei testimoni al presente atto con il quale:

PREMESSO

- che il Comune di Curtatone è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lombardia con Deliberazione della G.R.L. n. 18772 in data 10.03.1987;
- che il Comune di Curtatone ha redatto la Variante Generale 2000 al PRG. Essa è stata adottata con D.C.C. del 20/09/2000 n. 83 e approvata con D.C.C. del 28/12/2000 n. 107, successivamente approvata con proposta di modifiche d'ufficio con D.G.R. n. VII/5997 del 02 agosto 2001 e con conseguente e finale D.C.C. n. 58 del 10.08.2001;

- che, successivamente, sono state approvate numerose varianti al P.R.G.C. tra cui le più significative sono la Variante n. 1/2000, la Variante n. 8/2002, la Variante n. 24/2004, la Variante parziale del 2004 in adeguamento alla L.R. 01/2001, la Variante n. 4/2005;
- che il Comune di Curtatone, con delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 20.05.2006 prot. n. 13515, ha approvato il protocollo di intesa tra esso Comune, la Provincia di Mantova e il Comune di Virgilio per la definizione di un quadro sovracomunale di riferimento per l'integrazione del sistema urbanistico ed infrastrutturale intercomunale Curtatone – Virgilio;
- che il protocollo d'intesa –sottoscritto dagli Enti interessati in data 25.11.2006- è volto, più specificatamente, alla definizione, in sintonia con il P.T.C.P. vigente, di un quadro progettuale sovracomunale relativo al sistema infrastrutturale e urbanistico del territorio di margine tra i Comuni di Curtatone e Virgilio; quadro da attuarsi attraverso varianti ai Piani Regolatori Generali Comunali, strumenti di programmazione negoziata ai sensi della L.R. n° 12/2005 ed anche mediante i P.G.T.;
- che il ridetto protocollo d'intesa ha individuato la zona della Frazione di Levata, in ragione della sua ubicazione e della costante crescita demografica registratasi in loco negli ultimi anni, quale ambito territoriale strategico per lo sviluppo dei Comuni di Curtatone e Virgilio;
- che in detta zona sono, ad oggi, previsti alcuni piani attuativi residenziali e direzionali, in parte già attuati, senza, peraltro, che i piani stessi siano riconducibili ad una organica politica di concertazione ed integrazione urbanistica e infrastrutturale;
- che, a fronte di tale situazione, è indispensabile ed urgente, come convenuto sulla base delle previsioni del protocollo d'intesa, intervenire in detta zona al fine, principalmente, di:

- adeguare, anche attraverso la riqualificazione della strada "dell'Arginotto", il sistema viabilistico locale; ciò, anche in considerazione della prossima entrata in funzione dell'asse interurbano di connessione tra le ex Strada Statale 10, ex S.S. 420, ex S.S. 62, ex S.S 413;
- riqualificare la dorsale idraulica di scolmo delle acque meteoriche del bacino di Levata, eliminando per questa via il rischio idraulico oggi esistente;
- realizzare un nuovo istituto scolastico primario in sostituzione di quello esistente ritenuto non idoneo, per carenza di spazi, ad assolvere alle funzioni didattiche nei prossimi anni;
- consentire un adeguato sviluppo edificatorio che permetta con elevato livello qualitativo ambientale, da un lato, di rendere omogeneo e razionale l'assetto urbanistico della zona superando criticità e incongruenze determinate dai piani attuativi di cui s'è detto e, dall'altro lato, di delimitare, in conformità alle linee espresse dalla morfologia del territorio, il margine del centro edificato rispetto alla zona agricola;
- che già con il protocollo d'intesa è stata individuata, quale ambito destinato a costituire il fulcro per il perseguimento delle predette finalità, l'area, ubicata in Levata di Curtatone, contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp. nn. 332 parte, 343, 345, 243 parte, 379 parte, 25, 330 e 66 della superficie di mq. 265.763 catastali e mq. 266.189 reali;
- che i proprietari del terreno in questione Immobiliare Edera di Lagocastello Immobiliare s.r.l. e C s.n.c., Truzzi Loredana e Società Agricola Levata s.s. hanno manifestato interesse e disponibilità per gli obiettivi indicati dal protocollo d'intesa;
- che, con delibera _____, è stata approvata una convenzione programmatica con la quale i predetti soggetti e l'Amministrazione comunale hanno definito il percorso da seguire per il concreto perseguimento di detti obiettivi, articolandolo in tre fasi:

I' FASE volta alla approvazione, ai sensi degli artt. 87 e segg. L. Reg. Lombardia 11.3.2005 n. 12, di un Programma Integrato di Intervento (denominato P.I.I. 608 – “Edera”) in variante al p.r.g. concernente l'area identificata al NCT del Comune di Curtatone dal Fg .38 mapp. 332 parte, 343, 345, 243 parte, 379 parte di complessivi mq 198.782 di cui mq 158.770 catastali e mq 158.970 reali.

II' e III' FASE volte alla approvazione, subordinatamente alla approvazione del P.G.T., di due ulteriori piani attuativi, già sin d'ora identificati con le denominazioni P.L 609 “Cà Pia” e P.L 610 “Cornelia”, aventi ad oggetto:

- quanto al P.L 609 “Cà Pia”, l'area contraddistinta catastalmente al Fg.38, mapp. nn. 332 parte, 243 parte, 25, 330 parte, 66 parte, 379 parte, per una superficie di mq. 64.736 catastali;
- quanto al P.L 610 “Cornelia”, l'area contraddistinta catastalmente al Fg. 38, mapp. nn. 330 parte e 66 parte della superficie di mq. 42.483 catastali;
- che, con la predetta convenzione programmatica, è stato convenuto, al fine di consentire all'Amministrazione comunale il tempestivo perseguimento delle finalità di cui al protocollo d'intesa sopra menzionato, che nell'ambito del P.I.I. 608 – “Edera” sia contemplata la quasi totalità delle opere di compensazione e mitigazione ambientale riferibili a tutti e tre gli strumenti urbanistici attuativi; opere così identificate: nuovo sistema di scolo della rete di fognatura per acque bianche di Levata; rotatoria posta sul nuovo asse stradale dell'Arginotto; nuova rotatoria di connessione tra il sistema urbano e di scorrimento sita in via della Levata; nuova rotatoria in via Ca' Nova di connessione con l'asse interurbano di scorrimento; adeguamento della viabilità in confine tra Virgilio e Curtatone, via Carlo Poma; adeguamento del tratto di viabilità posto in via della Levata in prossimità della rotatoria; interruzione dell'attuale sede stradale dell'Arginotto con relativa

sistemazione a verde e adeguamento della viabilità di Strada dell'Arginotto;
adeguamento dell'intersezione via Granasso – via della Levata – Strada dell'Arginotto e
riqualificazione di via dell'Arginotto;

- che, con la convenzione programmatica, è stato, altresì, convenuto che i soggetti
attuatori versino all'Amministrazione comunale, in via anticipata rispetto al rilascio dei
singoli permessi di costruire, l'intero ammontare, calcolato in via presuntiva, dei
contributi sul costo di costruzione dovuti per la edificazione dei comparti oggetto del
P.I.I. 608 – “Edera” e dei P.L 609 “Cà Pia” e 610 “Cornelia”; ciò, al fine di consentire
all'Ente di disporre delle somme necessarie per dare corso alla costruzione del nuovo
plesso scolastico ecocompatibile dotato di aree e spazi per il gioco, lo sport, le attività
culturali, nonché per la realizzazione degli interventi di riqualificazione del centro di
Levata;

- che, in base alla convenzione programmatica sopra menzionata, i soggetti attuatori si
sono, inoltre, impegnati a fornire gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro
tempi certi e definiti, i progetti delle opere suaccennate (nuovo plesso scolastico e
interventi di riqualificazione del centro di Levata), in modo tale da consentire la loro
tempestiva realizzazione;

- che l'Immobiliare Edera di Lagocastello Immobiliare srl e C. snc e Truzzi Loredana,
hanno presentato in data _____ il Programma Integrato di Intervento denominato
P.I.I. 608 “Edera” avente ad oggetto le aree di loro proprietà identificate al NCT del
Comune di Curtatone dal Fg .38 mapp. 332 parte, 343, 345, 243 parte, 379 parte di
complessivi mq 198.782 di cui mq 158.770 catastali e mq 158.970 reali;

- che il Programma Integrato di Intervento è stato redatto in variante al P.R.G. vigente ed
è volto alla realizzazione di insediamenti con destinazione prevalentemente residenziale

con alcune funzioni miste definite dal mix funzionale rappresentato nelle specifiche tavole di sintesi (residenziale, commercio al dettaglio, direzionale, servizi in genere, altre attività di servizio e terziario), nonché alla esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale, delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale valutate in relazione ai fabbisogni ed alle emergenze dell'utenza (sistema infrastrutturale, sistema idraulico delle acque piovane, sistema scolastico, etc.);

- che il Programma Integrato di Intervento è aderente al contenuto del protocollo d'intesa ed alle pattuizioni della convenzione programmatica più volte menzionati;
- che il Programma Integrato di Intervento è stato adottato con delibera di C.C. _____ in copia autentica allegata alla presente convenzione;
- che lo strumento urbanistico de quo è stato approvato in via definitiva con delibera di C.C. _____ anch'essa allegata in copia autentica al presente atto;

tutto ciò premesso e considerato, le parti qui intervenute

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

IN PRIMO LUOGO

MESSA A DISPOSIZIONE DI AREE

Il Comune di Curtatone, allorché ne sarà fatta richiesta dal soggetto attuatore, metterà tempestivamente a disposizione del soggetto stesso le aree pubbliche di sua proprietà - appartenenti, prevalentemente, al demanio stradale e idrico- necessarie per la realizzazione degli interventi di potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione della zona previsti dalla presente convenzione.

Il Comune di Curtatone si adopererà, altresì, affinché il Comune di Virgilio, in ossequio a quanto convenuto con il protocollo d'intesa richiamato in premessa, metta anch'esso a

disposizione del soggetto attuatore le aree ricadenti nel suo territorio necessarie per la realizzazione dei predetti interventi.

Una volta ultimati gli interventi più volte menzionati, il soggetto attuatore riconsegnerà le aree di cui sopra alle Amministrazioni comunali proprietarie.

IN SECONDO LUOGO

CONVENZIONE URBANISTICA

ART. 1 – ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.

Il Programma Integrato di Intervento “P.I.I. 608 – EDERA” è composto dai seguenti elaborati:

B1. Relazione generale

B1a. Relazione illustrativa e tecnica

B1b. Relazione di inquadramento geologico ed idrogeologico

B1b.1 Carta geolitologica-morfologica

B1b.2 Planimetria con ubicazione delle indagini

B1b.3 Sezioni litostratigrafiche

B1b.4 Carta Idrogeologica e della vulnerabilità

B1b.5 Carta della fattibilità

B1b.6 Prove penetrometriche

B1c. Relazione inerente la previsione di clima acustico

B1d. Relazione di impatto viabilistico

B2. Estratto di PRG vigente:

- Azzonamento vigente (8b)
- Classificazione vigente degli edifici della zona agricola e zone per l'agricoltura (5b)

- Azzonamento vigente (centro abitato di Levata) e vincoli ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (9e)

B3. Estratto di PRG in variante:

- Azzonamento in variante (8b)
- Classificazione in variante degli edifici della zona agricola e zone per l'agricoltura (5b)
- Azzonamento in variante (centro abitato di Levata) e vincoli ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (9e)

B4. Estratto del Protocollo di Intesa del 2006

B5. Sistema infrastrutturale intercomunale:

B5.1 Intervento oggetto del presente piano

B5.2 Inserimento territoriale

B6. Estratto della mappa catastale, elenco ditte e proprietà interessate

B7. Documentazione fotografica

B8. Rilievo planimetrico e celerimetrico dello stato di fatto

B9. Ortofotopiano con interventi fuori comparto

B10. Planimetria di inquadramento urbanistico, infrastrutturale e dei percorsi pedonali

B11. Planimetria di zonizzazione

B11.1 Schema esplicativo degli allineamenti del numero di piani massimo delle altezze massime e delle distanze minime utilizzate nel progetto.

- B12.** Planimetria generale
- B13.** Planimetrie di progetto
 - B13.1** Planimetria di progetto
 - B13.2** Planimetria di progetto con quote altimetriche di riferimento
 - B13.3** Planimetria d'insieme
 - B13.4** Prospettiva di punti caratteristici
 - B13.5** Prospettiva di punti caratteristici
 - B13.6** Immagini e viste particolari
 - B13.7** Elementi per la progettazione bioclimatica
- B14.** Planivolumetrico di progetto
- B15.** Assonometria dell'intervento di progetto con individuate le funzioni
- B16.** Profili longitudinali di progetto dell'intervento
- B17.** Planimetria delle reti stradali, della segnaletica, dei parcheggi
 - B17.1** Sezioni Tipo strade di categoria C2
 - B17.2** Sezioni Tipo strade primarie di quartiere
 - B17.3** Sezioni Tipo rotatoria
- B18.** Particolare delle opere di pavimentazione e arredo urbano delle strade e degli standard
 - B18.1** Particolare delle opere stradali e di arredo urbano
- B19.** Schema della rete di elettrificazione e telecomunicazione
 - B19.1** Manufatti tipo rete energia elettrica

- B19.2** Manufatti tipo rete telefonica
- B20.** Schema della rete di illuminazione pubblica
 - B20.1** Manufatti tipo rete illuminazione pubblica
- B21.** Schema della rete di teleriscaldamento
- B22.** Schema della rete dell'acquedotto e di distribuzione del gas metano
 - B22.1** Manufatti tipo rete acquedotto
 - B22.2** Manufatti tipo rete gasdotto
- B23.** Schema della rete fognaria acque bianche e nere
 - B23.1** Manufatti tipo rete rete fognaria acque bianche e nere
 - B23.2** Manufatti tipo rete rete fognaria acque bianche e nere
 - B23.3** Manufatti tipo rete rete fognaria acque bianche e nere
- B24.** Planimetria dell'arredo a verde
- B25.** Planimetria di azionamento: individuazione delle superfici fondiarie, stradali e standard, etc. Programma Integrato di Intervento "EDERA"
 - B25.1** Planimetria di azionamento: individuazione delle superfici fondiarie, stradali e standard, etc. Piani attuativi Ca' Pia e Cornelia
- B26.** Schema di convenzione urbanistica quadro
- B27.** Norme di attuazione del comparto "Edera" e schede dei parametri urbanistici dei tre comparti
- B28.** Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e fuori comparto

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.

La attuazione del Programma Integrato di Intervento avverrà in conformità alle previsioni degli elaborati di cui sopra e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia.

Eventuali varianti dovranno essere preventivamente approvate dalla Amministrazione comunale, salva l'applicazione dell'art. 14 comma 12 della L.R. n° 12 del 11.03.2005 e s.m.i.

Tanto la previsione quantitativa, quanto la distribuzione delle destinazioni d'uso riferite alle zone residenziali, terziarie e commerciali, quali risultanti dagli elaborati del Programma Integrato di Intervento, non sono rigidamente vincolanti ai fini dell'attuazione del Programma stesso.

Resta in ogni caso salvo quanto previsto dall'art. 52 della L.R. n. 12/05.

ART.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE CONSISTENTI NELLE OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE ENTRO E FUORI COMPARTO.

1) I soggetti attuatori si obbligano espressamente ed irrevocabilmente per sé, successori e aventi causa in ordine alla attuazione del Programma Integrato di Intervento:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Curtatone le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree necessarie per la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale interne al comparto, opportunamente rappresentate nelle planimetrie di progetto;
- b) a realizzare, a proprie cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria rappresentate negli elaborati del Programma Integrato di Intervento consistenti sinteticamente e non esaurientemente in strade residenziali, parcheggi in linea, fognature per le acque bianche e nere, pubblica illuminazione, rete ENEL, rete gasdotto, rete acquedotto, rete

telefonica e linee speciali, innesti alle strade statali e comunali e segnaletica stradale, percorsi ciclopedonali, aree accessorie, aree verdi, opere a verde, opere accessorie, area verde – Strada dell'Arginotto con difesa acustica e attrezzature correlate.

L'eventuale realizzazione della rete di teleriscaldamento e delle centrali di produzione di energia rinnovabile, da regolamentarsi sulla base di specifica convenzione anche con TEA o altra società specializzata del settore, sarà verificata in fase esecutiva.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria verrà ripartita in due stralci come specificatamente previsto all'art. 9.

Entro otto mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e, comunque, prima del collaudo, il progetto esecutivo delle opere stesse dovrà essere integrato, a cura del direttore dei lavori, da elaborati raffiguranti esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrante, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999;

- c) a realizzare, a proprie cura e spese, le opere di mitigazione e compensazione ambientale entro e fuori comparto sottoelencate a titolo esemplificativo e meglio specificate negli elaborati del Programma Integrato di Intervento:
- sistema della rete di fognature di scolo per acque bianche di Levata – intervento n. 6;
 - rotatoria posto sul nuovo asse stradale dell'Arginotto;
 - nuova rotatoria di connessione tra il sistema urbano e di scorrimento sito in via Levata – intervento n. 13;
 - nuova rotatoria in via Ca' Nova di connessione con l'asse interurbano di scorrimento urbano - intervento n. 14;

- adeguamento della viabilità in confine tra Virgilio e Curtatone, via Carlo Poma - intervento n. 18;
- adeguamento del tratto di viabilità posto in via Levata in prossimità della rotatoria - intervento n. 25 parziale;
- interruzione dell'attuale sede stradale dell'Arginotto con relativa sistemazione a verde e adeguamento della viabilità di Strada dell'Arginotto - intervento n. 12;
- adeguamento dell'intersezione via Granasso – via della Levata – Strada dell'Arginotto e riqualificazione di via dell'Arginotto - interventi n. 8-9-10.

2) La redazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di mitigazione e compensazione ambientale dovranno tenere conto di eventuali prescrizioni del Comune, sentiti, se ritenuto necessario, le aziende e gli Enti pubblici che gestiscono i relativi servizi e territorialmente competenti.

Le opere di cui trattasi dovranno, comunque, garantire soluzioni tecniche, architettoniche ed estetiche finalizzate al raggiungimento di elevati standard qualitativi ed alla valorizzazione dell'inserimento nell'ambito urbano.

3) Le opere di urbanizzazione primaria e le opere di mitigazione e compensazione ambientale passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Curtatone, unitamente alle aree relative, non appena ne sarà stata accertata la esecuzione a regola d'arte mediante collaudo eseguito da tecnico abilitato, designato dal Comune di Curtatone e con oneri totalmente a carico dei soggetti attuatori.

4) I soggetti attuatori si impegnano a portare a termine la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale, nonché, quale opera di urbanizzazione primaria, la strada di accesso e di penetrazione nel comparto entro due anni dalla stipulazione della presente convenzione per atto pubblico.

Le restanti opere di urbanizzazione primaria dovranno completarsi nel termine di sei anni dalla stipulazione della presente convenzione per atto pubblico.

La tempistica dettagliata inerente alla realizzazione delle opere del Programma Integrato di Intervento formerà oggetto di un cronoprogramma da concordarsi con l'Amministrazione Comunale una volta approvato definitivamente il Programma stesso.

5) I soggetti attuatori assumono a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi quelli inerenti ai raccordi stradali di qualunque genere.

6) Le opere di urbanizzazione primaria e le opere di mitigazione e compensazione ambientale saranno eseguite sotto il controllo del Settore lavori pubblici del Comune e dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dall'Ente, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi e l'indicazione dei costi previsti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

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

ART. 4 – CESSIONE AREE CD. A STANDARD.

I soggetti attuatori cederanno gratuitamente ed asserviranno all'uso pubblico a favore del Comune di Curtatone le aree da destinarsi a standard, determinate ai sensi della normativa vigente e della scheda urbanistica del Programma Integrato di Intervento, nella misura complessiva di mq 52.360 circa, di cui 44.027 mq. in cessione, 11.940 mq. da asservire ad uso pubblico e mq. 3.607 conteggiati quale valore complessivo anticipato del P.A. 610.

Dette aree saranno da destinarsi a verde pubblico, a piazze, a spazi di servizio e accessori, a parcheggio per 44.027 mq.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare direttamente gli spazi per parcheggio come sopra individuati dotandoli di opportune alberature.

L'atto di trasferimento delle aree da cedere all'Amministrazione comunale sarà stipulato entro tre anni decorrenti dalla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione, ferma restando la facoltà per le parti di concordare tempi diversi anche in funzione di una possibile cessione ripartita delle aree in questione.

La servitù d'uso pubblico sulle aree a parcheggio sarà, invece, costituita, con apposita convenzione, non appena la infrastruttura in questione sarà stata collaudata.

ART. 5 - ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI.

I soggetti attuatori si impegnano altresì:

a) a redigere e cedere gratuitamente al Comune di Curtatone, entro otto mesi dalla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione, il progetto definitivo ed esecutivo del complesso scolastico primario ecosostenibile;

b) a versare anticipatamente all'Amministrazione comunale, onde consentirle di reperire le risorse economiche necessarie per la realizzazione del predetto complesso scolastico, l'importo dovuto a titolo di contributo sul costo di costruzione per la edificazione nel comparto; importo da calcolarsi in via presuntiva e, pertanto, soggetto a conguaglio a seguito del rilascio dei permessi di costruire.

Il versamento anticipato di detto importo sarà effettuato entro 45 giorni dalla comunicazione ai soggetti attuatori, a mezzo lettera raccomandata a.r., della approvazione del progetto esecutivo del complesso scolastico.

b) ad anticipare direttamente il versamento del contributo di cui all'art. 92 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. secondo le modalità ed i termini che saranno definiti da specifico documento di regolamentazione;

d) a conferire al progettista del Programma Integrato di Intervento l'incarico per la redazione dei progetti esecutivi e per la direzione lavori delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di compensazione e mitigazione ambientale, nonché per la redazione dei progetti relativi al plesso scolastico e ad altre eventuali attrezzature pubbliche e di interesse generale valutate in relazione ai fabbisogni ed alle emergenze dell'utenza.

ART. 6 - ONERI A CARICO DEL COMUNE.

Il Comune di Curtatone eserciterà le funzioni di controllo ed indirizzo sul livello qualitativo delle opere riservandosi l'approvazione, oltre che delle opere di urbanizzazione, di mitigazione e compensazione ambientale, anche degli edifici più rilevanti (lotti 8-17-18-19). A tal fine è stato designato quale r.u.p. (Responsabile Unico del Procedimento) il Geom. Primo Fusari che, con il proprio team di collaboratori, garantirà fino al termine dell'iniziativa continuità all'intervento, attivando procedure efficaci ed efficienti.

Il Comune di Curtatone, considerato che i comparti oggetto della presente convenzione sono suscettibili di edificazione sulla base delle prescrizioni normative con diverse cadenze temporali, si impegna a valutare la possibilità di attribuire stime diverse ai fini I.C.I. alle aree incluse nei comparti stessi differenziandole temporalmente per la suddetta circostanza.

ART. 7 – SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti agli interventi edilizi contemplati dal Programma Integrato di Intervento.

Nell'eventualità che, sulla base delle risultanze del conto consuntivo, i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovessero risultare inferiori rispetto agli importi degli oneri di urbanizzazione calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire e/o

di denuncia di inizio attività, i soggetti attuatori dovranno corrispondere all'Amministrazione comunale il relativo conguaglio in denaro.

Nell'ipotesi inversa, non sarà dovuta, da parte dell'Amministrazione comunale, alcuna somma ai soggetti attuatori.

ART. 8 – GARANZIE FINANZIARIE

Al momento della stipulazione per atto pubblico della presente convenzione i soggetti attuatori consegneranno all'Amministrazione comunale:

- a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta senza preventiva escussione del debitore principale, dell'importo di Euro 5.020.000, pari al costo delle opere in questione maggiorato dell'i.v.a.;

- a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale, nonché della redazione del progetto definitivo ed esecutivo del complesso scolastico ecosostenibile, fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta senza preventiva escussione del debitore principale, dell'importo di Euro 2.780.000, pari ai costi delle opere e della progettazione in questione maggiorati dell'i.v.a.;

A seguito della presentazione al Comune dei progetti esecutivi delle opere sopra indicate e, quindi, della esatta determinazione degli importi delle opere stesse, l'ammontare delle fideiussioni verrà adeguato in aumento o in diminuzione.

Le garanzie fidejussorie potranno essere ridotte in proporzione all'importo delle opere realizzate e oggetto di collaudo in corso d'opera.

Lo svincolo delle fideiussioni, che dovranno soddisfare le obbligazioni assunte fino all'emissione del certificato di collaudo o alla scadenza del termine fissato per la emissione

del certificato stesso, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei soggetti attuatori subito dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo.

Lo svincolo delle fidejussioni dovrà, tuttavia, avvenire previo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione residui, nel caso in cui il costo effettivo delle opere di urbanizzazione sia inferiore all'importo di quanto dovuto.

Il Comune, in caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui all'art. 3, ovvero nella ipotesi in cui le stesse non siano state realizzate a regola d'arte, escuterà le fidejussioni di cui sopra, provvedendo d'ufficio alle opere mancanti e/o ai necessari ripristini, salvo il rimborso delle maggiori spese sostenute.

ART. 9 – FASI ATTUATIVE – 1° e 2° STRALCIO.

1° STRALCIO

Valutate le priorità e le urgenze dell'Amministrazione Comunale, il Programma Integrato di Intervento troverà immediata attuazione attraverso un primo stralcio funzionale da completarsi entro tre anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il 1° stralcio funzionale, dal punto di vista edificatorio, darà attuazione prioritaria ai seguenti lotti identificati nel Programma Integrato di Intervento e nella relativa tabella con i numeri:

- lotto 9 - (9.1 e 9.2)
- lotto 10
- lotto 11
- lotto 12
- lotto 13
- lotto 14
- lotto 15 (15a, 15b1, 15b2, 15c1, 15c2)
- lotto 16 (16a, 16b, 16c, 16d1, 16d2)

- lotto 17 (17.1 e 17.2)

Il 1° stralcio funzionale, dal punto di vista infrastrutturale, darà attuazione prioritaria alle seguenti arterie stradali:

- nuova asta di connessione tra via della Levata e strada dell'Arginotto con i relativi innesti e con la formazione contestuale sia delle dune di difesa acustica che della piantumazione che del reticolo idrico connesso;
- realizzazione completa del nuovo sistema stradale ricompreso tra strada dell'Arginotto e la nuova arteria sostitutiva di via dell'Arginotto ed anche del primo tronco prospiciente il lotto 20 – nuova scuola – fino alla rotatoria interna al comparto. Il descritto sistema stradale dovrà essere completato entro 2 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.
- Nello stesso periodo di 2 anni, sempreché l'Amministrazione comunale renda tempestivamente disponibili le aree di sua proprietà a ciò necessarie, verranno realizzate le opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui all'art. 3.

Il Comune, da canto suo, si impegna a dare corso, nell'arco del primo stralcio, alle opere di costruzione del nuovo complesso scolastico primario ecosostenibile sulla base del progetto fornito dai soggetti attuatori.

2° STRALCIO

Il 2° stralcio funzionale -attivabile una volta che il primo stralcio avrà trovato attuazione almeno nella misura del 30%- dal punto di vista edificatorio darà attuazione ai lotti non inclusi nel 1° stralcio.

Dal punto di vista infrastrutturale, il secondo stralcio sarà dedicato al completamento del sistema viario e ciclopedonale del Programma Integrato di Intervento e alla integrazione di alcune porzioni di intervento non completate del 1° stralcio.

Il completamento del sistema stradale sopradescritto non potrà procrastinarsi oltre un anno dalla conclusione dei lavori del 1° stralcio attuativo.

ART. 10 – CONDIZIONI DI VALIDITA'.

I soggetti attuatori assumono tutte le obbligazioni di cui al presente atto per sè, successori ed aventi causa a qualunque titolo.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, gli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione si trasferiranno ai loro aventi causa, e cio' indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal piano, le garanzie già presentate dai soggetti attuatori non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa avrà prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Negli eventuali atti di trasferimento dei singoli lotti dovrà essere specificato l'importo anticipato dai soggetti attuatori per la realizzazione da parte del Comune delle attrezzature pubbliche e di interesse generale da dedurre dai contributi afferenti ai singoli permessi di costruire. La medesima clausola dovrà essere riportata anche negli eventuali successivi atti di trasferimento quanto meno fino al momento del rilascio dei permessi di costruire.

ART. 11 – SPESE.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a carico dei soggetti attuatori che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 12 – COLLAUDI, CESSIONI ED OBBLIGHI.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria, di mitigazione e compensazione ambientale, i soggetti attuatori presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei

lavori con richiesta di collaudo comprendente il computo metrico finale delle opere realizzate; le opere verranno collaudate a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori, che provvederanno direttamente alla liquidazione del compenso professionale dovuto al collaudatore.

Entro e non oltre tre mesi dalla richiesta inoltrata dai soggetti attuatori o dai rispettivi aventi causa in ordine all'accertamento della conformità delle opere realizzate ai relativi progetti esecutivi, il collaudatore sarà tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori medesimi o con i citati aventi causa, in data e secondo modalità da fissare di comune accordo, nonché a rilasciare agli stessi, ove a ciò non ostino comprovati ed estrinsecati motivi, il relativo certificato di collaudo e il verbale di consegna, entro un mese dal sopralluogo medesimo.

In ipotesi di mancata effettuazione del citato sopralluogo nel termine del tre mesi dalla inoltrata richiesta, così come in caso di mancato rilascio del certificato di collaudo e del verbale di consegna entro l'indicato termine di mesi uno dall'eseguito sopralluogo, le opere realizzate si intenderanno implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale, ogni eccezione al riguardo fin da ora rimossa anche ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità.

Non appena emesso il certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione ambientale entro e fuori comparto, fatta eccezione per i parcheggi privati di uso pubblico, saranno trasferite al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero al patrimonio degli Enti istituzionalmente o convenzionalmente definiti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione.

La fruizione collettiva degli spazi e parcheggi privati di uso pubblico verrà garantita e disciplinata mediante apposita convenzione non appena emesso il certificato di collaudo di

cui al presente articolo.

Per motivate ragioni potrà essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore ovvero del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procederà con le modalità di cui sopra, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assumerà il relativo maggior onere.

ART. 13 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE.

A far tempo dal rilascio del certificato di collaudo e del verbale di consegna, o alla scadenza dei termini fissati per detti adempimenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, di mitigazione e compensazione ambientale sarà a carico del Comune.

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

Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere, 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, saranno a carico dei soggetti stessi fino all'emanazione del certificato di collaudo e del verbale di consegna o fino alla scadenza del termine stabilito a tal fine e dovranno essere effettuati tempestivamente da tali soggetti, ferma restando la facoltà del Comune di agire anche per il risarcimento del danno.

Fino all'emanazione del certificato di collaudo e del verbale di consegna o fino alla scadenza del termine stabilito a tal fine, i soggetti attuatori dovranno 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 provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

Fino all'emanazione del certificato di collaudo e del verbale di consegna o fino alla scadenza del termine stabilito a tal fine, resterà altresì in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

La manutenzione e la cura dei parcheggi e delle aree a verde assoggettati all'uso pubblico resteranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 14 – STIPULA DELLA CONVENZIONE PER ATTO PUBBLICO.

La presente convenzione dovrà stipularsi per atto pubblico entro sessanta giorni dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento.

ART. 15 – CONTROVERSIE.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, sarà competente il Tribunale di Mantova.

ART. 16 – DISPOSIZIONI FINALI.

Per quanto non espressamente contemplato dalla presente convenzione, è fatto specifico rinvio alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Curtatone li,