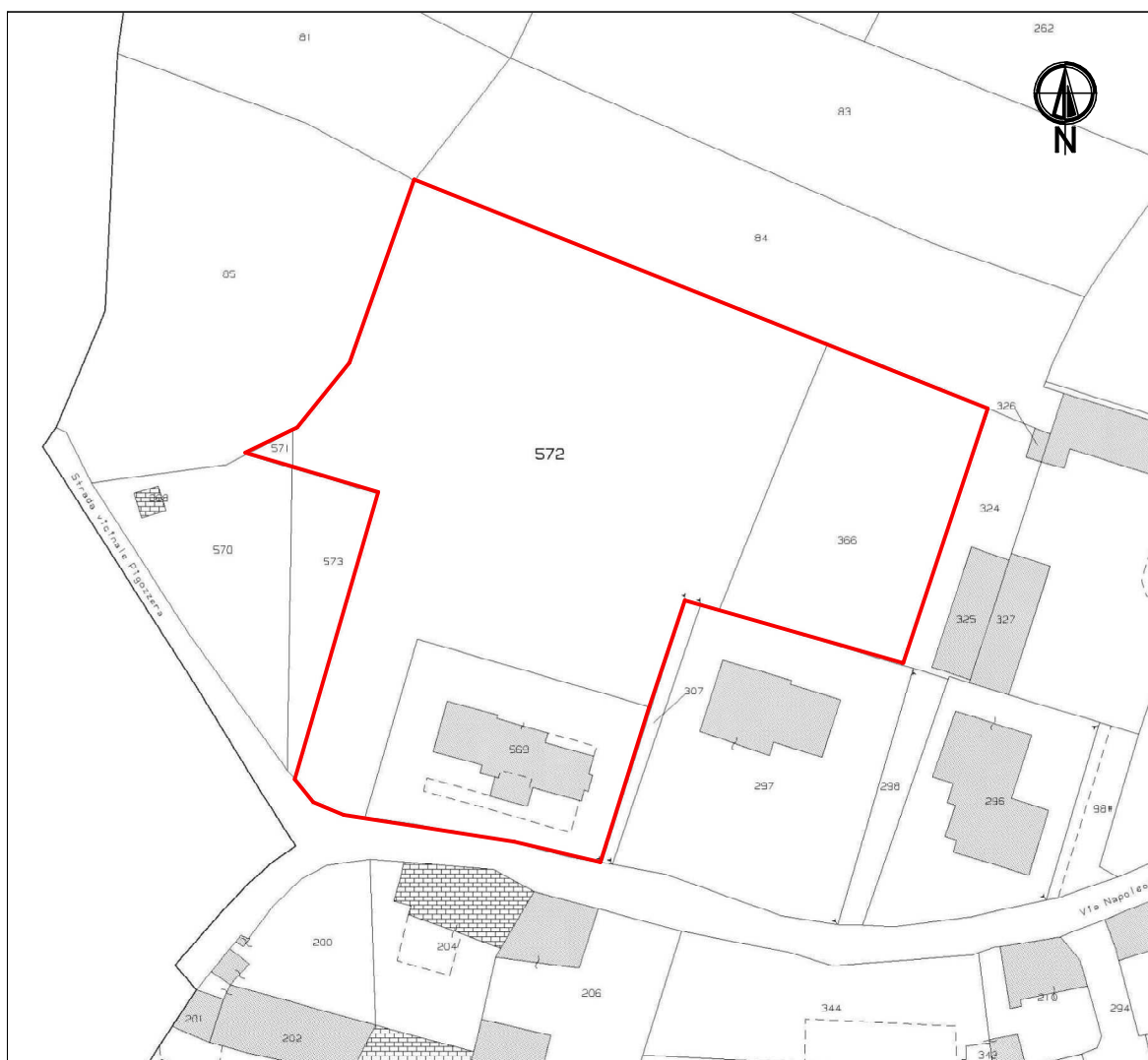


antonella boldi cotti architetto

ordine degli architetti della provincia di Mantova n.836



estratto di mappa Fg. 9

oggetto VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO LOC. POZZO CATENA

committente ALADIN srl

ubicazione Loc. Pozzo Catena, Solferino

CONVENZIONE URBANISTICA

protocollo

collab. Arch. Antonella Boldi Cotti

Progettista

Direttore Lavori

Committente

data marzo 2020

scala

tavola n°

agg. settembre 2021

1:100

agg.

agg.

03

	<<Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 4 quinquies del	
	D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 463, così come modificato dal	
	D.Lgs. 18 gennaio 2000 n. 9	
	<N. REPERTORIO-CP Rep.	N. RACCOLTA-CP Racc.
	CONVENZIONE IN VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA	
	PRIVATA DENOMINATO "POZZO CATENA"	
	ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978 n. 457	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno ANNO STIPULA (CIF.)-C ANNO STIPULA (LET.)-L questo	
	giorno GIORNO STIPULA (CIF.)-C GIORNO STIPULA (LET.)-L del me-	
	se di MESE STIPULA (LET.)	
	In <Solferino, piazza Torelli n. 1>.	
	Innanzi a me Dott. <Daniele Molinari, Notaio residente in MAN-	
	TOVA> ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Mantova.>	
	Sono comparsi i signori	
	<Sono personalmente comparsi i signori	
	<<xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxx) il giorno	
	xxxxxxxxxxxxx, <<domiciliato per la carica a Solferino (>MN),	
	piazza Torelli n. 1,>>	
	il quale interviene per conto ed in rappresentanza del	
	<COMUNE DI SOLFERINO, con sede in Solferino (MN), piazza To-	
	relli n. 1,	
	Codice Fiscale 00206590200;>	
	nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, nominato	
	con decreto Prot. n. xxxx del xxxxxx del Presidente dell'Unione	

dei Castelli Morenici, cui il Comune di Solferino ha aderito a decorrere dal 1.1.2017, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";>

<ABATE TARCISIO, nato a Lonato (BS) il giorno 25 gennaio 1951, <<domiciliato per la carica a Castiglione delle Stiviere (>MN), via Martini n. 6,>>

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società <ALADIN S.r.l., con sede in Castiglione delle Stiviere (MN), via Martini n. 6, capitale sociale Euro 41.600,00 (quarantunmilaseicento), iscritta con il Codice Fiscale 01883510206 al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Mantova;

autorizzato a quanto infra in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione in data xxxxxx che per estratto autentico si allega al presente atto;>

<<COGNOME NOME, nato/a a LUOGO NASCITA (PROVINCIA NASCITA) il giorno DATA NASCITA-D5, <<residente a COMUNE DOMICILIO (>PROVINCIA RESIDENZA), INDIRIZZO DOMICILIO n. NUMERO CIVICO,>>>

\$\$ quale interviene al presente atto nella sua qualità di Procuratore speciale per conto ed in rappresentanza del signor

<AVESANI ALBERTO, nato a Verona (VR) il giorno 3 settembre 1964, <<residente a COMUNE DOMICILIO (>PROVINCIA RESIDENZA), INDIRIZZO DOMICILIO n. NUMERO CIVICO,>

Codice Fiscale VSN LRT 64P03 L781V;>

	in forza di procura ad autentica dott. \$\$, Notaio in \$\$, in	
	data \$\$ n. \$\$ di Rep., *C registrato a \$\$ il \$\$ al n. \$\$,C*	
	che in originale *Ccopia autenticaC* si allega al presente at-	
	to;>	
	tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati sem-	
	plicemente "recuperanti", dall'altra parte, proprietari delle	
	aree poste <<*M-BENI<in Comune di Solferino e così censite nel	
	Catasto Terreni:	
	in titolarità di ALADIN S.r.l.:	
	<<Fg. 9 <*Cnat. ente urbanoC*	
	Mapp. 366 di Ha: 00.11.65 Ente Urbano><*Cnat. terrenoC*	
	Mapp. 571 di Ha: 00.00.50 Reddito Dominicale Euro 0,62 Reddito	
	Agrario Euro 0,44><*Cnat. terrenoC*	
	Mapp. 572 di Ha: 00.41.54 Reddito Dominicale Euro 20,38 Reddi-	
	to Agrario Euro 19,31>>>>	
	<e nel Catasto Fabbricati, in via Napoleone III num. 78:	
	<<Fg. 9	
	<Mapp. 366 <Piano T <Cat. F/1— mq. 1165 Area Urbana—	
	>>>>>BENI-M*>>	
	in titolarità di ALADIN S.r.l.	
	per la quota di 2466/3125	
	(duemilaquattrocentosessantasei tremilacentoventicinquesimi)	
	e AVESANI ALBERTO	
	per la quota di 21088/100000	
	(ventunmilaottantotto centomillesimi)	

	<<*M-BENI<—<<Fg. 9 <*Cnat. ente urbanoC*	
	Mapp. 368 di Ha: 00.00.15 Ente Urbano><*Cnat. terrenoC*	
	Mapp. 570 di Ha: 00.06.85 Reddito Dominicale Euro 8,49 Reddito	
	Agrario Euro 6,01><*Cnat. terrenoC*	
	Mapp. 573 di Ha: 00.03.19 Reddito Dominicale Euro 1,57 Reddito	
	Agrario Euro 1,48>>>>BENI-M*	
	<e nel Catasto Fabbricati, in via Pigozzere num. CM:	
	<<Fg. 9	
	<Mapp. 368 <Piano T <Cat. D/1— Rendita catastale Euro	
	150,00>>>>>>>>	
	in titolarità di AVESANI ALBERTO	
	<<*M-BENI<—<<Fg. 9 <*Cnat. ente urbanoC*	
	Mapp. 569 di Ha: 00.09.29 Ente Urbano>>>>BENI-M*	
	<e nel Catasto Fabbricati, in via Pigozzere num. 2:	
	<<Fg. 9	
	<Mapp. 569 <sub. 1 Piano T-1 <Cat. A/7— vani 10,5 Rendita ca-	
	tastale Euro 894,76>>>	
	<Mapp. 569 <sub. 2 Piano T <Cat. C/6— mq. 43 Rendita catasta-	
	le Euro 68,84>>>>>>>>	
	<Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono cer-	
	to, i quali convengono e stipulano quanto segue.>	
	PREMESSO	
	- che con atto a mio rogito n. 68.678 rep. in data 12 giugno	
	2007, registrato a Mantova in data 29 giugno 2007 al n. 6000	
	Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ca-	

stiglione delle Stiviere in data 10 luglio 2007 ai nn. 4052

R.G. e 2271 R.P., veniva stipulata tra il **COMUNE DI SOLFERINO**

ed i signori Panigalli Leonardo, nato a Milano (M) il giorno 5

ottobre 1950, e Machina Angela, nato a Chiari (BS) il giorno

29 dicembre 1918, una convenzione urbanistica per il Piano di

Recupero denominato "Pozzo Catena", relativo alle aree censite

al Catasto Terreni del Comune di Solferino al fg. 9 mapp. 86,

324, 325, 326 e 241;

- che con atto a mio rogito n. 68.679 rep. in data 12 giugno

2007, registrato a Mantova in data 29 giugno 2007 al n. 6001

Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ca-

stiglione delle Stiviere in data 10 luglio 2007 ai nn. 4053-

4054 R.G. e 2272-2273 R.P., i predetti signori Panigalli Leo-

nardo e Machina Angela vendevano alla società **ALADIN S.r.l.** le

aree censite al Catasto Terreni del Comune di Solferino al fg.

9 mapp. 86 e 241;

- che pertanto la società **ALADIN S.r.l.** è subentrata negli ob-

blighi derivanti da detta convenzione;

- che con atto a rogito dott. Jacopo Balottin, Notaio in Goi-

to, n. 5.754 rep. in data 13 novembre 2018, registrato a Man-

tova in data 23 novembre 2018 al n. 13332 Serie 1T, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Castiglione delle Sti-

viere in data

la società **ALADIN S.r.l.** vendeva parte dell'area acquistata

dai signori Panigalli Leonardo e Machina Angela con l'atto a

mio rogito n. 68.679 rep. in data 12 giugno 2007, testé citato;

- che pertanto anche il signor AVESANI ALBERTO è subentrato negli obblighi derivanti da detta convenzione;

- che con Delibera n.xx del xxxxxxxx il COMUNE DI SOLFERINO ha approvato l'adozione di una variante della predetta convenzione, in conseguenza dell'aumento di superficie dell'area destinata a parcheggio, della diminuzione di superficie della piazza pubblica nonché della definizione dell'area verde da acquisire dai Lottizzanti;

- che i sopraindicati intervenuti proprietari recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che il comparto di cui alla precedente convenzione a mio rogito n. 68.678 rep. in data 12 giugno 2007, sopra descritto, aveva una superficie totale di mq 7.720, nel Piano Regolatore generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 33241 in data 12 dicembre 1997 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 in data 7 giugno 2004, classificato come zona omogenea "A2" per una superficie di mq 7.720, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione veniva subordinata all'approvazione di un piano di recupero convenzionato, qui denominato "Piano di recupero Pozzo Catena";

- che per effetto della variante in oggetto il comparto avrà una superficie totale di mq. 7.720, classificato dal vigente P.G.T. come "Piano Attuativo, Piano di Recupero (PR) o Programma Integrato di Intervento (PII) in corso di attuazione" - nello specifico identificato come "PR-2" , per una superficie di mq. 7.720;

quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001;

- che tutto il complesso immobiliare è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;

- che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sul comparto non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di autorizzazione alla variante al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata tramite il portale "Impresa in un giorno" con prot. REP_PROV_MN/MN-SUPRO 59416/11-09-2020 in data 11/09/2020 e iscritta nel Registro

	Pratiche Edilizie al n.149/2020;	
	B) La deliberazione di Consiglio Comunale n. xxx in data xxxxx	
	esecutiva, con la quale veniva adottata la variante al piano	
	di recupero;	
	C) L'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito della	
	variante al Piano di recupero, nelle forme di legge, in segui-	
	to ai quali non sono pervenute osservazioni;	
	D) La deliberazione di Consiglio Comunale n. xxx in data	
	xxxxxxx esecutiva, con la quale è stata approvata definitiva-	
	mente la variante al Piano di recupero;	
	E) L'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come mo-	
	dificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765,	
	l'articolo 22 della Legge 30 aprile 1999 n. 136, gli articoli	
	28 e 30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, la Legge Regionale	
	12/2005;	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	Il Comune ed i Recuperanti convengono di modificare come segue	
	gli artt. 8, 13 e 18 della Convenzione Urbanistica per Piano	
	di recupero di iniziativa privata denominato "Pozzo Catena" di	
	cui al mio rogito n. 68.678 rep. in data 12 giugno 2007, di	
	cui in premessa, aderendo conseguentemente alla Convenzione in	
	variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. xxx	
	del xxxxxxxx di cui in premessa, in conseguenza dell'aumento	
	di superficie dell'area destinata a parcheggio, della diminu-	
	zione di superficie della piazza pubblica, della definizione	

dell'area verde da acquisire dai Lottizzanti e della conseguente necessità di presentare una polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire.

" ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'ex articolo 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standards che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

Aree a standards teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero:

Destinazione residenziale

Volume edificabile: mc. 6.500

Abitanti teorici (Volumi / 100): n. 65

S1. Aree a standards (26,5 mq/ab): mq.

di cui a parcheggio mq. 276

Aree a standards delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti: = mq. 1.019

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di recupero, all'interno/esterno di quest'ultimo sono in parte reperite, in parte monetizzate aree a standards ai sensi del comma 1, per una superficie di mq. 2.662, e precisamente:

1) mq. 1.019 area verde monetizzata con P.R. di cui alla Convenzione Urbanistica del 12/06/2007 - 2) mq. 1.019 area verde da cedere già monetizzata; 3) mq. 276 standard per parcheggi; 4) mq. 348 Piazza pubblica pedonale.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e dell'articolo 22, comma 7, della Legge Regionale n. 22 del 1975, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport salvo quanto diversamente disposto nel piano di recupero come da indicazioni della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio di Brescia Mantova e Cremona;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONO-

NALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei recuperanti e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 141.231,50 (centoquarantunomiladuecentotrentuno/50) come risulta dal quadro economico approvato unitamente alla variante al Piano di recupero, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i recuperanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria n.

in data

emessa da

Agenzia di

per Euro 141.231,50 (centoquarantunomiladuecentotrentuno/50) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei recuperanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, an-

che parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei recuperanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. 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 i recuperanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fidejussione 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.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni co-

munque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei recuperanti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.

8. Si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a carico dei recuperanti, desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto di piano è superiore rispetto l'importo del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e pertanto nessun contributo sarà richiesto dal Comune al rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti edificabili privati.

ART. 18 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nello schema di suddivisione delle aree interne al comparto contenuto nella tavola 04 "Prescrizioni planimetriche", allegate alla richiesta di variante, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard, con i colori: 1) area a parcheggio con colore azzurro; 2) area a verde con colore verde; 3) Piazza pedonale pubblica con colore giallo; per mq. 1.643 complessivi;

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di recupero e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i recuperanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I recuperanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che

le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i recuperanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i recuperanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno. "

Restano invariati i restanti articoli della convenzione.

<I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.>

<Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su due fogli per sette pagine intere e fin qui dell'ultima, ne ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perché conforme alla espressami loro volontà e con me si sottoscrivono, essendo le ore >>>