

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

(Provincia di Mantova)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/20___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in
_____ si sono costituiti i Signori:

Sig. _____ residente in via _____ n. ____ -
_____ (___), in qualità di legale rappresentante della Società Cà del Lupo srl, con
sede legale in _____, via _____ n. ____ (P.iva
_____), proprietaria delle aree situate nel Comune di Castiglione delle Stiviere e
individuate nel NCT al Fg. 3 mappali 149 e 150/parte, Fg. 4, mappali 57/parte, 58, 72, 88/parte,
89/parte, 90/parte, 103/parte, 108, 110 e al NCEU Fg. 4 mappale 152;

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

e Sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
Dirigente dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata Comune di Castiglione delle Stiviere, che qui
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto
legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18
agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi
dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, in qualità di proprietario
delle aree site in Castiglione delle Stiviere e individuate al Fg. 4 mappali 91, 92, 105, 106, 109, 111,
112, Foglio 10 mappali 1, 2, 3, 6, 9, 10, 13, 32, 33, 38 e Foglio 11 mappali 3, 44, 45, 46, 57, 58, 339,
340, 341 per una superficie territoriale di mq 285.160;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

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

b)-Che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale che nel vigente
Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del
11/06/2009 e pubblicato sul BURL n. 3 del 20/01/2010, sono classificate «Aree non soggette a
trasformazione» (Zone di tutela del bosco, Aree Umide, Zone di tutela del Prato e delle Coltivazioni) e
ricadono nel perimetro del PLIS. La cascina Cà del Lupo è identificata tra gli «Edifici Civili in zona
Agricola»;

Proprietà Comune di Castiglione delle Stiviere:

Fg. 4 mappale 91 Sup.	6.080;
Fg. 4 mappale 92 Sup.	14.110;
Fg. 4 mappale 105 Sup.	9.310;
Fg. 4 mappale 106 Sup.	33.580;
Fg. 4 mappale 109 Sup.	5.990;
Fg. 4 mappale 111 Sup.	16.970;
Fg. 4 mappale 112 Sup.	32.840;
Fg. 10 mappale 1 Sup.	9.580;

Fg. 10 mappale 2 Sup.	560;
Fg. 10 mappale 3 Sup.	10.770;
Fg. 10 mappale 6 Sup.	5.950;
Fg. 10 mappale 9 Sup.	12.330;
Fg. 10 mappale 10 Sup.	3.420;
Fg. 10 mappale 13 Sup.	3.500;
Fg. 10 mappale 32 Sup.	3.000;
Fg. 10 mappale 33 Sup.	1.600;
Fg. 10 mappale 38 Sup.	3.850;
Fg. 11 mappale 3 Sup.	11.610;
Fg. 11 mappale 44 Sup.	1.900;
Fg. 11 mappale 45 Sup.	8.110;
Fg. 11 mappale 46 Sup.	2.290;
Fg. 11 mappale 57 Sup.	870;
Fg. 11 mappale 58 Sup.	3.340;
Fg. 11 mappale 339 Sup.	67.720;
Fg. 11 mappale 340 Sup.	10.000;
Fg. 11 mappale 341 Sup.	5.880;

Sommano superficie	<hr/> 285.160
--------------------	---------------

Proprietà Cà del Lupo srl:

Fg. 3 mappale 149 superficie	7.490;
Fg. 3 mappale 150/parte sup.	3.370;
Fg. 4 mappale 57/parte sup.	5.900;
Fg. 4 mappale 58 superficie	4.350;
Fg. 4 mappale 72 superficie	3.370;
Fg. 4 mappale 88/parte sup.	9.530;
Fg. 4 mappale 89/parte sup.	6.480;
Fg. 4 mappale 90/parte sup.	890;
Fg. 4 mappale 103/parte sup.	76.800;
Fg. 4 mappale 108 superficie	4.030;
Fg. 4 mappale 110 superficie	2.570;

Sommano superficie	<hr/> 124.780
--------------------	---------------

c)-Che con delibera di Giunta Provinciale n. 54 del 24/02/2005 è stata approvata la creazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale di Castiglione delle Stiviere;

d)-Che con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 19/04/2012 è stato approvato il Piano Attuativo del Parco Locale di Interesse Sovracomunale;

e)-L'art. 2 comma 2.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale prevede che l'Ente gestore del Parco Locale possa sottoscrivere con i proprietari dei terreni ricadenti all'interno del Parco delle Convenzioni ai fini della valorizzazione e salvaguardia delle aree poste al suo interno;

f)-Che le aree come evidenziate sopra ricadono all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale e sono adiacenti alle proprietà del Comune di Castiglione delle Stiviere poste in località Valle;

g)-Che la Società Cà del Lupo srl e il Comune di Castiglione delle Stiviere nell'interesse reciproco di proteggere e valorizzare l'ambiente collinare ricadente all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale intendono addivenire ad una serie di azioni comuni volte alla conservazione dell'ambiente e alla valorizzazione turistica del Parco Locale di Interesse Sovracomunale;

h)-Che la Società Cà del Lupo srl e il Comune di Castiglione delle Stiviere per raggiungere gli obiettivi suddetti hanno già sottoscritto una Dichiarazione d'intenti in data 21/05/2015, approvata dalla Giunta Comunale con delibera n° 118 del 22/05/2015.

VISTI

- la domanda di approvazione di stipula convenzione urbanistica, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche edilizie al n. _____ interessante gli immobili individuati nel NCT al Fg. 3 mappali 149 e 150/parte, Fg. 4, mappali 57/parte, 58, 72, 88/parte, 89/parte, 90/parte, 103/parte, 108, 110 e al NCEU Fg. 4 mappale 152 per la parte riguardante la proprietà della società Cà del Lupo srl e i terreni individuati al Fg. 4 mappali 91, 92, 105, 106, 109, 111, 112, Foglio 10 mappali 1, 2, 3, 6, 9, 10, 13, 32, 33, 38 e Foglio 11 mappali 3, 44, 45, 46, 57, 58, 339, 340, 341 per una superficie territoriale di mq 285.160 per la parte di proprietà del Comune di Castiglione delle Stiviere.

- il progetto denominato "*Progetto di valorizzazione turistico/ambientale denominato 'Cà del Lupo e Fondo Valle' per la creazione della Foresta della Valle*", redatto dall'ufficio tecnico comunale e composto dai seguenti elaborati:

- a)-Tavola 01
- b)-Relazione Tecnica;
- c)-Rilievo fotografico;
- d)-Elenco floristico ed ornitologico

- La delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva, con la quale veniva approvata la presente convenzione urbanistica;

ART. 1 – OBBLIGHI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si obbliga, per sé, successori ed aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione:

- a) a dare esecuzione al progetto di cui alla pratica edilizia (Pe ____/2015), nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte;
- b) a mantenere la destinazione d'uso indicata prevista dagli elaborati di progetto di cui alla Pe ____/2015, fatta salva la possibilità di modificarla, purché nell'ambito di quelle ammesse dallo strumento urbanistico vigente e in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- c) ad accollarsi ogni spesa relativa alla costruzione, progettazione, collaudo, acquisizione di pareri e nulla osta dagli enti competenti, nonché della gestione della struttura di cui alla Pe ____/2015;
- d) a costituire servitù di passaggio pubblico a favore del Comune sul mappale 57/parte del Fg. 4 di sup. pari a 5.900 mq;

e) a costituire servitù di uso pubblico sui seguenti mappali:

Fg. 3 mappale 149 sup.	7.490;
Fg. 3 mappale 150/parte sup.	3.370;
Fg. 4 mappale 58 sup.	4.350;
Fg. 4 mappale 72 sup.	3.370;
Fg. 4 mappale 88/parte sup.	9.530;
Fg. 4 mappale 89/parte sup.	6.480;
Fg. 4 mappale 90/parte sup.	890;
Fg. 4 mappale 103/parte sup.	76.800;

Sommano: sup. 112.280

f) a vendere al Comune al valore agricolo i terreni attualmente adiacenti alle proprietà comunali e necessarie al completamento del fondo denominato "Valle" individuati ai seguenti mappali:

Fg. 4 mappale 108 sup.	4.030;
Fg. 4 mappale 110 sup.	2.570;

Sommano: sup. 6.600

ART. 2 – OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Il Comune si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a:

a) mantenere la destinazione d'uso "Bosco" e a trascriverne la destinazione sui pubblici registri immobiliari sui seguenti mappali:

Fg. 4 mappale 91 sup.	6.080;
Fg. 4 mappale 92 sup.	14.110;
Fg. 11 mappale 3 sup.	11.610;
Fg. 11 mappale 339 sup.	67.720;
Fg. 11 mappale 340 sup.	10.000;
Fg. 11 mappale 341 sup.	5.880;

Sommano: sup. 115.400;

b) costituire vincolo di destinazione d'uso dei terreni a "Bosco" sui seguenti mappali:

Fg. 4 mappale 105 sup.	9.310;
Fg. 4 mappale 106 sup.	33.580;
Fg. 4 mappale 109 sup.	5.990;
Fg. 4 mappale 111 sup.	16.970;
Fg. 4 mappale 112 sup.	32.840;
Fg. 10 mappale 1 sup.	9.580;
Fg. 10 mappale 2 sup.	560;
Fg. 10 mappale 3 sup.	10.770;
Fg. 10 mappale 6 sup.	5.950;
Fg. 10 mappale 9 sup.	12.330;
Fg. 10 mappale 10 sup.	3.420;

Fg. 10 mappale 13 sup.	3.500;
Fg. 10 mappale 32 sup.	3.000;
Fg. 10 mappale 33 sup.	1.600;
Fg. 10 mappale 38 sup.	3.850;
Fg. 11 mappale 44 sup.	1.900;
Fg. 11 mappale 45 sup.	8.110;
Fg. 11 mappale 46 sup.	2.290;
Fg. 11 mappale 57 sup.	870;
Fg. 11 mappale 58 sup.	3.340;

Sommano: sup. 169.760;

c) assumersi a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione degli interventi di rinaturalizzazione dei terreni di proprietà del Proponente individuati nel seguente modo:

Fg. 4 mappale 72 sup.	3.370;
Fg. 4 mappale 88/parte sup.	9.530;
Fg. 4 mappale 89/parte sup.	6.480;
Fg. 4 mappale 90/parte sup.	890;
Fg. 4 mappale 103/parte sup.	76.800;

Sommano: sup. 97.070

d) promuovere azioni volte alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo dell'attività agricola a basso impatto ambientale nell'area del PLIS;

e) realizzare a propria cura e spese un sito internet di promozione del Parco Locale e delle attività economiche in esse insediate.

ART. 3

APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO – ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO – SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO

1. Il Proponente accetta:

1.a) di trascrivere presso i pubblici registri immobiliari il vincolo di servitù di passaggio pubblico a favore del Comune sul mappale 57/parte del Fg. 4 per una superficie pari a 5.900 mq;

1.b) di trascrivere presso i pubblici registri immobiliari la servitù di uso pubblico del terreno sui seguenti mappali:

Fg. 3 mappale 149 sup.	7.490;
Fg. 3 mappale 150/parte sup.	3.370;
Fg. 4 mappale 58 sup.	4.350;
Fg. 4 mappale 72 sup.	3.370;
Fg. 4 mappale 88/parte sup.	9.530;
Fg. 4 mappale 89/parte sup.	6.480;
Fg. 4 mappale 90/parte sup.	890;
Fg. 4 mappale 103 sup.	76.800;

Sommano: sup. 112.280

2. Il Comune accetta:

2.a) di trascrivere presso i pubblici registri immobiliari il vincolo di destinazione d'uso del terreno a "Bosco" sui seguenti mappali:

Fg. 4 mappale 91 sup.	6.080;
Fg. 4 mappale 92 sup.	14.110;
Fg. 4 mappale 105 sup.	9.310;
Fg. 4 mappale 106 sup.	33.580;
Fg. 4 mappale 109 sup.	5.990;
Fg. 4 mappale 111 sup.	16.970;
Fg. 4 mappale 112 sup.	32.840;
Fg. 10 mappale 1 sup.	9.580;
Fg. 10 mappale 2 sup.	560;
Fg. 10 mappale 3 sup.	10.770;
Fg. 10 mappale 6 sup.	5.950;
Fg. 10 mappale 9 sup.	12.330;
Fg. 10 mappale 10 sup.	3.420;
Fg. 10 mappale 13 sup.	3.500;
Fg. 10 mappale 32 sup.	3.000;
Fg. 10 mappale 33 sup.	1.600;
Fg. 10 mappale 38 sup.	3.850;
Fg. 11 mappale 3 sup.	11.610;
Fg. 11 mappale 44 sup.	1.900;
Fg. 11 mappale 45 sup.	8.110;
Fg. 11 mappale 46 sup.	2.290;
Fg. 11 mappale 57 sup.	870;
Fg. 11 mappale 58 sup.	3.340;
Fg. 11 mappale 339 sup.	67.720;
Fg. 11 mappale 340 sup.	10.000;
Fg. 11 mappale 341 sup.	5.880;

Sommano: sup. 285.160;

ART. 4 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di rinaturalizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
3. Le cessioni delle superfici così come individuate all'art. 1 lettera f) dovranno avvenire entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
4. Alla scadenza dei termini gli obblighi relativi alla vendita al Comune dei terreni di cui all'art. 1 lettera f) decadranno automaticamente senza la necessità di preventiva comunicazione al Proponente.

ART. 5 – OPERE DI RINATURALIZZAZIONE

1. Per opere di rinaturalizzazione si intendono tutti gli interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione ambientale dei terreni con particolare attenzione al mantenimento o ricostruzione di

ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, il mantenimento e restauro di habitat specifici di emergenze floristiche di particolare rarità presenti sulle colline moreniche del Garda.

2. Il Comune si assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di rinaturalizzazione delle aree individuate all'art. 2 lettera c), così come evidenziate sugli elaborati del progetto allegati alla presente e più precisamente¹:

- a)-Tavola 01
- b)-Relazione Tecnica;
- c)-Rilievo fotografico;
- d)-Elenco floristico ed ornitologico

ART. 6 – OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA / RESTAURO

1. Il progetto di ristrutturazione edilizia / recupero del fabbricato denominato “Cà del Lupo”, come detto in premessa, prevede la valorizzazione degli immobili di proprietà della stessa Cà del Lupo che presentano pregio architettonico, naturalistico e paesaggistico – ambientale, compresa la risorgiva nei pressi della cascina, che attualmente versa in stato di semi abbandono.

2. Il Proponente si assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di ristrutturazione edilizia denominato “Cà del Lupo”, così come evidenziate sugli elaborati del progetto, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'art. 1, comma 1 lettera a) e di seguito descritte²:

- Relazione paesaggistica e tecnica;
- Indagine geologica;
- Tav. 01 – Inquadramento: estratto PGT, estratto di mappa, aerofotogrammetria;
- Tav. 02 – Stato di fatto – Rilievo pianta piano terra;
- Tav. 03 – Stato di fatto – Rilievo pianta piano primo;
- Tav. 04 – Stato di fatto – Rilievo copertura;
- Tav. 05 – Stato di fatto – Rilievo prospetti;
- Tav. 06 – Stato di progetto – Pianta piano terra;
- Tav. 07 – Stato di progetto – Pianta piano primo;
- Tav. 08 – Stato di progetto – Copertura;
- Tav. 09 – Stato di progetto – Prospetti;
- Tav. 10 – Stato comparativo – Sovrapposizione pianta piano terra e primo piano;
- Tav. 11 – Stato comparativo – Sovrapposizione prospetti;

ART. 7 – OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il Proponente si impegna a cedere, al valore agricolo, i terreni individuati al Fg. 4 mappali 108 e 110 su semplice richiesta del Comune al fine di permettere al Comune la realizzazione di un nucleo di terreni in località fondo Valle di proprietà pubblica di particolare valore ambientale, affinché provveda alla loro rinaturalizzazione ambientale.

2. Il Proponente accetta che le vendite, di cui al comma precedente, siano fatte anche in momenti differenti al fine di facilitare il Comune negli impegni di spesa.

¹ L'elenco delle tavole è puramente indicativo.

² L'elenco delle tavole è puramente indicativo in quanto dipende dal modo di comporle da parte del tecnico della Cà del Lupo srl progettista delle opere.

3. Il Proponente accetta che sui terreni assoggettati ad uso pubblico il Comune realizzi interventi di rinaturalizzazione e opere di ingegneria naturalistica nelle finalità, di cui alla presente Convenzione.

4. Il Proponente accetta che sulle aree asservite ad uso pubblico e sulle aree gravate di servitù di passaggio il Comune provveda a posare tabelle e cartellonistica e a realizzare percorsi pedonali di fruizione turistica dei medesimi.

5. Il Comune si obbliga a trasmettere i progetti di rinaturalizzazione e di creazione dei sentieri e cartellonistica che interessino le aree di proprietà del Proponente almeno 30 giorni prima dell'inizio lavori, al fine di acquisirne un parere non vincolante, decorsi i quali il medesimo si intenderà espresso in senso positivo. Il Proponente può esprimere un parere motivato sul progetto richiedendone variazioni nell'interesse della presente Convenzione, sulle quali il Comune esprimerà un parere motivato. In caso di dissenso o parere negativo si applicherà quanto previsto all'art. 10 "Controversie".

ART. 8 – VARIANTI

1. Non sono considerate varianti alla presente Convenzione tutti quegli interventi di rinaturalizzazione diversi da quanto contenuto negli elaborati tecnici allegati alla presente Convenzione, purché raggiungano comunque l'obiettivo di migliorare le condizioni naturali dei terreni.

2. Non sono considerate varianti alla presente convenzione tutti quegli interventi che comportino leggere modifiche alle aree derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche, quali ad es. allargamenti delle sedi stradali, realizzazione aree di sosta, parcheggi funzionali all'accessibilità delle aree parco, percorsi pedonali o ciclabili, ecc., purché raggiungano comunque l'obiettivo di migliorare le condizioni di fruibilità delle aree.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui ai commi 1 e 2, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

5. Le varianti al progetto di cui all'art. 6 possono essere autorizzate, purché conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione dell'istanza.

ART. 9 – MANUTENZIONE DELLE AREE RINATURALIZZATE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree rinaturalizzate e delle opere di accesso, percorribilità e segnaletica sulle medesime sono poste a carico del Comune.

ART. 10 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia sezione di MANTOVA.

ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di cui alla presente convenzione è composto da³:

³ Elenco al momento puramente indicativo

- a)-Tavola 01
- b)-Relazione Tecnica;
- c)-Rilievo fotografico;
- d)-Elenco floristico ed ornitologico;
- e)-Convenzione;

2. Il progetto di cui al comma 1 è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 lettere a)-b)-c)-d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

ART. 12 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione sono poste a carico del Proponente;

2. Tutte le spese necessarie per l'acquisizione dei terreni di cui all'Art. 1 lettera f) compreso la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Comune.

ART. 13 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I contraenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente Convenzione.

2. I contraenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Società Cà del Lupo srl
Dott. Vittorio Biemmi

Comune di Castiglione delle Stiviere
Dirigente Area Urbanistica ed Edilizia Privata

.....

.....