

**COMUNE DI TRENTO**

n. \* prot. N. rep.

OGGETTO: Articolo 49, comma 2 e articolo 84 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15.

IDEA S.R.L. - Convenzione per lavori relativi alla ristrutturazione e riqualificazione del fabbricato in p.ed. 3965/2 in Comune Catastale Trento.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, addi -----  
del mese di -----

.....

in Trento, ad ore \*, nella sede degli uffici comunali presso il complesso edilizio "Top Center" di via del Brennero n. 312, avanti a me dott. , nato a

il , Segretario Generale del Comune di Trento, Ufficiale Rogante ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 45 del Testo Unico delle Leggi regionali approvato con D.P.G.R. 19 maggio 1999 n. 3/L, ed alla presenza dei testimoni, noti ed idonei, signori:-----

sono personalmente comparsi:-----

- la signora , nata a il , domiciliata nella sua qualità di Dirigente del Servizio Edilizia privata presso la sede municipale di Trento, via Belenzani n. 19, che agisce in nome e per conto del Comune di Trento;-----

numero di codice fiscale del Comune: 00355870221;-----

come da decreto sindacale prot. n. 228119 di data 31 agosto 2021, ed ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

a ciò autorizzato da determinazione della stessa Dirigente del Servizio Edilizia privata di data \_\_\_\_ n. \_\_\_\_, esecutiva;-----

- IDEA S.R.L. , cod. fisc. e P.IVA \_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_ , via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ , in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ , domiciliato in ragione della carica nella sede della predetta società;

di seguito denominata “il contraente”

Compresenti tutti della cui identità e capacità giuridica io Ufficiale rogante sono personalmente certo -----

#### **premesse**

- che la società FRANCY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE ha presentato domanda di permesso di costruire al n. 124842 di protocollo del Comune di Trento di data 11 maggio 2021 per la ristrutturazione e riqualificazione di un fabbricato in p.ed. 3965/2 in C.C. Trento;

- preso atto che, come da comunicazione prot. n. 5542 di data 11.01.2022, con atto di fusione di data 20.12.2021, con effetto dal 01.01.2022, la società Francy s.r.l. in liquidazione è stata incorporata nella società Idea s.r.l., subentrando in tutti i rapporti giuridici dell'incorporata Francy s.r.l. in liquidazione con conseguente cambio intestazione della domanda di permesso di costruire sopra citata a nome della società incorporante società Idea s.r.l.;

- che la p.ed. 3965/2 CC. Trento è ricompresa in zona C6 "Zone soggette alla riqualificazione urbana di Trento Nord" regolamentata dall'articolo 42 quater delle Norme tecniche di attuazione del PRG e dalla specifica scheda dell'Allegato 4.1 alle medesime. L'area è stata inoltre oggetto di approvazione di un piano guida

approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 104 di data 26 ottobre 2011;

- che l'articolo 49, comma 2 della L.P. 15/2015, così come modificato dalla L.P. 2/2019, dispone testualmente che *“la formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal PRG ai sensi dell'articolo 24 e, per i piani di lottizzazione, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 50, comma 5. In questi casi, fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento, nonché la realizzazione, senza aumento del volume urbanistico esistente, delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e pubblici. Nelle aree dove siano presenti opere di urbanizzazione sono consentiti altresì, con il permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 84, interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime.(omissis)”*

- che con la predetta modifica dell'art. 49, comma 2 della L.P. 15/2015 si è inteso quindi consentire interventi di recupero degli edifici esistenti, anche in attesa dell'approvazione di piano attuativo a cui le relative aree sono assoggettate, contemperando la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia con la necessità di verificare la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e il rispetto delle finalità del piano attuativo e delle previsioni del P.R.G.;

- che con la Circolare prot. n. 384571 di data 17.06.2019 e con la nota a firma

dell'Assessore all'Urbanistica, ambiente e cooperazione della Provincia Autonoma di Trento prot. n. 758145 di data 28.11.2019, è stato chiarito che nell'ambito della convenzione art. 84 della L.P. 15/2015 sopra richiamata *“è dato atto della presenza delle opere di urbanizzazione o è definito il loro adeguamento per rispondere alle finalità della previsione di piano attuativo”*;

- che in un successivo parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 09.04.2020, è stato inoltre precisato che deve sussistere una connessione finalistica dei nuovi interventi con quelli previsti dal piano attuativo o dalle norme del P.R.G., nonché la conformità urbanistica degli stessi con la destinazione di zona dell'area soggetta a pianificazione attuativa;

- che con riferimento alla valutazione se l'intervento proposto pregiudichi o meno le finalità e gli obiettivi del futuro piano attuativo, con parere prot. n. 206941 di data 06.08.2021, il Servizio Urbanistica del Comune di Trento ha confermato che limitati interventi sulle costruzioni esistenti, ancorché ricompresi nella categoria della ristrutturazione edilizia, possono essere considerati compatibili con le finalità della pianificazione attuativa, tenuto conto che l'intervento di lottizzazione comporterà la totale rivisitazione dell'area con probabile demolizione degli immobili attualmente presenti. Tale valutazione tiene conto anche della necessità di favorire l'uso delle strutture esistenti in attesa dell'approvazione del piano attuativo, evitando situazioni di degrado e presenza di spazi urbani dismessi con conseguenti problemi di ordine pubblico e sicurezza;

- che con nota prot. n. 328407 di data 13.12.2021, il Servizio Opere di urbanizzazione primaria del Comune di Trento ha espresso parere favorevole all'intervento edilizio proposto, confermando l'idoneità delle opere di

urbanizzazione esistenti;

- che, per quanto sopra espresso, l'intervento edilizio proposto dalla società IDEA S.R.L. è subordinato alla stipula della presente convenzione posta in essere a norma degli articoli 49, comma 2 e 84 della L.P. 15/2015 a conferma della presenza delle opere di urbanizzazione nell'area oggetto di intervento e della compatibilità dell'intervento edilizio proposto con le finalità e i contenuti del piano attuativo e con le previsioni del P.R.G..

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, gli intervenuti -----

**stipulano**

**Art. 1 – Oggetto della convenzione**

**1.1.** Le parti dichiarano che il presente atto viene stipulato ai sensi e per gli effetti degli articoli 49, comma 2 e 84 della L.P. 15/2015, per il rilascio del permesso di costruire relativo a lavori di ristrutturazione e riqualificazione del fabbricato in p.ed. 3965/2 CC. Trento a conferma della presenza delle opere di urbanizzazione e della compatibilità dell'intervento edilizio proposto con le finalità e i contenuti del piano guida approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 104 di data 26 ottobre 2011 e con lo strumento attuativo che interesserà l'area oggetto di intervento.

**Art. 2 – Immobili interessati dall'intervento**

**2.1.** Il permesso di costruire cui accede la presente convenzione interessa la seguente realtà in Comune catastale di Trento, compresa in zona C6 "Zone soggette alla riqualificazione urbana di Trento Nord":

- particella edificiale 3965/2.

### **Art. 3 – Descrizione sintetica dell'intervento**

**3.1.** L'edificazione prevede la ristrutturazione e riqualificazione di un fabbricato commerciale esistente, catastalmente identificato con la p.ed. 3965/2 nel Comune catastale di Trento.

**3.2.** L'intervento propone opere esterne ed interne aventi ad oggetto i locali attualmente destinati a negozio e a magazzino di pertinenza senza aumento del volume urbanistico e della superficie utile netta esistente, come meglio esplicitato negli elaborati di progetto ritenuti rilevanti ai fini della sottoscrizione della presente convenzione, depositati al prot. n. 124842 di data 11.05.2021, prot. n. 294967 di data 10.11.2021 e prot. n. 305213 di data 19.11.2021, di seguito elencati, che costituiscono parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegati al medesimo:

- Tavola 01 - Planimetria generale Stato autorizzato di data maggio 2021 (prot. n. 124842 di data 11.05.2021);
- Tavola 02 - Piante corpo nord Stato autorizzato di data maggio 2021 (prot. n. 294967 di data 10.11.2021);
- Tavola 03 - Sezioni e prospetti corpo nord Stato autorizzato di data maggio 2021 (prot. n. 294967 di data 10.11.2021);
- Tavola 04 - Piante corpo nord Stato di progetto di data maggio 2021 (prot. n. 305213 di data 19.11.2021);
- Tavola 05 Sezioni e prospetti corpo nord Stato di progetto di data maggio 2021 (prot. n. 305213 di data 19.11.2021);
- Tavola 06 Piante corpo nord Stato di raffronto di data maggio 2021 (prot. n.

305213 di data 19.11.2021);

- Tavola 07 Sezioni e prospetti corpo nord - Stato di raffronto di data maggio 2021 (prot. n. 305213 di data 19.11.2021);

- Tavola 08 Calcolo SUN cambio di destinazione d'uso e calcolo parcheggi Tavola tecnica di data maggio 2021 (prot. n. 305213 di data 19.11.2021);

- Tavola 09 Eliminazione barriere architettoniche Tavola tecnica di data maggio 2021 (prot. n. 305213 di data 19.11.2021);

- Relazione tecnica di data maggio 2021 (prot. n. 124842 di data 11.05.2021);

- Relazione tecnica integrazioni di data maggio 2021 (prot. n. 305213 di data 19.11.2021).

## **SEZIONE I - CESSIONI**

### **Art. 4 – Cessione aree**

**4.1.** La presente convenzione non prevede cessione di aree in quanto, come precisato nel successivo articolo 5, le opere di urbanizzazione risultano già idonee.

## **SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 5 – Opere di urbanizzazione**

**5.1.** Come confermato da parere del Servizio Opere di urbanizzazione primaria prot. n. 328407 di data 13.12.2021, con riferimento ai lavori di cui alla domanda di permesso di costruire prot. n. 124842 di data 11.05.2021, le opere di urbanizzazione esistenti risultano idonee, pertanto entrambe le parti, prendendo atto delle valutazioni svolte dai competenti servizi tecnici comunali, dichiarano la

presenza delle opere di urbanizzazione necessarie all'intervento.

### **SEZIONE III – COMPATIBILITÀ CON LE FINALITÀ DEL PIANO**

#### **ATTUATIVO**

##### **Art. 6 – Compatibilità con il piano attuativo**

**6.1.** Il contraente dichiara che l'intervento, che verrà realizzato secondo il progetto richiamato al precedente articolo 3, risulta compatibile con le finalità e gli obiettivi del piano attuativo e con quanto statuito dal P.R.G..

**6.2.** La coerenza delle opere proposte rispetto alle finalità del piano attuativo risulta confermata anche dal parere del Servizio Urbanistica e ambiente del Comune di Trento prot. n. 206941 di data 06.08.2021.

##### **Art. 7 – Varianti**

**7.1.** Si conviene fin d'ora che eventuali varianti o modifiche al progetto di cui al precedente articolo 3, dovranno essere preventivamente approvate dal responsabile dell'esecuzione della presente convenzione ed autorizzate con eventuale idoneo titolo edilizio laddove prescritto dalle vigenti norme urbanistico – edilizie.

### **SEZIONE IV – CAUZIONI**

##### **Art. 8 – Cauzione**

**8.1.** Preso atto di quanto stabilito dal precedente articolo 5 in merito alla idoneità delle opere di urbanizzazione presenti sull'area oggetto di intervento, tanto da escludere la necessità della realizzazione delle stesse ovvero del loro adeguamento, non si ritiene necessario il deposito di fidejussioni, che l'articolo 84

della L.P. 15/2015 richiede espressamente a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e che, di norma, il Comune di Trento calcola sulla base del costo delle opere da realizzare ai sensi dell'articolo 14 del Regolamento edilizio comunale.

## **SEZIONE V – CLAUSOLE GENERALI**

### **Art. 9 – Responsabile comunale**

**9.1.** Ai sensi dell'articolo 49, comma 5 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si indica quale responsabile dell'esecuzione della presente convenzione la Dirigente del Servizio Edilizia privata del Comune di Trento.

**9.2.** Al contraente è interdetto di rivolgersi ad altre persone che non siano il responsabile e i collaboratori dallo stesso indicati. E' altresì interdetto ad altri organi o figure soggettive del Comune ingerirsi nella gestione della presente convenzione.-----

### **Art. 10 – Spese**

**10.1.** Tutte le spese per ed in causa del presente atto, registrazione, diritti di segreteria, bolli, tasse ed ogni altra spesa, nessuna esclusa, stanno a carico del contraente.

### **Art. 11 – Controversie**

**11.1.** Tutte le controversie che insorgessero relativamente al presente atto sono attribuite alla competenza del Foro di Trento.

### **Art. 12 – Capacità a contrarre**

**12.1.** Il Signor \_\_\_\_\_, a norma dell'articolo 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e reso edotto da me Ufficiale Rogante sulla responsabilità anche penale cui può

andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni, dichiara che nei suoi confronti non ricorrono le cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

### **Articolo 13 – Efficacia della convenzione**

**13.1.** Tutte le eventuali obbligazioni ed impegni assunti dal contraente con il presente atto, nessuno escluso, sono da intendersi assunti dal medesimo per sé stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**13.2.** A tal fine il contraente si impegna a comunicare al Comune di Trento ogni modifica intervenuta in tal senso.

**13.3.** Negli atti di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto di edificazione, ad oggi contraddistinti dalla particella edificiale 3965/2 nel Comune catastale di Trento, il contraente provvederà a porre a carico anche degli eventuali futuri aventi causa l'osservanza e l'adempimento degli impegni e obblighi previsti nella presente convenzione, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento che li richiami integralmente.

### **Articolo 13 - Richiami**

**13.1.** Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli del presente contratto di seguito richiamati: articolo 7 (Varianti), articolo 8 (Cauzione), articolo 11 (Controversie) e articolo 13 (Efficacia della convenzione).

Il presente atto è stato pubblicato mediante lettura da me datane ai signori comparenti, unitamente ai testimoni, i quali lo hanno dichiarato conforme alla

loro volontà, approvato e con me sottoscritto anche nel margine dei  
fogli.-----Dattiloscritto da persona di mia fiducia su -----  
mezzi fogli, dei quali sono coperte da scrittura pagine ----- per intero e  
righe ---- della -----.

----- (testimone)

----- (testimone)