

SCHEMA CONVENZIONE

COMUNE DI TRENTO

n. * prot. N. rep.

OGGETTO: Art. 84 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15, Art. 1, comma 6 bis della Legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26 e art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

FM REAL ESTATE S.R.L. - Convenzione per i lavori relativi alla realizzazione di un allargamento fronte lotto della strada pubblica denominata Via dei Castori sulla neocostituita p.f. 1996 C.C. Cognola. Codice CUP: _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, addì -----
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 e SUAP 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. 185043 di data 1 luglio 2022, ed ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

a ciò autorizzata da determinazione della stessa Dirigente del Servizio Edilizia privata di data ____ n. _____, esecutiva;-----

- FM REAL ESTATE 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”

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

premesso

- premesso che, in data 30 marzo 2022 al n. 88880 di protocollo, è stata presentata domanda di permesso di costruire per lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale in p.ed. 864 C.C. Cognola, che a seguito di comunicazione di cambio intestatario prot. n. 5236 di data 9 gennaio 2023, risulta intestata alla società FM REAL ESTATE s.r.l., nuova proprietaria del lotto oggetto di

intervento;

- che l'intervento edilizio predetto è sprovvisto di idonee opere di urbanizzazione, ai sensi degli articoli 83, comma 2 e 84 della L.P. 15/2015, e che tale carenza condiziona il rilascio del permesso di costruire sopra indicato alla previsione da parte del Comune della loro esecuzione entro un triennio oppure all'impegno da parte del richiedente il permesso di costruire di assumere a proprio carico gli oneri di esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente alle costruzioni oggetto della domanda di permesso di costruire medesima;

- che il contraente si impegna, ai sensi dell'articolo 84 della L.P. 15/2015, ad assumere a totali proprie cura e spese, gli oneri di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2 della presente convenzione;

- che il presente atto viene posto in essere a norma dell'articolo 84 della L.P. 15/2015, per regolamentare l'adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui al progetto meglio identificato ai successivi articoli 2 e 4, ai fini dello scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 89 della L.P. 15/2015;

- che sussistono le condizioni previste dalla normativa vigente per l'esecuzione diretta delle opere trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e funzionali all'intervento, dell'importo complessivo di Euro 49.890,60 (quarantanovemilaottocentonovanta e sessanta centesimi) di cui Euro 2.375,74 per spese tecniche, come

risulta da parere del Servizio Opere di Urbanizzazione primaria prot. n. 884 di data 2 gennaio 2023;

- che, con riferimento al progetto di cui all'articolo 2 della presente convenzione, il costo complessivo delle opere da realizzare a carico del contraente ammonta ad Euro 49.890,60 (quarantanovemilaottocentonovanta e sessanta centesimi), determinato dalla spesa per la realizzazione delle opere così come risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto, rideterminato con parere del Servizio Opere di Urbanizzazione primaria prot. n. 884 di data 2 gennaio 2023 negli importi sopra indicati ai sensi dell'articolo 14 comma 4 del vigente Regolamento edilizio comunale;

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 83, comma 2 e 84 della L.P. 15/2015, dell'art. 1, comma 6 bis della legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26 e dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, al fine di dotare il lotto di cui alla p.ed. 864 in C.C. Cognola e le altre aree edificabili che in futuro potessero avvalersene, delle idonee opere di urbanizzazione meglio specificate al successivo articolo 2.

Art. 2 – Opere di urbanizzazione primaria.

2.1. Come precisato in premessa, il contraente si impegna ad assumere a totali proprie cura e spese gli oneri di esecuzione, avvalendosi dei benefici di cui al successivo articolo 7, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione di un allargamento fronte lotto della strada pubblica denominata Via dei Castori sulla neocostituita p.f. 1996 in C.C. Cognola.

2.2. Le parti prendono atto che l'intervento è realizzato secondo il progetto depositato agli atti al n. 260349 di data 20 settembre 2022 e al n. 6377 di data 10 gennaio 2023, costituito dagli elaborati elencati di seguito, che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se non materialmente allegati, che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed al quale fanno, per ogni e qualsiasi effetto, espresso riferimento e che risulta costituito dai seguenti elaborati:-----

- TAV. C01 Convenzione Stato di fatto Planimetria;
- TAV. C02 Convenzione Stato di progetto Planimetria;
- TAV. C03 Convenzione Stato di progetto Profilo e Sezioni;
- TAV. C04 Convenzione Stato di progetto Profilo e dettagli;
- Computo metrico prot. 6377 di data 10 gennaio 2023;

2.3. Fermi restando i successivi impegni, il costo complessivo delle opere sopra indicate, pari a 49.890,60 (quarantanovemilaottocentonovanta e sessanta centesimi), determinato ai sensi dell'articolo 14, comma 4 del Regolamento

edilizio comunale, costituisce il riferimento ai fini del calcolo della riduzione del contributo di costruzione previsto dall'articolo 89 della L.P. 15/2015, ai sensi del medesimo art. 14, comma 4, del Regolamento citato.

Art. 3 – Cessione aree, messa a disposizione aree e garanzie.

3.1. La presente convenzione prevede la cessione in proprietà, a titolo gratuito, al Comune, ai sensi dell'articolo 84 comma 2 lettera d) della L.P. 15/2015, delle aree oggetto delle opere indicate all'articolo 2.

3.2. La società FM REAL ESTATE S.R.L., a mezzo del suo predetto rappresentante, cede a titolo gratuito, ed in assoluta proprietà trasferisce al Comune di Trento, che accetta ed acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, le seguenti realtà in C.C. Cognola:

- neocostituita particella fondiaria 1996 di catastali metri quadrati 58,00, così come individuata e descritta nel tipo di frazionamento nr. 3899/2022 presentato in data 20.09.2022, vistato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 24.11.2022, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera alfabetica __ , che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed al quale fanno, per ogni e qualsiasi effetto, espresso riferimento.

3.3. Le parti precisano che, giusta frazionamento citato, la neocostituita particella fondiaria 1996 deriva in C.C. Cognola dallo stacco di catastali metri quadrati 58,00 dalla p.ed. 864.

3.4. Il Comune di Trento, come sopra rappresentato, conferma di accettare la cessione a titolo gratuito delle realtà in Comune Catastale di Trento, di cui al precedente comma 2, da classificare nel demanio comunale in quanto area stradale.

3.5. Il possesso della realtà trasferita con il presente atto viene accordato al Comune di Trento con la data odierna e da tale data risultano a carico del Comune medesimo le imposte, tasse e gravanze relative.

3.6. La società FM REAL ESTATE S.R.L. dichiara che quanto di cui al precedente comma 2 è di sua esclusiva proprietà e in piena disponibilità in ragione dei diritti tavolarmente iscritti e che la realtà stessa viene trasferita al Comune di Trento nello stato di fatto in cui si trova attualmente, così come è stata fino qui posseduta ed usata e nello stato di diritto risultante dal Libro Fondiario, libera da qualsiasi altro peso, pegno, privilegio fiscale, arretrati di imposta, vincoli ipotecari e gravami di sorta.

3.7. La società FM REAL ESTATE S.R.L. garantisce infatti che quanto ceduto è libero da ipoteche, diritti reali altrui, affitti, altri contratti agrari o altri diritti personali, prelazioni anche agrarie, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali e oneri, e garantisce, inoltre, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa e si impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in data successiva a quella del presente

atto.

3.8. Le parti preventivamente ammonite da me Ufficiale Rogante e pertanto consapevoli delle responsabilità anche penali connesse a dichiarazioni mendaci, a mente dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano:

- che le stesse non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore;
- che l'atto non prevede pagamenti in denaro a titolo di corrispettivo avvenendo le cessioni immobiliari, come detto, a titolo gratuito;
- che quanto qui trasferito non è stato interessato da incendi negli ultimi quindici anni.

3.9. Ai sensi dell'articolo 30, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega in originale, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica “___”, omessane la lettura per dispensa delle parti, il certificato di destinazione urbanistica di data _____ relativo alla realtà oggetto di cessione. Al riguardo l'alienante dichiara che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

3.10. Con la sottoscrizione del presente atto, l'area oggetto di cessione a termini del presente articolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2, viene messa a disposizione e in detenzione al contraente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

3.11. Il Comune si riserva di richiedere al contraente, previo

congruo preavviso di almeno 6 (sei) mesi e previa ultimazione delle opere, la restituzione delle aree di cui al comma 10, previa rimozione a cura e spese del contraente, escluso ogni onere a carico del Comune, di ogni materiale, macchinario ivi depositato dal contraente per soddisfare le esigenze di occupazione temporanea.

3.12. Dalla data del presente atto e fino al collaudo delle opere ed alla consegna delle stesse al Comune, questo resta esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzazione delle aree come sopra individuate al precedente comma 10 esclusa l'opponibilità di qualsivoglia eccezione ai fini di rivalsa per azioni intraprese da terzi.

3.13. Il contraente dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di danni eventualmente arrecati, nell'esecuzione delle prestazioni di cui alla presente convenzione, a persone e cose tanto dell'Amministrazione comunale che di terzi, compresi eventuali danni di tipo patrimoniale, anche in caso di intervento di eventuali subappaltatori.

Articolo 4 – Progettazione opere.

4.1. Le parti prendono atto che il progetto costituito dagli elaborati elencati al precedente articolo 2.2 ha i requisiti di progetto definitivo.

4.2. Il contraente si impegna a predisporre il progetto esecutivo a costo invariato rispetto a quanto stabilito dall'articolo 2, tenuto

conto che nella definizione delle prescrizioni tecniche, delle voci e dei prezzi del progetto si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 1, all'articolo 13 e all'articolo 14 comma 2 della L.P. 26/1993.

Articolo 5 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

5.1. Le parti prendono atto che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 1, comma 6 bis della legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26 e dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, che risultano, come nel caso di specie, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venir meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia. Le parti prendono altresì atto che l'articolo 36 comma 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 conferma l'applicabilità dell'articolo 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 in caso di opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

5.2. Si conviene che, sebbene escluse dall'applicazione del Codice dei Contratti pubblici, le opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, devono comunque essere realizzate da

impresa con i necessari requisiti di idoneità tecnica e professionale in relazione alla complessità o particolarità delle opere medesime, precisando che in caso di affidamento per lavori di importo superiori ai 150.000 Euro l'impresa esecutrice dovrà essere munita di qualificazione S.O.A..

5.3. Le parti prendono atto che il Comune rimane comunque estraneo a tutti i rapporti del contraente con i suoi appaltatori, subappaltatori e fornitori, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il medesimo contraente e i predetti soggetti, senza che sia configurabile alcuna forma di responsabilità, diretta o indiretta, del Comune.

5.4. Il contraente si impegna a rispettare ed a far rispettare tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136.

5.5. Il contraente dichiara di tenere sollevato e indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità o danno che dovesse verificarsi per ed in causa dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, fornendo a tal fine la polizza di cui all'articolo 6.

5.6 . Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 2, nonché dell'intervento edilizio previsto sulla p.ed. 864 in C.C. Cognola, le parti fanno espresso riferimento al documento "Disciplinare per intervento edilizio in p.ed. 864 in C.C. Cognola e relative opere di urbanizzazione primaria" allegato al presente atto sotto la lettera alfabetica "**B**", di seguito denominato

per brevità “Disciplinare”, che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed al quale fanno, per ogni e qualsiasi effetto, espresso riferimento.-----

Art. 6 – Polizze danni.

6.1. A garanzia delle responsabilità previste dagli articoli 3 (Cessione aree, messa a disposizione aree e garanzie), 5 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione e dall'articolo 3 (Manutenzione delle opere) del Disciplinare, il contraente ha stipulato polizza di assicurazione n. di data della, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata, a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) derivante da eventuali danni che dall'uso della neocostituita p.f. 1996 C.C. Cognola in cessione con il presente atto, possano derivare a persone o cose, anche del Comune, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni stessi. Eventuali danni di tipo patrimoniale, qualora non coperti dalla polizza assicurativa, rimangono in ogni caso a carico del contraente.

Art. 7 – Contributo di costruzione

7.1. Il contraente è soggetto al pagamento del contributo di costruzione di cui agli articoli 84 e da 87 a 91 della L.P. 15/2015, così come disciplinato dal Regolamento edilizio comunale. Vista l'assunzione a carico del contraente della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 2, la

riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 89 della L.P. 15/2015, viene determinata nella misura pari al costo delle opere, fino ad un importo massimo corrispondente alla parte di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria o al minor costo delle opere.

7.2. Si conviene e si stipula che tale riduzione sarà applicata in due momenti:

1. In via provvisoria all'atto del rilascio del permesso di costruire di cui alla domanda prot. n. 88880 di data 30 marzo 2022, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori di cui all'art. 2 riveduto e corretto dai competenti uffici comunali. In particolare il contributo da versare sarà pari ad Euro 9.887,68 (novemilaottocentottantasette e sessantotto) determinato secondo il seguente calcolo:

<u>RIEPILOGO DATI CALCOLATI:</u>	
Importo contributo di costruzione	Euro 29.663,06
Esenzione per esecuzione opere	- Euro 19.775,38
TOTALE DA VERSARE	Euro 9.887,68

Il contraente prende atto che l'importo sopra indicato potrà essere aggiornato al momento del rilascio del titolo edilizio secondo i criteri di calcolo previsti dalla normativa tempo per tempo vigente.

2. In via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori oggetto di collaudo.

7.3. La contabilità dei lavori dovrà essere tenuta dal direttore dei lavori, secondo le modalità della contabilità delle opere pubbliche dello Stato, e ne sostiene le spese il contraente.

Art. 8 – Cauzione

8.1. Il contraente, per sé propri eredi ed aventi causa, ha prestato idonea garanzia patrimoniale a favore del Comune di Trento per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, nessuno escluso, con fidejussione bancaria/polizza assicurativa n. di data della _____ autenticata in data ... nella firma dal notaio dott., notaio in, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata, per un importo pari a Euro 54.642,08 (cinquantaquattromilaseicentoquarantadue/08), calcolato con riferimento al costo delle opere come determinato all'articolo 2 della presente convenzione, aumentato degli oneri fiscali.

8.2. E' in facoltà del Comune richiedere integrazioni della cauzione ove questa si dimostrasse insufficiente.

8.3. Il Comune incamererà la cauzione, in tutto o in parte, nei casi previsti nella presente convenzione e comunque ove, per atti e fatti concludenti, risulti che il contraente, dopo essere stato posto in mora, non possa o non voglia iniziare i lavori o, se iniziati, condurli a termine, e/o assolvere ogni altro impegno previsto dalla presente convenzione.

8.4. Incamerata la cauzione, il Comune di Trento la utilizzerà per

eseguire d'ufficio i lavori secondo i termini previsti dai suoi programmi di opere pubbliche.

8.5. Il contraente non potrà avanzare alcuna pretesa di riduzione del contributo di costruzione versato al fine del rilascio del permesso di costruire, a motivo dell'eventuale incameramento della cauzione.

8.6. La cauzione viene svincolata ad avvenuto e compiuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella presente convenzione.

8.7. E' facoltà del Comune di consentire a parziali svincoli in relazione all'avvenuto adempimento di talune obbligazioni.

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 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, anche ai fini dell'aggiornamento della polizza danni, di cui al precedente articolo 6.

13.3. Negli atti di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto di edificazione, ad oggi contraddistinti dalla p.ed. 864 in C.C. Cognola, 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 14 - Richiami

14.1. 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 3 (Cessione aree, messa a disposizione aree e garanzie), articolo 5 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria), articolo 6 (Polizze danni), articolo 7 (Contributo di costruzione), articolo 8 (Cauzione), articolo 11 (Controversie) e articolo 13 (Efficacia della convenzione) e i seguenti articoli del Disciplinare: articolo 1 (Adempimenti inerenti l'acquisizione del C.U.P.), articolo 3 (Manutenzione delle opere), articolo 4 (Opere di urbanizzazione primaria: collaudo), articolo 6 (Condizioni per l'agibilità e per l'attribuzione della numerazione civica).

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)