

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**ZONA C3 in località Chiesura a Romagnano**  
**pp.ff. 90/1, 90/31 (parte) e 91/1 (parte) C.C. Romagnano**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**C.U.P. \_\_\_\_\_**

Parti contraenti:

**Comune di Trento, di seguito per brevità il Comune;**  
**Carlini Costruzioni s.r.l., di seguito per brevità Ditta lottizzante.**

Premesso

- che il Piano Regolatore Generale del Comune (di seguito per brevità P.R.G.) individua nel Comune Catastale di Romagnano in località Chiesura la zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto” disciplinata dall’articolo 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito per brevità N.T.A. del P.R.G.), nonché dalla specifica scheda “Romagnano loc. Chiesura” dell’Allegato n. 4.1 alle N.T.A. del P.R.G. con vincolo di formazione di un piano attuativo, ai sensi della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii. (di seguito per brevità L.P. n. 15/2015);
- che la scheda “Romagnano loc. Chiesura” dell’Allegato n. 4.1 alle N.T.A. del P.R.G. stabilisce i seguenti indici urbanistici: superficie utile netta ( $S_{un} - 5.620m^2$ ), altezza del fronte ( $H_{fronte}$  espressa in metri – 12,5 m), altezza dell’edificio o del corpo di fabbrica ( $H_p$  espressa in numero di piani – 4 piani), superficie permeabile ( $S_f$  permeabile – 20%). La scheda quantifica e individua inoltre la superficie destinata a servizi pubblici ( $S_s - 4.680 m^2$ );
- che con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 di data 28 ottobre 2024 è stata adottata in via preliminare la “Variante tecnica 2023-2024 al P.R.G.”, ai sensi dell’articolo 37, comma 3 e dell’articolo 39, comma 1 della L.P. 15/2015. Conseguentemente, ai sensi dell’art. 47 della L.P. n. 15/2015, dal 29 ottobre 2024 è entrato in vigore il regime di salvaguardia e pertanto valgono le disposizioni più restrittive tra il P.R.G. vigente e il P.R.G. adottato;
- che detta Variante tecnica al P.R.G. ha -tra l’altro- ridisegnato la cartografia del P.R.G. sulla base catastale provinciale e ha recepito la legenda unificata provinciale, mantenendo però invariate le disposizioni urbanistiche di cui agli articoli 39 e 41 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che disciplinano le zone C3 “zone di espansione di nuovo impianto”;
- che la presente Convenzione fa riferimento alla cartografia del P.R.G. vigente, preso atto che la cartografia del P.R.G. adottato apporta una ripermimetrazione della zona C3;
- che in data 02.09.2024 prot. n. 327934 è pervenuta domanda di approvazione del piano di lottizzazione in zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto”, situata in località Chiesura a Romagnano di Trento e individuata dalle pp.ff. 90/1 (parte) e 91/1 (parte) C.C. Romagnano;
- che in corso di istruttoria è stato intavolato sub G.N. 9287/2024 il frazionamento n. 4317/2024 e che attualmente le suddette realtà corrispondono alle pp.ff. 90/1, 90/31 (parte) e 91/1 (parte) C.C. Romagnano;

- che il presente atto è soggetto alle disposizioni della L.P. n. 15/2015 e relativi titoli edilizi abilitativi;
- che il piano attuativo in esame si configura quale piano di lottizzazione, ai sensi dell'articolo 50 della L.P. n. 15/2015;
- che la cartografia del P.R.G. ricomprende nella sopracitata zona C3 parte della p.f. 842 C.C. Romagnano, di proprietà del Comune di Trento – “bene pubblico”;
- che il piano di lottizzazione apporta lievi modificazioni al perimetro della zona individuata dal P.R.G., ai sensi dell'articolo 49, comma 3, della L.P. n. 15/2015, escludendo l'anzidetta parte della p.f. 842 C.C. Romagnano ricadente in zona C3 sopracitata, di proprietà comunale;
- che l'area oggetto della presente lottizzazione non è provvista di idonee opere di urbanizzazione e che pertanto, ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato all'esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, o all'impegno degli interessati a realizzarle contestualmente agli interventi oggetto del permesso;
- che le opere di urbanizzazione necessarie a una idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di lottizzazione sono costituite da:
  - sottoservizi e impianto di illuminazione;
  - parcheggio pubblico e accesso all'area da via dei Rimoni;
  - parco pubblico comprensivo di percorsi pedonali, campo polifunzionale, aree gioco attrezzate, area fitness attrezzata, arredo urbano e piantumazioni;
  - percorso ciclabile sul lato ovest di via dei Pomari (S.P. 90);
  - nuova fermata urbana/extraurbana sul lato ovest di via dei Pomari (S.P. 90) e relativa pensilina e marciapiede;
- che è prevista inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al perimetro del piano, al fine di garantire un'esecuzione unitaria delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del piano, costituite da:
  - completamento del parco pubblico e relativi percorsi pedonali;
  - completamento del percorso ciclabile e della fermata urbana/extraurbana lungo via dei Pomari (S.P. 90);
  - completamento dell'impianto di illuminazione;
  - sistema di raccolta e allontanamento delle acque di piattaforma;
- che le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione si configurano come opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, in quanto trattasi di: viabilità di raccordo alla viabilità principale, pista ciclabile, parcheggio pubblico, sottoservizi, spazi di verde attrezzato a servizio dell'insediamento, ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.);
- che il costo sostenuto per la realizzazione delle anzidette opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, concorrerà, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.P. n.

15/2015 e dell'art. 5, comma 8 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata L.P. n. 15/2015;

- che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, ad eccezione delle seguenti realtà:
  - p.f. 842 C.C. Romagnano, lungo via dei Rimoni, di proprietà del Comune di Trento;
  - p.f. 824/1 C.C. Romagnano, di proprietà della Provincia autonoma di Trento;
- che con nota prot. P.A.T. n. 833176 d.d. 08.11.2023 (acquisita al prot. n. 333592 d.d. 08.11.2023) il Servizio Gestione strade della P.A.T. ha rilasciato l'autorizzazione per l'esecuzione di lavori in fascia di rispetto stradale della S.P. 90 Destra Adige – Il tronco, successivamente integrata con nota prot. P.A.T. n. 37298 d.d. 17.01.2025 (acquisita al prot. n. 15977 d.d. 20.01.2025);
- che in esito alle prescrizioni riportate nella suddetta autorizzazione, per le motivazioni indicate nella deliberazione di Giunta comunale d.d. 23 giugno 2025 n. 169, in corso di istruttoria si è resa necessaria la redazione di un ulteriore tipo di frazionamento;
- che, quindi con tipo di frazionamento n. 2264/2025 a firma di \_\_\_\_\_, presentato in data 9 giugno 2025 e approvato dall'Ufficio Catasto di Trento in data 11 luglio 2025, si è provveduto in Comune Catastale Romagnano a disporre:
  - lo stacco di mq. 17 dalla p.f. 90/31 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 90/32;
  - lo stacco di mq. 1458 dalla p.f. 90/31 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 90/33;
  - lo stacco di mq. 23 dalla p.f. 90/31, che acquisisce la consistenza finale di mq. 8211 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 90/34;
  - lo stacco di mq. 3217 dalla p.f. 91/1 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 91/3;
  - lo stacco di mq. 122 dalla p.f. 91/1 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 91/4;
  - lo stacco di mq. 13 dalla p.f. 91/1, che acquisisce la consistenza finale di mq. 1098 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 91/5;
  - lo stacco di mq. 237 dalla p.f. 824/1 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 824/8;
  - lo stacco di mq. 156 dalla p.f. 824/1, che acquisisce la consistenza finale di mq. 26489 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 824/9.
- che la Ditta lottizzante si impegna, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 49, comma 6, lettera e) e dell'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, ad eseguire a totali proprie cure e spese la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte previste dal P.R.G., sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano di lottizzazione;
- che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal successivo articolo 10 e seguenti, le parti fanno espresso riferimento al documento *"Disciplinare piano di lottizzazione in zona C3 del P.R.G. - località Chiesura a*

*Romagnano pp.ff. 90/1, 90/31 (parte) e 91/1 (parte) C.C. Romagnano e relative opere di urbanizzazione primaria*”, di seguito denominato per brevità *Disciplinare*, allegato al presente atto sotto la lettera alfabetica “A” per formarne parte integrante e sostanziale;

- che, con determinazione n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ del Dirigente del Servizio Urbanistica, esecutiva, si è provveduto alla contabilizzazione degli importi relativi alla cessione delle aree di cui alla presente convenzione;
- che il Servizio Urbanistica ha effettuato la verifica in merito all'assenza dei motivi di esclusione di cui agli articoli 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 riguardo alla Ditta lottizzante, con riferimento alle opere di urbanizzazione come previste dalla presente Convenzione;
- che, in particolare, in ottemperanza del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, tramite accesso informatico alla Banca dati nazionale antimafia (BDNA), è stato chiesto il rilascio della comunicazione antimafia per la Ditta lottizzante e che, a tutt'oggi, non è pervenuta risposta;
- che, a norma dell'art. 88, comma 4bis, del citato D.Lgs. n. 159/2011 e s.m., decorso il termine di trenta giorni dalla ricezione della richiesta, previa acquisizione dell'autocertificazione di cui all'art. 89 del medesimo decreto, le Amministrazioni procedono anche in assenza della comunicazione antimafia stipulando il contratto sotto espressa condizione risolutiva;

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, gli intervenuti signori stipulano:

## **SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI E ASPETTI PATRIMONIALI**

### **Articolo 1 – Immobili interessati dal piano di lottizzazione**

1. Il piano di lottizzazione, cui accede la presente Convenzione, interessa le realtà di seguito elencate, di proprietà della Ditta lottizzante, tutte in comune catastale di Romagnano e comprese in zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto” delle quali è riportata la superficie catastale da intendersi indicativa:

- intera particella fondiaria 90/1 (novanta barra uno) di metri quadrati 10 (dieci);
- intera riconfigurata particella fondiaria 90/31 (novanta barra trentuno) di metri quadrati 8.211 (ottomiladuecentoundici);
- intera riconfigurata particella fondiaria 91/1 (novantuno barra uno) di metri quadrati 1.098 (millenovantotto);
- intera neo formata particella fondiaria 90/32 (novanta barra trentadue) di metri quadrati 17 (diciassette);
- intera neo formata particella fondiaria 90/33 (novanta barra trentatré) di metri quadrati 1.458 (millequattrocentocinquantesette);
- intera neo formata particella fondiaria 91/3 (novantuno barra tre) di metri quadrati 3.217 (tremiladuecentodiciassette);
- intera neo formata particella fondiaria 91/5 (novantuno barra cinque) di metri quadrati 13 (tredici).

La superficie catastale complessiva, da intendersi indicativa, delle particelle catastali sopra elencate ricadenti in zona C3 è pari a 14.024 m<sup>2</sup> (quattordicimilaventiquattro), corrispondenti a una superficie reale pari a 14.003,69 m<sup>2</sup> (quattordicimilazerotre virgola sessantanove).

Il piano di lottizzazione interessa inoltre anche le particelle di seguito elencate, di proprietà della Ditta lottizzante, tutte in comune catastale di Romagnano, esterne al perimetro del piano di lottizzazione e comprese in zona F2 "zone destinate alla viabilità" delle quali viene riportata la superficie catastale, da intendersi indicativa:

- intera neo formata particella fondiaria 90/34 (novanta barra trentaquattro) di metri quadrati 23 (ventitré);
- intera neo formata particella fondiaria 91/4 (novantuno barra quattro) di metri quadrati 122 (centoventidue).

La superficie complessiva delle suddette particelle fondiarie è pari a metri quadrati 145 (centoquarantacinque), corrispondente ad una superficie reale di metri quadrati 146,19 (centoquarantasei virgola diciannove).

Il piano di lottizzazione interessa infine le seguenti particelle fondiarie, anch'esse esterne al perimetro del piano di lottizzazione:

- parte della particella fondiaria 842 (ottocentoquarantadue) per una superficie reale di metri quadrati 28,03 (ventotto virgola tre), compresa in parte in zona F2 "zone destinate alla viabilità" e in minima parte in zona C3 "zona di espansione di nuovo impianto", di proprietà del Comune di Trento;
- intera neo formata particella fondiaria 824/8 (ottocentoventiquattro barra otto) di metri quadrati catastali 237 (duecentotrentasette), di proprietà della Provincia Autonoma di Trento;
- intera neo formata particella fondiaria 824/9 (ottocentoventiquattro barra nove) di metri quadrati catastali 156 (centocinquantasei), di proprietà della Provincia Autonoma di Trento.

La superficie reale complessiva delle neo formate particelle fondiarie 824/8 e 824/9, entrambe comprese in zona F4 "zone destinate al verde di protezione e arredo" è pari a metri quadrati 461,75 (quattrocentosessantuno virgola settantacinque).

La superficie reale complessiva, da intendersi indicativa, delle particelle catastali esterne al piano di lottizzazione sopra elencate è pari a metri quadrati 635,97 (seicentotrentacinque virgola novantasette).

Le parti precisano che quanto allo stato delle testé menzionate riconfigurate particelle fondiarie 90/31 (novanta barra trentuno) e 91/1 (novantuno barra uno), nonché delle neo formate particelle fondiarie 90/32 (novanta barra trentadue), 90/33 (novanta barra trentatré), 91/3 (novantuno barra tre), 90/34 (novanta barra trentaquattro), 91/4 (novantuno barra quattro), 824/8 (ottocentoventiquattro barra otto), 91/5 (novantuno barra cinque) e 824/9 (ottocentoventiquattro barra nove), tutte in Comune catastale Romagnano, si fa riferimento alle risultanze del tipo di frazionamento n. 2264/2025, meglio descritto in premessa, che le parti dichiarano di conoscere perfettamente e al quale fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento e che, debitamente richiamato ai sensi dell'art. 87 della Legge tavolare come da art. 6, comma 3, della Legge regionale 13 novembre 1985 n. 6, corroboreranno l'istanza tavolare derivante dal presente titolo.

**2.** Relativamente agli immobili sopra descritti, la Ditta lottizzante presenta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la disponibilità degli stessi e si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui in premessa, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente, della quale fanno parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**3.** Le parti prendono atto che la realtà identificata in parte dalla p.f. 842 in Comune catastale di Romagnano di proprietà comunale (Bene demaniale), esterna al perimetro del piano, verrà messa a disposizione della Ditta lottizzante per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10 e con le modalità di cui

all'articolo 9 del presente atto.

4. La Ditta lottizzante dichiara che le neo formate particelle fondiarie 824/8 (ottocentoventiquattro barra otto) e 824/9 (ottocentoventiquattro barra nove) in Comune Catastale Romagnano, esterne al perimetro del piano di lottizzazione, sono di proprietà della Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali, per le quali il Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento ha trasmesso riscontro con nota prot. P.A.T. n. 60362 di data 24 gennaio 2025 (acquisita al prot. comunale n. 23344 di data 24 gennaio 2025).

## **Articolo 2 – Trasferimento obblighi**

1. Gli obblighi derivanti alla Ditta lottizzante sono definiti dalla presente convenzione e dal Disciplinare; in tal senso, quando nel presente atto si richiamano gli obblighi di cui alla presente convenzione, si fa sempre riferimento anche al contenuto del detto Disciplinare.

2. Relativamente agli immobili individuati all'articolo 1, la Ditta lottizzante assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente atto, nessuno escluso, per sé stesso e aventi causa a qualsiasi titolo, fino al loro completo assolvimento.

3. Fermo restando quanto previsto dalla specifica clausola di cui all'articolo 2, comma 6 del Disciplinare, la Ditta lottizzante si impegna ad allegare copia della presente Convenzione agli eventuali atti di trasferimento, anche parziali, della proprietà degli immobili indicati al precedente articolo 1, nonché ai contratti di vendita di unità o porzioni immobiliari comprese nel perimetro individuato dalla Convenzione, inserendo specifica clausola con la quale gli aventi causa accettano il trasferimento a proprio carico dell'osservanza e dell'adempimento di tutti gli impegni e gli obblighi ivi previsti a carico della Ditta lottizzante.

4. La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a trasmettere copia degli atti di trasferimento di cui al comma 3 al Comune.

## **Articolo 3 – Modifiche della Convenzione**

1. Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico, cause di forza maggiore, ovvero per ragioni di tutela della salute, dell'ambiente e della sicurezza, dovessero rendersi necessarie modifiche alla presente Convenzione, le parti concorderanno in buona fede e spirito di leale collaborazione le modifiche necessarie che dovranno essere recepite in un atto modificativo della stessa, fermo il rispetto delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e adottato.

## **Articolo 4 – Elenco degli elaborati del piano di lottizzazione**

1. Il piano di lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente e adottato ed è costituito dagli elaborati di progetto in formato digitale, individuati nell'elenco che viene allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica "B".

2. Inoltre fanno parte del piano di lottizzazione i progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte al successivo articolo 10, i cui elaborati sono individuati nell'elenco allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica "C".

3. Le parti dichiarano ad ogni effetto, dandosene reciprocamente atto, che gli elaborati individuati negli elenchi allegati "B" e "C" di cui ai precedenti commi 1 e 2, costituiscono parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegati al medesimo, specificando di conoscerne perfettamente il contenuto e il significato.

## **Articolo 5 – Descrizione sintetica dell'intervento**

1. L'area è situata a Romagnano in località Chiesa e confina, con riferimento al P.R.G. vigente, a ovest con una zona B2 "zone edificate di integrazione e completamento" e con una zona B1 "zone edificate sature", a nord con una zona E1 "zone agricole di interesse primario", a est con una zona F2 "zone destinate alla viabilità" via dei Pomari (S.P. 90) e a sud e con una zona H2 "zone destinate a verde privato" e con una zona F2 "zone destinate alla viabilità" via dei Rimoni.
2. L'edificazione all'interno del perimetro del piano di lottizzazione prevede indicativamente la realizzazione di n. 12 (dodici) edifici, costituiti da tre o quattro piani fuori terra con copertura a due falde, come delineato negli elaborati progettuali di cui all'allegato "B".
3. Il piano di lottizzazione prevede l'urbanizzazione del terreno modificando la quota del terreno naturale e prevedendo una nuova linea di spiccat. La Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC) per i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme ha rilasciato parere favorevole prot. n. 178432 d.d. 14.05.2025 alla modifica della linea di spiccat (urbanizzazione del terreno), ai sensi dell'articolo 3, comma 2.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
4. Saranno realizzate inoltre le opere di urbanizzazione primaria meglio descritte all'articolo 10, con i relativi sottoservizi di cui in premessa, delineate negli elaborati di cui all'allegato "C".

## **Articolo 6 - Varianti non sostanziali al piano di lottizzazione**

1. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 55 della L.P. n. 15/2015, si precisa che eventuali variazioni non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, comprovate da difficoltà esecutive legate alla situazione dei luoghi e purché non alterino l'impianto complessivo, potranno essere autorizzate previo parere favorevole dei competenti Servizi comunali senza che ciò costituisca variante alla presente Convenzione.
2. Analogamente, non costituiranno variante le eventuali modifiche all'edificazione, conformi al P.R.G. vigente e adottato, conseguenti alle variazioni di cui sopra. Per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, in sede di attuazione si farà riferimento alla normativa tempo per tempo vigente in materia urbanistica ed edilizia e al P.R.G..
3. Rimane salva la possibilità di apportare in fase esecutiva del piano le modifiche, conformi al P.R.G. vigente e adottato, che rientrino nei limiti di cui all'articolo 55, comma 3 della L.P. n. 15/2015 e che rispettino i vincoli progettuali di cui all'articolo 7 delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione di cui all'allegato "B" approvati con deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_. Per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, in fase esecutiva si farà riferimento alla normativa tempo per tempo vigente in materia urbanistica ed edilizia e al P.R.G..
4. Criteri e dati di riferimento per la valutazione della sostanzialità o meno delle varianti, rimangono quelli indicati negli elaborati tecnici e progettuali.

## **Articolo 7 – Premialità edilizie per la diffusione dell'edilizia sostenibile e in legno di qualità**

1. Le parti danno atto che l'articolo 86, comma 3, lett. b) della L.P. n. 1/2008 e la relativa D.G.P. n. 2091/2021 stabiliscono che per gli interventi di nuova costruzione (articolo 77, comma 1, lett. g), numero 1) della L.P. n. 15/2015) è riconosciuta esclusivamente la premialità consistente nella riduzione del contributo di costruzione pari al 18 per cento dell'importo dovuto ai sensi dell'art. 12 del Regolamento edilizio

comunale, a condizione che sia raggiunta la classe energetica A, ai sensi delle Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (D.P.P. 13/07/2009 n. 11-13/Leg.), unitamente all'ottenimento di certificazioni di sostenibilità ambientale o di certificazioni di qualità costruttiva degli edifici in legno.

### **Articolo 8 – Allacciamenti e altre opere complementari agli edifici**

1. Al momento della richiesta del titolo abilitativo edilizio riguardante la realizzazione degli edifici e delle relative pertinenze, la documentazione tecnica di progetto dovrà comprendere tutti gli allacciamenti e le altre opere complementari all'intervento (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: opere di distribuzione veicolare e pedonale interne al lotto e di collegamento con la viabilità pubblica, rete di distribuzione idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete di smaltimento delle acque bianche, punti di raccolta rifiuti, spazi per biciclette, aree a verde privato...) secondo le disposizioni degli elaborati progettuali, delle Norme di Attuazione del piano di lottizzazione e di quanto dettagliato in sede di titolo abilitativo edilizio.

2. Tutte le opere di cui al presente articolo sono totalmente a carico della Ditta lottizzante e dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni tecniche dei rispettivi enti erogatori dei servizi, degli uffici competenti e di quanto previsto dalla presente Convenzione. Dette opere non danno alcun diritto alla riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 44, comma 4 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.).

### **Articolo 9 - Cessione gratuita al Comune di immobili - messa a disposizione aree e garanzie**

1. La presente Convenzione prevede la cessione in proprietà al Comune, a titolo gratuito, delle aree oggetto delle opere indicate al successivo articolo 10, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 6 della L.P. n. 15/2015 e dell'articolo 5 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.).

2. La Ditta lottizzante, come sopra rappresentata, cede a titolo gratuito ed in assoluta proprietà trasferisce al Comune, che accetta e acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, le seguenti realtà tutte in C.C. Romagnano, per una superficie catastale complessiva di circa metri quadrati 4.833 (quattromilaottocentotrentatré):

- intera particella fondiaria 90/33 (novanta barra trentatré) di catastali metri quadrati 1.458 (millequattrocentocinquantotto) avente destinazione zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto”;
- intera particella fondiaria 91/3 (novantuno barra tre) di catastali metri quadrati 3.217 (tremiladuecentodiciassette) avente destinazione zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto”;
- intera particella fondiaria 90/34 (novanta barra trentaquattro) di catastali metri quadrati 23 (ventitré) avente destinazione zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- intera particella fondiaria 91/4 (novantuno barra quattro) di catastali metri quadrati 122 (centoventidue) avente destinazione zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- intera particella fondiaria 91/5 (novantuno barra cinque) di metri quadrati 13 (tredici) avente destinazione zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto”.

3. Il Comune, come sopra rappresentato, dichiara di accettare la cessione a titolo gratuito delle realtà in comune catastale di Romagnano, di cui al precedente comma 2, da classificare nel patrimonio indisponibile (pp. ff. 91/13 e 91/4) e nel demanio (pp. ff. 90/33, 90/34, 91/5) del Comune di Trento.

**4.** Il possesso delle realtà trasferite con il presente atto viene accordato al Comune con la data odierna e da tale data risultano a carico del Comune medesimo le imposte, tasse e gravanze relative.

**5.** La Ditta lottizzante, a mezzo del suo predetto legale rappresentante, dichiara che le realtà, di cui al comma 2 di questo articolo in cessione al Comune di Trento, sono di sua esclusiva proprietà e piena disponibilità in ragione dei diritti tavolarmente iscritti e che le stesse vengono trasferite al Comune nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, così come sono state fino qui possedute e usate e nello stato di diritto risultante dal Libro Fondiario, libere da qualsiasi peso, pegno, privilegio fiscale, arretrati di imposta, vincoli ipotecari e gravami di sorta, fatta eccezione per l'onere reale del contributo di bonifica. A riguardo gli alienanti dichiarano che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. La Ditta lottizzante dichiara 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 a oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in data successiva a quella del presente atto.

**6.** 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 "C", il certificato di destinazione urbanistica datato \_\_\_\_\_ relativo alle realtà oggetto di cessione. Al riguardo la Ditta lottizzante dichiara che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**7.** 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.

La parte alienante dichiara infine che quanto qui trasferito non è stato interessato da incendi negli ultimi quindici anni.

**8.** Con la sottoscrizione del presente atto, gli immobili, oggetto di cessione a termini del presente articolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10, vengono messi a disposizione e in detenzione alla Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

**9.** Oltre alle aree indicate al comma 2 di questo articolo, le parti concordano che il Comune metterà a disposizione della Ditta lottizzante parte della p.f. 842 (ottocentoquarantadue) in C.C. Romagnano, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte all'articolo 10.

**10.** La messa a disposizione delle predette aree, ai sensi dei precedenti commi 8 e 9 del presente articolo, costituisce titolo idoneo per la Ditta lottizzante per presentare il titolo abilitativo edilizio previsto dalla L.P. n. 15/2015 per l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il progetto di cui al precedente articolo 4, comma 2, nonché per i successivi adempimenti a esso connessi.

**11.** Il Comune si riserva di richiedere alla Ditta lottizzante, previo congruo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, la restituzione delle aree di cui al comma 9, ove dette aree debbano essere utilizzate per finalità pubbliche, previa rimozione a cura e spese della Ditta lottizzante, escluso ogni onere a carico del Comune, di ogni materiale, macchinario ivi depositato dalla medesima per soddisfare le esigenze di occupazione temporanea.

**12.** Le parti prendono altresì atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al percorso ciclabile e alla fermata urbana/extraurbana lungo la S.P. 90 interessa anche parte della p.f. 824/1 C.C. Romagnano, di cui all'articolo 1 della presente Convenzione, per la quale la Provincia Autonoma di Trento - Servizio Gestioni

patrimoniali e Logistica ha trasmesso riscontro con nota prot. P.A.T. n. 60362 d.d. 24.01.2025 (acquisita al prot. n. 23344 d.d. 24.01.2025).

**13.** Dalla data del presente atto e fino al collaudo delle opere e della consegna delle stesse al Comune, di cui agli articoli 4 e 5 del Disciplinare, questo resta esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzazione delle citate aree prevista dal presente articolo, esclusa l'opponibilità di qualsivoglia eccezione ai fini di rivalsa per azioni intraprese da terzi.

**14.** La Ditta lottizzante 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 del Comune che di terzi, compresi eventuali danni di tipo patrimoniale, anche in caso di intervento di eventuali subappaltatori. A tali fini la Ditta lottizzante ha stipulato idonea polizza di assicurazione come indicato dal successivo articolo 14. Eventuali danni di tipo patrimoniale, qualora non coperti dalla polizza assicurativa, rimangono in ogni caso a carico della Ditta lottizzante.

**15.** Con riferimento alle aree oggetto del presente articolo, la Ditta lottizzante si impegna, a conclusione dei lavori, a produrre gli elaborati tecnici per gli accatastamenti e/o i tipi di frazionamento eventualmente necessari.

**16.** Le parti danno atto che il Comune rimane comunque esonerato da ogni e qualsiasi obbligo derivante dalla presente Convenzione.

**17.** Le parti prendono atto che in base a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169, spetta all'Ufficio Patrimonio del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune di Trento ogni adempimento necessario in ordine al passaggio tra Provincia autonoma di Trento e Comune di Trento delle superfici, identificate dalle neo formate particelle fondiari 824/8 e 824/9, e delle relative opere di urbanizzazione primaria, in base alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione prot. P.A.T. n. 833176 di data 8 novembre 2023 (acquisita al prot. n. 333592 di data 8 novembre 2023) e nella nota prot. P.A.T. n. 37298 di data 17 gennaio 2025 (acquisita al prot. n. 15977 di data 20 gennaio 2025) del Servizio Gestione Strade della P.A.T.

**18.** Con riferimento alle aree oggetto del presente articolo, la Ditta lottizzante si impegna, a conclusione dei lavori, a produrre gli elaborati tecnici per gli accatastamenti e/o i tipi di frazionamento eventualmente necessari, comprensivi di quelli necessari al passaggio di cui al precedente comma, che potranno essere richiesti dall'Ufficio Patrimonio del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune di Trento, e a sostenerne le relative spese.

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

### **Articolo 10 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria**

**1.** Come precisato in premessa, la Ditta lottizzante si impegna ad eseguire a totali proprie cure e spese, avvalendosi dei benefici di cui al successivo articolo 15, le seguenti opere di urbanizzazione, secondo i progetti costituiti dagli elaborati di cui all'allegato "C":

- a) sottoservizi e impianto di illuminazione;
- b) parcheggio pubblico e accesso all'area da via dei Rimoni;
- c) parco pubblico comprensivo di percorsi pedonali, campo polifunzionale, aree gioco attrezzate, area fitness attrezzata, arredo urbano e piantumazioni;
- d) percorso ciclabile sul lato ovest di via dei Pomari (S.P. 90);
- e) nuova fermata urbana/extraurbana sul lato ovest di via dei Pomari (S.P. 90) e relativa pensilina e marciapiede;

Parte delle opere di urbanizzazione di cui sopra sono realizzate all'esterno del perimetro della zona C3, in continuità e in completamento con le stesse.

2. Il costo complessivo di dette opere, quantificato in via preventiva sulla base del computo metrico estimativo allegato, successivamente rideterminato dai Servizi comunali competenti ai sensi dell'articolo 14, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale è pari a Euro 1.152.292,34 (unmilione centocinquanta due mila duecento novanta due virgola trenta quattro).

### **Articolo 11 - Opere di urbanizzazione primaria: tempi di esecuzione**

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare, anteriormente o contestualmente all'edificazione sulle aree private, le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 10, che dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla data di approvazione del piano di lottizzazione e, in ogni caso, anteriormente al deposito della prima segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) relativa al primo edificio. Rimane salva la possibilità di concedere proroghe laddove il ritardo sia fondato su cause di forza maggiore o caso fortuito non imputabili alla Ditta lottizzante; in tal caso la richiesta di proroga motivata va presentata al Comune almeno 4 (quattro) mesi prima della scadenza del termine e dovrà essere espressamente autorizzata dal Comune. Ogni responsabilità per il mancato rispetto di tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta citati nella deliberazione di Giunta comunale 23 giugno 2023 n. 169, rimane in carico alla Ditta lottizzante, così come previsto dall'articolo 6, comma 4 del Disciplinare.

2. Il termine di cui al comma 1 di questo articolo deve intendersi comprensivo di tutti gli adempimenti tecnico-amministrativi, nessuno escluso, cui è obbligata la Ditta lottizzante di cui agli articoli 3, 4 e 5 del Disciplinare.

3. A conclusione della realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere redatto, a cura del Direttore lavori o del Collaudatore e sottoscritto dal Direttore lavori, dal Collaudatore, dal Responsabile della presente Convenzione e dalla Ditta lottizzante, un verbale di funzionalità delle medesime ai fini della sicurezza e della fruibilità immediata all'uso pubblico, con mantenimento in capo alla Ditta lottizzante di tutti gli oneri di manutenzione e relative assunzioni di responsabilità, come previsto dall'articolo 9, commi 13 e 14, e dall'articolo 14. In base alle risultanze delle verifiche ai fini del predetto verbale di funzionalità, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo dell'opera e la Ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 19.

4. Detto verbale di funzionalità, di cui al precedente comma, dovrà essere condiviso con il Servizio Gestione Strade della P.A.T., il quale potrà prescrivere l'esecuzione dei lavori che fossero necessari e la Ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato.

5. La consegna anticipata delle opere al Comune, laddove ritenuta necessaria per ragioni di pubblico interesse, dovrà avvenire secondo la disciplina espressamente prevista dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici e da quanto disposto dall'articolo 5 del Disciplinare.

6. Tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione sono sottoposte a collaudo o, in ragione dell'importo, a certificato di regolare esecuzione, entro i termini previsti dalla normativa provinciale in materia di lavori pubblici, secondo quanto meglio specificato all'articolo 4 del Disciplinare. In tale sede, a insindacabile giudizio del Comune, potrà essere richiesto alla Ditta lottizzante il rifacimento del manto di usura della viabilità.

### **Articolo 12 – Opere di urbanizzazione primaria: progettazione**

1. Le parti prendono atto che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione, allegato alla presente Convenzione, ha i requisiti di progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE).

2. Ai fini degli adempimenti di cui all'articolo 2 del Disciplinare, la Ditta lottizzante si impegna a predisporre il relativo progetto esecutivo, tenuto conto che nella definizione delle prescrizioni tecniche, delle voci e dei prezzi del progetto si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13 della L.P. n. 26/1993 e all'articolo 9, comma 10bis del D.P.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg..

Detto progetto esecutivo dovrà essere redatto in base alle prescrizioni contenute nel successivo articolo 16 e nell'articolo 7 del Disciplinare.

3. Il progetto esecutivo sarà consegnato al Servizio Urbanistica che provvederà a trasmetterlo al Servizio Opere di urbanizzazione primaria e al Servizio Gestione strade e parchi, affinché i rispettivi Dirigenti possano attestarne con proprio parere la conformità al progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE), approvato con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169.

4. Il progetto esecutivo non sarà conseguentemente oggetto di approvazione.

### **Articolo 13 – Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori**

1. Le parti prendono atto che, in applicazione del combinato disposto dell'articolo 5 dell'allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e dell'articolo 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 venire meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia.

2. Si conviene che le opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio devono 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 a Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero), l'impresa esecutrice dovrà essere munita di qualificazione S.O.A.. Rimane l'obbligo di legge a carico del lottizzante di provvedere alle verifiche in ordine ai requisiti di ordine generale (articolo 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023) e all'adeguata qualificazione (articolo 100, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023) delle ditte selezionate per l'esecuzione dei lavori. Sarà altresì obbligo della Ditta lottizzante trasmettere al Comune il nominativo delle ditte selezionate e il conseguente esito di dette verifiche entro 15 (quindici) giorni dalla loro ultimazione.

3. Qualora la/e ditta/e selezionata/e per l'esecuzione dei lavori non disponga/dispongano o perda/perdano i requisiti di cui sopra, la Ditta lottizzante dovrà senza indugio provvedere alla sua immediata sostituzione, dandone comunicazione al Comune.

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

5. La Ditta lottizzante 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 14.

6. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare ed a far rispettare tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010.

### **Articolo 14 – Polizze danni per le opere di urbanizzazione primaria**

1. A garanzia delle responsabilità previste dagli articoli della presente Sezione II, in particolare dall'articolo 13 della Convenzione e dagli articoli 2 e 3 del Disciplinare, la Ditta lottizzante ha stipulato idonea polizza di assicurazione n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ con la società \_\_\_\_\_ a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) derivante da eventuali danni che dall'uso delle pp. ff. 90/33, 91/3, 90/34, 91/4, 824/8, 91/5, 824/9, 842 e 824/1 in C.C. Romagnano potrebbero derivare a persone o cose, anche del Comune e della Provincia autonoma di Trento, esonerando questi ultimi da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni stessi. Detta polizza costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto anche se non materialmente allegata.

*(Copia di tale polizza dovrà essere depositata presso il Comune di Trento prima della stipula della Convenzione definitiva).*

## **SEZIONE III - TITOLI ABILITATIVI E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

### **Articolo 15 - Contributo di costruzione**

1. La Ditta lottizzante, all'atto di richiesta dei titoli abilitativi edilizi meglio disciplinati all'articolo 6 del Disciplinare, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 87 e seguenti della L.P. n. 15/2015, dell'art. 44 e seguenti del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8- 61/Leg.) e della Parte II, Titolo I, Capo III del Regolamento edilizio comunale. Vista l'assunzione a carico della Ditta lottizzante della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 10, la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi del combinato disposto degli articoli 49, comma 6, lett. e), punto 2) della L.P. n. 15/2015 e dell'articolo 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), 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 ovvero al minor costo delle opere realizzate, considerato che le stesse potranno essere utilizzate per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi.

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

- in via provvisoria all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4, comma 2;
- in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori oggetto di collaudo secondo quanto previsto dall'articolo 4, comma 3 del Disciplinare.

3. La Ditta lottizzante ha calcolato in via preventiva nella Relazione tecnico descrittiva, di cui all'articolo 4, comma 1, l'ammontare presunto del contributo di costruzione, quantificandolo in Euro 772.862,40 (settecentosettantaduemilaottocentosessantadue virgola quaranta).

## **SEZIONE IV – CONTENUTI SPECIFICI DI AUTORIZZAZIONI, PARERI E NULLAOSTA**

### **Articolo 16 – Prescrizioni dell'autorizzazione del Servizio Gestione Strade della P.A.T. prot. n. 833176/2023**

1. Le parti prendono atto che secondo le prescrizioni di cui all'autorizzazione prot. P.A.T. n. 833176/2023 del Servizio Gestione Strade della P.A.T., l'attività gestionale delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 10, relative al nuovo percorso ciclabile, alla fermata dell'autobus, al nuovo sistema di raccolta e allontanamento delle acque di piattaforma, all'impianto di illuminazione e all'area verde/parco a margine della S.P. 90

rimarrà a carico della Ditta lottizzante fino alla consegna delle stesse al Comune di Trento, ai sensi dell'articolo 3 del Disciplinare.

2. Le parti prendono altresì atto che, secondo le prescrizioni di cui alla suddetta autorizzazione, tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, compresa la rimozione della neve dal percorso ciclabile (che non potrà essere accumulata sulla strada provinciale), la gestione delle acque superficiali, dell'illuminazione pubblica e del verde, rimarrà a carico della Ditta lottizzante fino alla consegna delle stesse al Comune di Trento, ai sensi dell'articolo 3 del Disciplinare.

3. Le parti prendono altresì atto, che secondo le prescrizioni di cui alla medesima autorizzazione, il richiedente, il Direttore dei lavori e l'Impresa esecutrice dei lavori sono responsabili della piena osservanza alla normativa di settore in merito al tipo di lavori richiesti, all'eventuale pulizia della sede stradale, alla pronta riparazione di tutti i danni arrecati al corpo stradale o ai suoi manufatti e sue pertinenze, al ripristino del piano viabile, protezioni stradali, segnaletica, scarpate, embrici, cunette, banchine, fossi di guardia, etc., eseguendo il corrispondente lavoro a perfetta regola d'arte, sgomberando ogni e qualsiasi materiale proveniente da scavi, depositi, approvvigionamenti, etc.

4. Durante i lavori, la Ditta lottizzante dovrà sottostare a eventuali prescrizioni che potranno essere impartite dal personale addetto alla manutenzione stradale secondo le particolari esigenze che dovessero insorgere anche durante l'esecuzione delle opere.

5. Oltre a quanto descritto ai commi precedenti, la Ditta lottizzante dovrà ottemperare a tutte le altre prescrizioni contenute nell'autorizzazione in parola.

## **SEZIONE V – CLAUSOLE FINALI**

### **Articolo 17 - Condizioni per l'agibilità**

1. Condizioni necessarie al deposito della segnalazione certificata di agibilità (SCAGI), sono:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste dagli elaborati del piano di lottizzazione e dall'articolo 10 della Convenzione, così come disciplinato dalle Norme di attuazione del piano di lottizzazione e dagli articoli 10 e 11 della Convenzione;
- il collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 4 del Disciplinare;
- il completamento degli allacciamenti e di tutte le altre opere complementari agli edifici secondo quanto previsto dall'articolo 8 della Convenzione;
- gli adempimenti previsti dall'articolo 5 del Disciplinare.

2. Parimenti la Ditta lottizzante prende atto che la violazione delle previsioni, di cui al comma 1 del presente articolo, comporta sin d'ora l'inefficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità eventualmente depositata.

3. All'atto di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità deve sempre essere citata la deliberazione di Giunta comunale di approvazione del piano di lottizzazione riferito alla Convenzione.

### **Articolo 18 – Inadempienze e sanzioni**

1. In caso di inadempienza delle norme della presente Convenzione riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione, il Comune -a suo insindacabile giudizio- si riserva di applicare alla Ditta lottizzante una penale di Euro 300,00 (trecento) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati dall'articolo 11 per l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione e la formalizzazione degli atti conseguenti. Sono fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune su istanza motivata da parte della Ditta lottizzante secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 1. La Ditta lottizzante riconosce che nell'eventualità di un proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'articolo 19 della presente Convenzione nelle casse comunali e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al piano di lottizzazione. In tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi in corso e risulterà impedito il rilascio di altri titoli abilitativi, oltre al pagamento della sopra citata penale. L'autorizzazione al piano di lottizzazione riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la prestazione di una nuova garanzia finanziaria.

2. In ogni caso saranno fatti salvi i maggiori danni che dovessero derivare al Comune per e in causa degli inadempimenti di cui al precedente comma.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno della Ditta lottizzante, la risoluzione della Convenzione di lottizzazione nell'eventualità di mancato inserimento da parte della Ditta lottizzante negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui all'articolo 2, nonché nei casi previsti all'articolo 5 del Disciplinare

### **Articolo 19 – Cauzioni**

1. Alla sottoscrizione della presente Convenzione la Ditta lottizzante presta, per sé eredi e aventi causa a qualsiasi titolo, idonea garanzia patrimoniale a favore del Comune per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla medesima riportati nelle sezioni precedenti, nessuno escluso, a mezzo di fideiussione assicurativa/bancaria/altro \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ per la somma onnicomprensiva di Euro \_\_\_\_\_ in numeri ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ in lettere)\* corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano di lottizzazione, come determinato all'articolo 10, comma 2 della presente Convenzione, aumentato degli oneri fiscali e aggiornato con riferimento al periodo di \_\_\_\_\_ in numeri ( \_\_\_\_\_ in lettere) anni di cui all'articolo 11 mediante applicazione del tasso medio di inflazione relativo alla città di Trento ( \_\_\_\_\_ % a \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_). Detta fideiussione assicurativa/bancaria/altro \_\_\_\_\_\*, rilasciata da istituto noto e di provata solidità, costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto anche se non materialmente allegata. È facoltà del Comune richiedere integrazioni delle cauzioni ove queste si dimostrassero insufficienti. La Ditta lottizzante riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà altresì l'applicazione delle sanzioni previste dal precedente articolo 18. 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 la Ditta lottizzante, dopo essere stata posta in mora, non possa o non voglia iniziare i lavori o, se iniziati, condurli a termine ovvero adempiere alle ulteriori obbligazioni oggetto del presente atto.

*\* [Prima della stipula della Convenzione dovrà essere aggiornato il computo metrico estimativo all'elenco prezzi provinciale in vigore al momento della stipula della Convenzione affinché il Servizio Opere di urbanizzazione primaria provveda a fare la rideterminazione del quadro economico relativo alle opere di urbanizzazione del piano, ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale].*

2. Incamerata la cauzione, il Comune la utilizzerà per eseguire d'ufficio i lavori secondo i termini previsti dai suoi programmi di opere pubbliche.

3. La Ditta lottizzante si impegna ad aggiornare il computo estimativo relativo alle opere di urbanizzazione, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, riportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della Convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della Convenzione.

4. La Ditta lottizzante non potrà avanzare alcuna pretesa di riduzione del contributo di costruzione versato al fine del rilascio dei titoli edilizi, a motivo dell'eventuale incameramento della cauzione.

5. La cauzione di cui al comma 1 viene svincolata ad avvenuto e compiuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella presente Convenzione e comunque non prima di due anni dal completamento della messa a dimora di tutte le piante previste in progetto con riferimento alle aree pubbliche. Detto completamento della messa a dimora di tutte le piante dovrà essere comunicato con apposita nota da trasmettere, a mezzo di posta elettronica certificata, al Comune. Le parti si danno atto che, in assenza di specifica comunicazione, il termine decorrerà dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione.

6. È facoltà del Comune di consentire, su istanza della Ditta lottizzante, parziali svincoli in relazione all'avvenuto adempimento di talune obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

### **Articolo 20 - Durata della presente Convenzione**

1. Fermi restando i tempi e gli impegni previsti dagli articoli precedenti, la presente Convenzione ha validità fino a quando non siano stati costruiti tutti gli edifici previsti dal presente piano di lottizzazione e per i medesimi non sia stata presentata Segnalazione Certificata di agibilità (SCAGI), e comunque non oltre 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano di lottizzazione in oggetto. Decorso il termine di cui sopra, qualora le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione risultino completate, si ritiene confermato a tempo indeterminato l'assetto previsto dal presente piano per la parte rimasta inattuata, secondo i disposti di cui all'articolo 54, comma 2 della L.P. n. 15/2015. Per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55 della L.P. n. 15/2015.

### **Articolo 21 - Regime fiscale**

1. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che il valore degli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune del presente atto è pari a complessivi Euro \_\_\_\_ \_\_\_\_ così ripartito:

- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria 90/33 (novanta barra trentatré);
- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria 91/3 (novantuno barra tre);
- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria 90/34 (novanta barra trentaquattro);
- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria 91/4 (novantuno barra quattro);
- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria 91/5 (novantuno barra cinque).

*[valori da inserire in fase di stipula]*

2. Alla luce della circolare 21 febbraio 2014 n. 2/E dell'Agenzia delle Entrate, nonché della risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014 e dell'art. 20 comma 4 ter del D.L. 133/2014, al presente atto di cessione a titolo gratuito si applica il regime agevolativo previsto dall'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione delle imposte ipotecarie e catastali).

3. Il presente atto è soggetto ad imposta di bollo nella misura forfettaria prevista dall'art. 1, comma 1bis, dell'Allegato A – Tariffa (parte I) del DPR 642/1972, intendendosi procedere alla registrazione telematica del medesimo.

4. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione.

### **Articolo 22 – Richiami normativi**

1 Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Articolo 23 – Foro competente**

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

### **Articolo 24 - Dirigente competente**

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 di lottizzazione il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune, attualmente ing. Silvio Fedrizzi.

### **Articolo 25 - Capacità a contrattare con la P.A.**

1. Il signor/I signori/Le signore/La signora \_\_\_\_\_, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci o formazione o uso di atti falsi, dichiara che in capo al medesimo non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che la Società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione medesima.

### **Articolo 26 - Codice di comportamento e disposizioni anticorruzione**

1. Nell'espletamento di quanto previsto dalla presente convenzione vanno rispettati gli obblighi di condotta previsti dal vigente Codice di comportamento approvato ai sensi della legge 6 novembre 2012, n. 190 ("Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione") approvato con deliberazione della Giunta comunale 27 dicembre 2022, n. 380, rinvenibile sul sito dell'Amministrazione comunale ([www.comune.trento.it](http://www.comune.trento.it)), la cui violazione costituisce causa di risoluzione della convenzione, previa instaurazione del contraddittorio con la Ditta lottizzante, con tutte le conseguenze a carico della stessa previste dalla normativa vigente per il caso di risoluzione del contratto in danno.

2. La Ditta lottizzante, con la sottoscrizione della convenzione, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e s.m., di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti dell'Amministrazione che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa nei confronti del medesimo nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.

### **Articolo 27 - Antimafia - clausola risolutiva**

1. Le parti si danno reciprocamente ed espressamente atto che la presente convenzione è stipulata sotto condizione risolutiva espressa secondo il disposto dell'articolo 88, comma 4 bis del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e ssm.m. citato in premessa. In particolare, le parti si danno reciprocamente ed espressamente atto che, ove il Commissariato del Governo per la provincia di Trento, in esito alla richiesta dell'Amministrazione, comunicasse che a carico della Ditta lottizzante risultano cause di divieto, decadenza e sospensione di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e ss.mm. o altre cause ostative prescritte dalla vigente normativa, la presente convenzione si intende risolta di diritto, fermo restando l'incameramento della cauzione

definitiva e la facoltà per l'Amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

### **Articolo 28 – Segnalazione di illeciti**

1. La Ditta Lottizzante prende atto che il Comune di Trento ha adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 16 di data 29 gennaio 2024 un atto organizzativo sulla “procedura di segnalazione di illecito e ha messo a disposizione dei segnalanti, di cui all’articolo 3 del detto atto organizzativo, tra cui rientrano anche i contraenti, un applicativo informatico dedicato per l’inoltro di dette segnalazioni, il cui link è presente nel sito internet istituzionale, all’indirizzo seguente:

[www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti](http://www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti)

2. La Ditta lottizzante si impegna a dare diffusione di tale previsioni a tutti i soggetti sopra indicati in quanto destinatari della disciplina di tutela prevista dal D. Lgs 24/2023 con idonee clausole contrattuali ovvero altri mezzi di informazione.

### **Articolo 29 – Intavolazioni e annotazioni**

1. Le parti si autorizzano vicendevolmente a provvedere, anche da soli:

- a) all’intavolazione del diritto di proprietà sulle particelle identificate all’articolo 9, comma 2.
- b) all’annotazione tavolare della presente convenzione ai sensi dell’art. 2645 quater del Codice Civile, su tutte le particelle oggetto del piano di lottizzazione di cui all’articolo 1, comma 1.

e ad ogni altra operazione tavolare eventualmente derivanti dal presente atto.

### **Articolo 30 – Approvazione specifica clausole**

1. Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli della presente Convenzione di seguito richiamati: articolo 2 (Trasferimento obblighi), 3 (Modifiche della convenzione), articolo 7 (Premialità edilizie per la diffusione dell’edilizia sostenibile e in legno di qualità), articolo 8 (Allacciamenti e altre opere complementari agli edifici), articolo 9 (Cessione gratuita al Comune di immobili - messa a disposizione aree e garanzie), articolo 13 (Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori), articolo 14 (Polizze danni per le opere di urbanizzazione primaria), articolo 16 (Prescrizioni dell’autorizzazione del Servizio Gestione Strade della P.A.T. prot. n. 833176/2023), 17 (Condizioni per l’agibilità), articolo 18 (Inadempienze e sanzioni), articolo 19 (Cauzioni) e articolo 23 (Foro competente). Ai sensi degli articoli sopra richiamati, dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente tutte le disposizioni contenute nei seguenti articoli del Disciplinare allegato alla presente Convenzione: articolo 1 (Opere di urbanizzazione primaria: adempimenti inerenti l’acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)), articolo 2 (Opere di urbanizzazione primaria: modalità di esecuzione e direzione dei lavori), articolo 3 (Opere urbanizzazione primaria: manutenzione), articolo 4 (Opere di urbanizzazione primaria: collaudo), articolo 5 (Consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualità ambientali), articolo 7 (Ulteriori prescrizioni contenute in pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta).

segue firma per presa visione e accettazione di tutte le clausole ivi contenute dei componenti la Ditta lottizzante:

Allegati:

- A) Disciplinare piano di lottizzazione in zona C3 del P.R.G. - località Chiesura a Romagnano pp.ff. 90/1, 90/31 (parte) e 91/1 (parte) C.C. Romagnano e relative opere di urbanizzazione primaria”;
- B) elaborati di progetto del piano di lottizzazione;
- C) elaborati del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) delle opere di urbanizzazione;
- D) frazionamento n. 2264/2025;
- E) certificato di destinazione urbanistica prot. n. \_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

**Firme**

**Trento, \_\_\_\_\_**

## ALLEGATO "A"

atto n. \_\_\_\_ rep. di data \_\_\_\_\_

### DISCIPLINARE

#### PIANO DI LOTTIZZAZIONE

in zona C3 del P.R.G. in località Chiesura a Romagnano pp.ff. 90/1, 90/31 (parte) e 91/1 (parte) C.C. Romagnano

#### E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### **Articolo 1 - Opere di urbanizzazione primaria: adempimenti inerenti l'acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)**

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'Allegato 1 della delibera del CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) n. 54 del 13 maggio 2010 e dell'articolo 13 della Convenzione, di cui questo Disciplinare costituisce allegato parte integrante, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo del contributo di costruzione oggetto della presente Convenzione, il Comune ha acquisito il Codice Unico di Progetto (C.U.P.) \_\_\_\_\_. Al fine del monitoraggio successivo delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante si impegna a fornire, tempestivamente, i dati che si rendessero necessari per gli adempimenti in carico al Comune, qualora non in possesso dell'Amministrazione. Il mancato adempimento tempestivo da parte della Ditta lottizzante, costituirà causa di inadempimento ai fini delle previsioni della presente convenzione, in relazione alla fideiussione prestata, ai sensi dell'art. 19 della Convenzione.

### **Articolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria: modalità di esecuzione - direzione dei lavori**

1. La Ditta lottizzante in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione si impegna a rispettare tutte le prescrizioni descritte all'articolo 16 della Convenzione e all'articolo 7 del presente Disciplinare.

2. L'Amministrazione comunale, in caso di inadempienza totale o parziale della Ditta lottizzante, avrà la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui all'articolo 10 della Convenzione, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi, dai regolamenti in vigore e dalla Convenzione sulla Ditta lottizzante, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

3. Il Comune si riserva la facoltà di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza alle norme vigenti e al progetto autorizzato. La direzione dei lavori dovrà essere affidata a un tecnico proposto dalla Ditta lottizzante, con onere a carico della stessa. A tal fine, almeno \_\_ (\_\_\_\_) giorni prima dell'inizio lavori delle opere in questione, la Ditta lottizzante dovrà presentare al Comune apposita proposta formulata per iscritto, corredata da curriculum vitae del tecnico individuato, la quale dovrà essere valutata dal servizio comunale competente. Il direttore dei lavori provvederà anche alla tenuta della contabilità dei lavori, secondo le modalità della contabilità delle opere pubbliche della legislazione vigente in materia di lavori pubblici, applicando i prezzi del computo metrico allegato al progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) approvato di cui all'articolo 12, comma 1 della Convenzione e secondo quanto prescritto nel parere prot. n. 89733 d.d. 24.03.2025 dal Servizio Opere di urbanizzazione primaria: "[...] A fine lavori dovrà essere prodotta la contabilità finale dell'opera, comprensiva di eventuali nuovi prezzi, ed acclarante la spesa consuntiva. Gli oneri di sicurezza dovranno essere contabilizzati per mezzo delle specifiche voci di E.P.U. P.A.T.. Le aree di sedime interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dovranno essere cedute gratuitamente

*all'Amministrazione comunale totalmente libere da vincoli".* Inoltre, il direttore dei lavori è tenuto a curare i rapporti con i tecnici del Comune che in sede esecutiva espletano la supervisione di dette opere, provvedendo a definire le condizioni operative affinché detta supervisione possa essere condotta correttamente. A tali fini la Ditta lottizzante fornisce al Comune e al direttore dei lavori copia del progetto esecutivo di cui all'articolo 12, comma 2 della Convenzione.

4. La Ditta lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dal Comune, sempreché dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed aumenti di costi che risultino incongrui rispetto all'equilibrio economico dei complessivi programmi edilizi. Si conviene fin d'ora che eventuali varianti e/o modifiche al progetto relativo alle opere di urbanizzazione allegato al presente atto, dovranno essere preventivamente approvate dal responsabile dell'esecuzione della presente Convenzione ed autorizzate con eventuale idoneo titolo abilitativo edilizio, laddove prescritto dalle vigenti norme urbanistico – edilizie.

5. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, salvo facoltà di rivalsa sulla cauzione nei termini di cui all'articolo 19 della Convenzione e l'eventuale applicazione dell'articolo 18 della Convenzione. La Ditta lottizzante si impegna a produrre tutte le copie del progetto delle opere di urbanizzazione primaria che dovessero risultare necessarie all'Amministrazione.

6. La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere. In caso di trasferimento a terzi di cui all'articolo 2, comma 3 della Convenzione e quindi di cessione, anche parziale, degli obblighi previsti dalla presente Convenzione, compreso l'onere per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante si impegna a comunicare, a mezzo di posta elettronica certificata, con preavviso di 60 (sessanta) giorni al Comune le proprie intenzioni precisando il nome dell'avente causa del contratto di cessione. In caso di inottemperanza si applica quanto previsto dall'articolo 18, comma 3 della Convenzione.

7. La direzione lavori ha l'obbligo di informare per iscritto, a mezzo di posta elettronica certificata, il Comune dell'inizio dei lavori e riguardo l'andamento degli stessi a fronte di sopraggiunte difficoltà di esecuzione e comunque con cadenza almeno bimestrale. La direzione lavori è tenuta a comunicare, a mezzo di posta elettronica certificata, anche eventuali nuovi prezzi necessari che dovranno essere concordati preventivamente con il Comune. Qualora l'inizio lavori non venga comunicato, decadendo la possibilità da parte del Comune di poter eseguire una supervisione delle opere, il Comune si riserva la facoltà - a suo insindacabile giudizio - dell'eventuale rifacimento delle stesse a spese della Ditta lottizzante. Rimane salva l'applicazione del sopra citato comma 3.

### **Articolo 3 – Opere urbanizzazione primaria: manutenzione**

1. Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'articolo 10 della Convenzione e fino alla consegna delle stesse, visto l'articolo 16 della Convenzione, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale connessa all'uso di tali opere sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante, fermo restando la prestazione della polizza danni di cui all'articolo 14 della Convenzione. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4 del presente Disciplinare in ordine alla possibilità di attivazione della cauzione di cui all'articolo 19 della Convenzione.

### **Articolo 4 – Opere di urbanizzazione primaria: collaudo**

1. Le opere di cui all'articolo 10 della Convenzione sono sottoposte a collaudo ovvero alla presentazione del certificato di regolare esecuzione nei casi in cui è ammesso in

sostituzione del certificato di collaudo, in conformità alla normativa provinciale vigente in materia di lavori pubblici, comprendenti la stesura e la produzione al Comune di tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti da parte di un tecnico abilitato. Il collaudo o il certificato di regolare esecuzione devono essere eseguiti e depositati in Comune entro i termini previsti dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici. Nel caso di opere soggette a collaudo, il Comune indica un professionista per la redazione dello stesso. A tal fine la Ditta lottizzante si obbliga a sottoscrivere il contratto di incarico professionale e a sostenere le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché dei compensi professionali. Le spese di collaudo o di certificato di regolare esecuzione sono a carico della Ditta lottizzante; in difetto di redazione e presentazione al Comune del collaudo o certificato di regolare esecuzione nei termini sopra indicati, il Comune può provvedervi in via sostitutiva rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 19 della Convenzione, comprensiva degli oneri per spese tecniche relative alla direzione lavori ovvero del costo del collaudo.

2. In base alle risultanze delle verifiche ai fini del collaudo o del certificato di regolare esecuzione, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo dell'opera e il contraente è obbligato a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 19 della Convenzione. Rimangono a carico della Ditta lottizzante anche eventuali lavori che venissero prescritti dal Servizio Gestione Strade della P.A.T. in adempimento alle prescrizioni di cui all'autorizzazione prot. P.A.T. n. 833176 d.d. 08.11.2023 (pervenuta al prot. n. 333592 d.d. 08.11.2023).

3. Il certificato di collaudo o il certificato di regolare esecuzione, verificati dal Comune, determinano, tra l'altro, il costo definitivo dell'opera che sarà assunto dal Comune per determinare in via definitiva la riduzione dell'importo del contributo di costruzione di cui all'articolo 89 della L.P. n. 15/2015, come disciplinato dall'articolo 15 della Convenzione.

## **Articolo 5 – Consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualità ambientali**

1. Le opere di cui all'articolo 10 della Convenzione verranno assunte in carico dal Comune successivamente alla positiva verifica da parte dei competenti uffici comunali della documentazione di collaudo. Previa presentazione della documentazione di collaudo potrà essere redatto apposito verbale di funzionalità delle opere di cui all'articolo 10 della Convenzione, ai sensi dell'articolo 11, comma 3 della Convenzione. Detti uffici valuteranno anche la necessità di redigere un apposito verbale di scambio di consegne sottoscritto dalle parti. Resta salva la facoltà del Comune di assumere le stesse in consegna anche in pendenza del collaudo, solo a seguito dell'avvenuta condivisione del verbale di funzionalità con il Servizio Gestione Strade della P.A.T., ai sensi dell'articolo 11, comma 4 della Convenzione, qualora ragioni di pubblico interesse lo rendano necessario secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 5 della Convenzione. In questa evenienza tutti gli oneri di gestione e di manutenzione saranno a carico del Comune che si assume la responsabilità della custodia, della manutenzione e della conservazione delle opere stesse, fermo restando che rimane a carico della Ditta lottizzante la responsabilità per gli eventuali difetti di costruzione e la cattiva qualità dei materiali impiegati.

2. Resta fermo che all'atto della consegna delle opere la Ditta lottizzante ha l'obbligo di fornire al Comune la documentazione che attesti le qualità ambientali del bene essenziali per l'uso cui è destinato. È condizione necessaria all'assunzione in carico delle predette opere la dimostrazione documentale dell'effettivo utilizzo di terre e rocce da scavo per riempimenti o sopraelevazioni ai sensi della normativa in materia vigente al momento della consegna delle opere, anche in ragione di modifiche al progetto iniziale. È altresì onere della Ditta lottizzante attestare, mediante idonea documentazione, la conformità dell'eventuale utilizzo in loco di rifiuti sottoposti a operazioni di recupero. Ove non siano documentalmente attestate le qualità ambientali predette, è fatto onere alla Ditta lottizzante di effettuare le indagini ambientali prescritte dalle norme succitate. Fatta salva l'applicazione delle norme sanzionatorie ambientali previste alla Parte IV, Titolo VI, Capo I del D.Lgs. n. 152/2006, l'inadempimento da

parte della Ditta lottizzante alle previsioni del presente comma, dà diritto alla risoluzione della Convenzione, ai sensi dell'art. 18, comma 3 della Convenzione.

## **Articolo 6 – Titoli abilitativi edilizi**

1. Ai sensi del disposto dell'articolo 83 della L.P. n. 15/2015, la Ditta lottizzante si impegna a realizzare i lavori di cui all'articolo 10 della Convenzione secondo la progressione e gli impegni fissati dall'articolo 11 della Convenzione.

2. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio la Ditta lottizzante dovrà ottenere gli appositi titoli abilitativi edilizi, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia, di quanto previsto dal piano di lottizzazione e dalla Convenzione. Al fine di meglio coordinare le attività di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria le parti stabiliscono che saranno presentate domande di rilascio di titolo abilitativo edilizio distinte per le opere di urbanizzazione primaria e per l'edificazione privata.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovrà precedere o essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi secondo gli impegni fissati dall'articolo 11, comma 1 della Convenzione.

4. Le parti prendono atto che, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_ di approvazione del piano di lottizzazione riferito alla presente Convenzione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dell'esecuzione dei lavori siano recepite tutte le prescrizioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta rilasciati in fase di approvazione del piano di lottizzazione e riportati nella suddetta deliberazione.

5. Nella richiesta di qualsivoglia provvedimento abilitativo edilizio afferente il presente piano di lottizzazione deve sempre essere citata la deliberazione di Giunta comunale di approvazione del piano di lottizzazione riferito alla Convenzione.

## **Articolo 7 – Ulteriori prescrizioni contenute in pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta**

1. Oltre agli adempimenti previsti dall'articolo 16 della Convenzione, la Ditta lottizzante si impegna a rispettare anche quanto contenuto nei seguenti pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta rilasciati dai vari Servizi competenti:

- a) nullaosta connessioni alle reti dei servizi rilasciato da Novareti S.p.A. e SET Distribuzione S.p.A. pervenuto al prot. n. 333386 d.d. 06.09.2024 (numero pratica 20230824-1018 oggetto allacciamento 36725) per i seguenti servizi: energia elettrica (allacciabile con prescrizioni – l'allacciamento è subordinato alla realizzazione e alla messa in esercizio da parte di SET di una nuova cabina elettrica di trasformazione di Media/Bassa tensione, la quale dovrà rispettare i requisiti e le prescrizioni indicate), idrico/acquedotto (allacciabile con prescrizioni - zona servita da acquedotto, ma verifica della pressione e portata antincendio in fase di preventivo), gas (allacciabile senza prescrizioni);
- b) parere favorevole prot. n. 362428 d.d. 02.10.2024 dell'Ufficio Qualità Ambientale del Servizio Sostenibilità e transizione ecologica; in quest'ultimo si specifica che per gli aspetti relativi alle problematiche idrogeologiche: *“Si ritiene che la documentazione geologica e geotecnica a sostegno del piano a firma del dott. geologo [...] sia esaustiva, non costituendo documento progettuale idoneo per l'ottenimento del titolo edilizio, per il quale dovranno essere redatte specifiche relazioni geologiche e geotecniche a supporto delle soluzioni progettuali scelte, così come previsto dalla vigente normativa, nel rispetto delle indicazioni già fornite nella presente documentazione che prevedono, tra l'altro, per le due file di palazzine più a valle, la necessità di deprimere il livello di falda tramite un sistema di pompaggio abbinato a opere di contenimento provvisoriale del fronte di scavo lungo tutto il perimetro. Sono previste inoltre*

*opere provvisoriale di sostegno per gli scavi effettuati in prossimità di altri manufatti”;*

- c) parere favorevole prot. n. 367145 d.d. 07.10.2024 dell'Ufficio Mobilità sostenibile del Progetto mobilità e rigenerazione urbana, con necessità di rispettare le seguenti prescrizioni:
- *“la pensilina di attesa bus dovrà avere il lato Nord aperto o vetrato, al fine di favorire la visibilità dell'autobus in arrivo;*
  - *ad ultimazione lavori dovrà essere consegnato allo scrivente il piano di manutenzione della pensilina di attesa bus;*
  - *in fase esecutiva dovrà essere concordata con il competente ufficio comunale la segnaletica da realizzare sulla ciclabile ed in corrispondenza degli attraversamenti;*
  - *in fase esecutiva dovrà essere concordato con lo scrivente il posizionamento dei portabiciclette (di tipologia ad archetto o simile). Parte dei portabiciclette dovrà essere al coperto (ad esempio sotto la pensilina della cabina elettrica);*
  - *in fase esecutiva dovrà essere concordato il dettaglio del posizionamento delle predisposizioni per le colonnine di ricarica delle auto elettriche.”;*
- d) parere favorevole prot. n. 89733 d.d. 24.03.2025 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria con rideterminazione del quadro economico ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento edilizio, nel quale si specifica che: “[...] *A fine lavori dovrà essere prodotta la contabilità finale dell'opera, comprensiva di eventuali nuovi prezzi, ed acclarante la spesa consuntiva. Gli oneri di sicurezza dovranno essere contabilizzati per mezzo delle specifiche voci di E.P.U. P.A.T. . Le aree di sedime interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale totalmente libere da vincoli”.*