

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C3 del P.R.G. - località Pantè a Povo di Trento
p.ed. 1326 C.C. Povo

SCHEMA DI CONVENZIONE

Parti contraenti:

Comune di Trento, di seguito per brevità il Comune

Costruzioni Edili Angelini 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 Povo a Trento in località Pantè 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 (“C3 Povo loc. Pantè”) 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 (“C3 Povo loc. Pantè”) dell’Allegato n. 4.1 alle N.T.A. del P.R.G. stabilisce i seguenti indici urbanistici: superficie territoriale (St – 2.752 m²), superficie utile netta (Sun – 430 m²), altezza del fronte (H_{fronte} espressa in metri – 9,00 m), altezza dell’edificio o del corpo di fabbrica (H_p espressa in numero di piani – 3 piani), superficie permeabile (Sf – 20%). La scheda quantifica e individua inoltre la superficie destinata a servizi pubblici (Ss – 1.400 m²)*, prescrivendo che: *“*L’area Ss è destinata all’ampliamento della limitrofa zona G (IB)”*;
- 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. n. 15/2015. Conseguentemente, ai sensi dell’articolo 47 della L.P. n. 15/2015, dal 29 ottobre 2024 è entrato in vigore il relativo regime di salvaguardia e pertanto valgono le disposizioni più restrittive tra il P.R.G. vigente e la “Variante tecnica 2023-2024” al P.R.G. in prima adozione;
- 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 con deliberazione del Consiglio comunale n. 112 d.d. 23.10.2024 il Consiglio comunale ha adottato la variante al P.R.G. denominata “Variante 2024”, ai sensi dell’articolo 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015. Conseguentemente, ai sensi dell’articolo 47 della L.P. n. 15/2015, dal 24 ottobre 2024 è entrato in vigore il relativo regime di salvaguardia e pertanto valgono le disposizioni più restrittive tra il P.R.G. vigente e la “Variante 2024” al P.R.G. in prima adozione;

- che la suddetta “Variante 2024” è stata adottata in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015 con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 d.d. 23.04.2025 immediatamente esecutiva;
- che le variazioni normative alle N.T.A. del P.R.G. introdotte con la “Variante 2024” non interessano la zona C3 in oggetto;
- che in data 19.07.2024 al prot. n. 287619 è pervenuta domanda di approvazione del piano di lottizzazione in zona C3 “zone di espansione di nuovo impianto”, situata in località Pantè a Povo di Trento e individuata dalla p.ed. 1326 C.C. Povo;
- 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 l'area oggetto del presente piano di lottizzazione non è provvista di idonee opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), e che il Comune di Trento potrà realizzarle in un momento successivo;
- che, pertanto, in sede di titolo abilitativo edilizio l'importo del contributo di costruzione sarà aumentato del venti per cento (20%), secondo quanto previsto dall'articolo 51, comma 7 della L.P. n. 15/2015 e dall'articolo 5, comma 8, lett. a) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.);
- che l'area oggetto di cessione al Comune necessita di opere di sistemazione, come meglio descritte al successivo articolo 10, per poter essere fruibile;
- che le parti concordano che il Comune non sosterrà alcun costo per la realizzazione di tali opere di sistemazione e che, in particolare, tali opere non sono scomputabili dal contributo di costruzione, non rientrando nella fattispecie prevista dalla disciplina provinciale e nazionale in materia di opere di urbanizzazione a scomputo;
- che la Ditta lottizzante si impegna a realizzare, a propria totale cura e spesa, le opere di sistemazione, secondo quanto previsto dall'articolo 56, comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023, e a cederle a titolo gratuito al Comune nei termini concordati nella presente convenzione;
- che, in particolare, l'articolo 56, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023 esclude l'applicazione delle disposizioni del Codice dei contratti relative ai settori ordinari nel caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98 del medesimo decreto;
- 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 che la stessa si impegna a eseguire a favore del Comune, ai sensi del citato articolo 56, comma 2, come previste dalla presente convenzione;
- che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione

delle opere di cui all'articolo 10, a eccezione della p.f. 2243 C.C. Povo, di proprietà del Comune di Trento, che sarà messa a disposizione dal Comune per la realizzazione di dette opere;

- che per la realizzazione delle opere pubbliche in cessione al Comune previste dal successivo articolo 10 e seguenti, le parti fanno espresso riferimento al documento *"Disciplinare per piano di lottizzazione – zona C3 in località Pantè a Povo p.ed. 1326 C.C. Povo e relative opere pubbliche in cessione al Comune"*, di seguito denominato per brevità *Disciplinare*, allegato al presente atto sotto la lettera alfabetica **"A"** per formarne parte integrante e sostanziale.

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 la seguente realtà di proprietà della società Costruzioni Edili Angelini s.r.l., sita in comune catastale di Povo e compresa in zona C3 "zone di espansione di nuovo impianto", di cui è riportata la superficie reale, da intendersi indicativa:

- l'intera p.ed. 1326 della superficie reale di circa 2.800 m²;

Sulla base delle risultanze del tipo di frazionamento, allegato al presente atto, a firma del tecnico p.ed./p.ind/geom./arch./ing. _____, quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera alfabetica **"D"**, i predetti immobili corrispondono alle particelle nel comune catastale di Povo:

- l'intera p.ed. 1326/1 compresa in zona C3 "zone di espansione di nuovo impianto";
- l'intera p.ed. 1326/2 compresa in zona C3 "zone di espansione di nuovo impianto";

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere allegato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

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 e aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2 – Trasferimento obblighi

1. Gli obblighi derivanti alla Ditta lottizzante sono definiti dalla presente Convenzione e dal già citato allegato A *"Disciplinare per piano di lottizzazione – zona C3 in località Pantè a Povo p.ed. 1326 C.C. Povo e relative opere pubbliche in cessione al Comune"*; 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 Allegato A.

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. Fatto salvo quanto previsto dalla specifica clausola di cui all'articolo 2, comma 6, del Disciplinare allegato parte integrante della presente Convenzione, 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 dai seguenti 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 pubbliche in cessione al Comune 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 Povo di Trento in località Pantè e confina, con riferimento al P.R.G. vigente, a nord con una zona F2 "zone destinate alla viabilità", a est con una zona G - IB "zone destinate ai servizi di quartiere - istruzione di base", a sud e a ovest con una zona B1 "zone edificate sature".

2. L'edificazione privata all'interno del perimetro del piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un edificio residenziale di tre piani fuori terra, 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 stabilendo una nuova linea di spiccatto. 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. 226557 d.d. 03.06.2025 alla modifica della linea di spiccatto (urbanizzazione del terreno), ai sensi dell'articolo 3, comma 2.3 della N.T.A. del P.R.G. vigente.

4. Saranno realizzate inoltre le opere pubbliche in cessione al Comune 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 5 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 nella misura pari al 18 per cento dell'importo dovuto ai sensi dell'articolo 12 del Regolamento edilizio comunale, a condizione che sia raggiunta la classe energetica A, ai sensi del Regolamento provinciale sulla certificazione energetica (D.P.P. 13 maggio 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 N.T.A. del piano di lottizzazione e di quanto dettagliato in sede di titolo abilitativo edilizio.
2. Tutte le opere di cui al presente articolo, che sono a totale carico della Ditta lottizzante, 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.).

3. La Ditta lottizzante si impegna a lasciare libera l'area in cessione al Comune di Trento da ogni allacciamento e da altre opere complementari all'intervento privato, le quali dovranno essere realizzate esclusivamente sull'area privata individuata dalla p.ed. 1326/1 C.C. Povo, come prescritto dal Servizio Opere di urbanizzazione primaria con nota prot. n. 65047 d.d. 03.03.2025.

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

1. La presente Convenzione prevede la cessione in proprietà, a titolo gratuito, al Comune delle aree oggetto delle opere pubbliche in cessione al Comune, indicate al successivo articolo 10 e realizzate dalla Ditta lottizzante a totali proprie cure e spese, ai sensi dell'articolo 56, comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023.

2. La Ditta lottizzante, a mezzo del suo predetto legale rappresentante, cede a titolo gratuito e in assoluta proprietà trasferisce al Comune, che accetta e acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, la seguente realtà in comune catastale di Povo, per una superficie catastale complessiva di circa 1.480 m² identificata tramite il tipo di frazionamento n. __/20__ allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera alfabetica "D":

- p.ed. 1326/2 della superficie catastale di 1.480 m² avente destinazione di zona C3 "zone di espansione di nuovo impianto";

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere richiamato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

3. Il Comune, come sopra rappresentato, dichiara di accettare la cessione a titolo gratuito della realtà in comune catastale di Povo, di cui al precedente comma 2, da classificare nel patrimonio indisponibile (p.ed. 1326/2) del Comune di Trento.

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere richiamato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la Ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT.]

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 in comune catastale di Povo, di cui al comma 2 di questo articolo, sono di sua esclusiva proprietà e piena disponibilità in ragione dei rispettivi 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.

[Prima della stipulazione della Convenzione dovranno essere esperite le verifiche circa la legittimità dello stato reale dei luoghi in ordine alla regolarità edilizia e alla conformità catastale degli immobili trasferiti e in sede di stipulazione la Convenzione potrà essere integrata con le dichiarazioni del caso]

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 "E", omessane la lettura per dispensa delle parti, il certificato di destinazione urbanistica prot. n. _____ di data _____ relativo alle realtà oggetto di cessione. Al riguardo gli alienanti dichiarano che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

6. La Ditta lottizzante garantisce infatti specificatamente di essere piena proprietaria di quanto alienato e 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.

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;
- che quanto qui trasferito non è stato interessato da incendi negli ultimi quindici anni.

8. Con la sottoscrizione del presente atto, gli immobili identificati dal tipo di frazionamento n. ___/20___*, oggetto di cessione a termini del presente articolo per la realizzazione delle opere pubbliche in cessione al Comune di cui al successivo articolo 10, vengono messi a disposizione e in detenzione alla Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere pubbliche medesime.

**[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere richiamato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante.]*

9. La messa a disposizione di tale area, ai sensi del precedente comma, 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 pubbliche in cessione al Comune secondo il progetto di cui al precedente articolo 4, comma 2, nonché per i successivi adempimenti a esso connessi.

10. Oltre alla predetta area indicata al comma 2 di questo articolo, le parti concordano altresì che il Comune metterà a disposizione della Ditta lottizzante, se necessario, parte della p.f. 2243 in C.C. Povo, per le lavorazioni previste in p.ed. 1326 in C.C. Povo lungo il confine nord verso via Pantè.

11. Il Comune si riserva di richiedere alla Ditta lottizzante, previo congruo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, la restituzione delle aree di cui ai precedenti commi 8 e 10, 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. 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.

13. 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.

14. 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.

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

SEZIONE II – OPERE PUBBLICHE IN CESSIONE AL COMUNE

Articolo 10 - Descrizione delle opere pubbliche in cessione al Comune

1. Come precisato in premessa, la Ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, ai sensi dell'articolo 56, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, le seguenti opere, secondo i progetti costituiti dagli elaborati di cui all'allegato "C":

- demolizione del campo da tennis, e relativi impianto di illuminazione, recinzione e cordolo perimetrale, compreso il sottofondo esistente, al fine di lasciare il terreno completamente libero da opere;
- a est, realizzazione di una rampa sbarriata di raccordo con l'area del cortile a nord della scuola (p.ed. 342 C.C. Povo), di un nuovo cancello pedonale di accesso al suddetto cortile e di una staccionata di protezione in corrispondenza della rampa;
- a nord, sostituzione dei cancelli pedonali esistenti con cancelli pedonali a un'anta battente di altezza pari a 180 cm e sostituzione del cancello carrabile esistente con un cancello carrabile a due ante battenti di larghezza pari a 400 cm e altezza pari a 180 cm, e livellamento del terreno in corrispondenza delle aree di accesso;
- a nord, completamento del muretto esistente lungo via Pantè con una recinzione con sviluppo pari a quello necessario per il raggiungimento di un'altezza complessiva di 180 cm;
- risanamento delle parti murarie e lapidee del muretto esistente a nord lungo via Pantè, consistente nel ripristino della copertina in cemento e del rivestimento in porfido laddove distaccato;
- a sud, realizzazione di un muretto di confine in calcestruzzo armato di altezza compresa fra 70-80cm sormontato da una recinzione per un'altezza complessiva pari a 180 cm e realizzazione di un sistema di drenaggio contro il muretto stesso, al fine di evitare possibili fenomeni di ristagno;
- messa a dimora presso l'ingresso e a ridosso del muro a confine con la proprietà privata di siepi di specie alternate quali Viburnum opulus, Viburnum lantana, Viburnum lucidum, Cornus alba, Cornus Mas o Forsythia;
- abbattimento del pino nero (pianta 7 – Perizia di stabilità delle alberature) con carie sul colletto, fresatura delle ceppaie rimaste degli abbattimenti precedenti, potatura delle piante e preparazione del terreno inerbito.

2. Il costo complessivo di dette opere, quantificato in via preventiva sulla base del computo metrico estimativo allegato, verificato con esito positivo dal Servizio Opere di urbanizzazione primaria con parere prot. n. 243986 d.d. 18.06.2025 e dall'Ufficio Parchi e giardini del Servizio Gestione strade e parchi con parere prot. n. 243725 d.d. 18.06.2025, è pari a Euro 33.212,16 (Euro trentatremiladuecentododici/16)*.

** [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 verifica del quadro economico relativo alle opere pubbliche in cessione al Comune del piano].*

3. La Ditta lottizzante prende atto che per la realizzazione di tali opere è escluso il riconoscimento della riduzione del contributo di costruzione, non rientrando le stesse nella fattispecie prevista dalla disciplina provinciale e nazionale in materia di opere di

urbanizzazione a scomputo.

Articolo 11 - Opere pubbliche in cessione al Comune : tempi di esecuzione

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare anteriormente o contestualmente all'edificazione le opere pubbliche in cessione al Comune di cui all'articolo 10, che dovranno essere ultimate entro 1 (uno) anno dalla data di approvazione del piano di lottizzazione e, in ogni caso, anteriormente al deposito della prima segnalazione certificata di agibilità (SCAGI). 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 almeno 2 (due) 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 nullaeosta citati nella deliberazione di Giunta comunale n. ____ d.d. _____ di approvazione del piano di lottizzazione, 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 cui è obbligata la Ditta lottizzante di cui agli articoli 3, 4 e 5 del Disciplinare allegato.

3. A conclusione della realizzazione delle opere pubbliche in cessione al Comune potrà essere redatto, a cura del collaudatore e sottoscritto dalla Direzione lavori, dal Responsabile del presente contratto 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 12 e 13, e dall'articolo 14 del presente atto. 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 18.

4. La consegna anticipata delle opere pubbliche in cessione 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 allegato.

5. Tutte le opere pubbliche in cessione al Comune 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 allegato. 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 pubbliche in cessione al Comune: progettazione

1. Le parti prendono atto che il progetto relativo alle opere pubbliche in cessione al Comune, 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 allegato, 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 nell'articolo 7 del Disciplinare allegato.

3. La Ditta lottizzante prende atto che, secondo le prescrizioni del Servizio Opere di urbanizzazione primaria, il sistema di smaltimento delle acque reflue e i pozzetti di calma privati non potranno essere realizzati sull'area in cessione al Comune di Trento, la quale dovrà rimanere libera da ogni opera connessa agli allacciamenti privati, di cui all'articolo 8 della presente Convenzione.

4. 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 n. _____ d.d. _____ di approvazione del piano di lottizzazione in oggetto.

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

6. Durante i lavori la Ditta lottizzante dovrà sottostare alle eventuali prescrizioni che potranno essere richieste dai Servizi comunali competenti, secondo le particolari esigenze che dovessero insorgere anche durante l'esecuzione delle opere.

Articolo 13 – Opere pubbliche in cessione al Comune: affidamento lavori

1. Le parti prendono atto che la realizzazione delle opere di cui all'articolo 10 avverrà a totali cure e spese della Ditta lottizzante, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 56, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, con il conseguente venire meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia per tutti gli affidamenti connessi, fatta salva l'applicazione degli articoli 94, 95 e 98 del decreto in parola.

2. In sede preventiva di appalto delle opere, la Ditta lottizzante dovrà comunicare al Comune la denominazione della/e impresa/e esecutrice/i individuata/e, al fine di consentire di verificare che non sussistano i motivi di esclusione previsti dai richiamati articoli 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 in capo alla/e impresa/e appaltatrice/i individuata/e, comprese eventuali ditte subappaltatrici, per l'esecuzione dei lavori, che la/le stessa/e abbia/abbiano un'organizzazione aziendale adeguata alla realizzazione del progetto sulla base della vigente normativa e sia/siano in possesso dei necessari requisiti di idoneità tecnica e professionale in relazione alla complessità o particolarità delle opere medesime.

3. Qualora la/e ditta/e selezionata/e per l'esecuzione 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, che provvederà a verificare la non sussistenza dei motivi di esclusione previsti dai richiamati articoli 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 in capo all'affidatario subentrato. Gli esiti delle verifiche eseguite saranno comunicati alla Ditta lottizzante entro 15 (quindici) giorni dalla loro ultimazione.

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 e 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 e 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 pubbliche in cessione al Comune

1. A garanzia delle responsabilità previste dagli articoli della presente Sezione II, in particolare dall'articolo 13 della presente Convenzione e dagli articoli 2 e 3 del Disciplinare, la Ditta lottizzante stipula 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 particelle p.ed 1326/2 e p.f. 2243 in C.C. Povo possano derivare a persone o cose, anche del Comune, esonerando quest'ultimo 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 allegato, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 87 e seguenti della L.P. n. 15/2015, dell'articolo 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.

2. La Ditta lottizzante prende atto che per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 10 è escluso il riconoscimento della riduzione del contributo di costruzione, non rientrando le stesse nella fattispecie prevista dalla disciplina provinciale e nazionale in materia di opere di urbanizzazione a scomputo, e che in sede di titolo abilitativo edilizio l'importo del contributo di costruzione sarà aumentato del venti per cento (20%), secondo quanto previsto dall'articolo 51, comma 7 della L.P. n. 15/2015 e dall'articolo 5, comma 8, lett. a) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.).

3. La Ditta lottizzante ha calcolato in via preventiva nella Relazione tecnico-illustrativa (A-Rel01 Relazione tecnico-illustrativa – Norme di Attuazione) del piano di lottizzazione approvato con deliberazione di Giunta comunale n. ____ d.d. _____, di cui all'articolo 4, comma 1, l'ammontare presunto del contributo di costruzione, quantificandolo in Euro 59.133,60 (Euro cinquantanovemilacentotrentatre/60).

SEZIONE IV – CLAUSOLE FINALI

Articolo 16 - Condizioni per l'agibilità

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

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

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 presente Convenzione.

Articolo 17 – Inadempienze e sanzioni

1. In caso di inadempienza delle norme della presente Convenzione riguardanti la realizzazione delle opere previste dall'articolo 10, il Comune -a suo insindacabile giudizio- si riserva di applicare alla Ditta lottizzante una penale di Euro 100,00 (cento/00 Euro) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati dall'articolo 11 per l'esecuzione delle opere pubbliche in cessione al Comune 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 18 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 s'è detto.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno della Ditta lottizzante, la risoluzione della presente 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, comma 3, nonché nei casi previsti all'articolo 5 del Disciplinare allegato.

Articolo 18 – Cauzioni

1. Alla sottoscrizione della presente Convenzione la Ditta lottizzante presta 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 pubbliche in cessione al Comune 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*) mesi 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 17. 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 verifica del quadro economico relativo alle opere pubbliche in cessione al Comune del piano].*

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 pubbliche in cessione al Comune, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, rapportandone 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 pubbliche in cessione al Comune.

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 19- 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 pubbliche in cessione al Comune 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 20 - Regime fiscale

1. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che il valore degli immobili oggetto del presente atto è pari a complessivi Euro ____ così ripartito:

- euro ____ per la particella fondiaria _____
- euro ____ per la particella fondiaria _____
- euro ____ per la particella fondiaria _____

[valori da inserire in fase di stipula]

2. Le parti chiedono l'applicazione del regime agevolato previsto dall'articolo 32 del D.P.R. n. 601/1973 e confermato dall'articolo 10, comma 4 del D.Lgs. n. 23/2011, così come modificato dall'articolo 20, comma 4-ter, del Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito nella legge n. 164/2014 (imposta di registro in misura fissa ed

esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale).

3. La cessione effettuata nei confronti del Comune mediante il presente atto non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto a norma dell'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342.

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. Le istanze tavolari per le annotazioni e intavolazioni derivanti dalla presente Convenzione vengono proposte dalla parte più diligente, ma a spese della Ditta lottizzante.

Articolo 21 – 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 22 – Foro competente

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

Articolo 23 - 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.

Articolo 24 - Capacità a contrattare con la P.A.

1. Il sig./La sig.ra _____, 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/la medesimo/a non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che la Società dallo/a stesso/a rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione medesima.

Articolo 25 – 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'art. 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.

Articolo 26 – 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'articolo 2645 quater del Codice Civile, su tutte le particelle oggetto del piano di lottizzazione di cui all'articolo 1, comma 1.

Articolo 27 – 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), articolo 7 (Premialità edilizie per la diffusione dell'edilizia sostenibile e in legno di qualità), articolo 9 (Cessione gratuita al Comune di immobili - messa a disposizione aree e garanzie), articolo 13 (Opere pubbliche in cessione al Comune: affidamento lavori), articolo 14 (Polizze danni per le opere pubbliche in cessione al Comune), articolo 16 (Condizioni per l'agibilità), articolo 17 (Inadempienze e sanzioni), articolo 18 (Cauzioni) e articolo 22 (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 pubbliche in cessione al Comune: adempimenti inerenti l'acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)), articolo 2 (Opere pubbliche in cessione al Comune: modalità di esecuzione - direzione dei lavori), articolo 3 (Opere pubbliche in cessione al Comune: manutenzione), articolo 5 (Consegna delle opere pubbliche in cessione al Comune 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 per piano di lottizzazione – zona C3 in località Pantè a Povo p.ed. 1326 C.C. Povo e relative opere pubbliche in cessione al Comune;
- B) elaborati di progetto del piano di lottizzazione;
- C) elaborati del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) delle opere pubbliche in cessione al Comune;
- D) frazionamento n. ___/20__
- E) certificato di destinazione urbanistica prot. n. ____ d.d. _____;

Firme

Trento, _____

ALLEGATO "A"

atto n. ____ rep. di data _____

DISCIPLINARE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ZONA C3 del P.R.G. - loc. Pantè a Povo p.ed.1326 C.C. Povo E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 1 - Opere pubbliche in cessione al Comune: adempimenti inerenti l'acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)

1. Le parti prendono atto che per la fattispecie di opere previste dalla Convenzione, realizzate a totale cura e spese della Ditta lottizzante ai sensi dell'articolo 56, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, non è prevista l'acquisizione del Codice Unico di Progetto (C.U.P.), non essendo prevista alcuna forma di investimento pubblico.

Articolo 2 – Opere pubbliche in cessione al Comune: 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 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 pubbliche in cessione al Comune, 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 per verificare che, in capo al soggetto individuato, non sussistano i motivi di esclusione previsti dagli articoli 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023. 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. 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 pubbliche in cessione al Comune 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 18 della Convenzione e l'eventuale applicazione dell'articolo 17 della Convenzione. La Ditta lottizzante si impegna a produrre tutte le copie del progetto delle opere pubbliche in cessione al Comune 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 pubbliche in cessione al Comune 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 17, 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 comma 3 del presente articolo.

Articolo 3 – Opere pubbliche in cessione al Comune: manutenzione

1. Durante l'attuazione delle opere pubbliche in cessione al Comune previste all'articolo 10 della Convenzione e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed 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 18 della Convenzione.

Articolo 4 – Opere pubbliche in cessione al Comune: 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 18 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 18 della Convenzione.

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 acquisita al patrimonio del Comune.

Articolo 5 – Consegna delle opere pubbliche in cessione al Comune 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. 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, non appena queste siano ultimate, qualora ragioni di pubblico interesse lo rendano necessario secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 4 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 del contratto, ai sensi dell'articolo 17, comma 3 della Convenzione.

Articolo 6 – Titoli abilitativi edilizi

1. 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 pubbliche in cessione al Comune 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 pubbliche in cessione al Comune le parti stabiliscono che potranno essere presentati titoli abilitativi edilizi distinti per le opere pubbliche in cessione al Comune e per l'edificazione privata.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere pubbliche in cessione al Comune 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 e al seguente articolo 7.

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. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare 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. 287619 d.d. 19.07.2024 (numero pratica 20230324-1638 oggetto allacciamento 304204) per i seguenti servizi: energia elettrica (allacciabile con prescrizioni – è necessaria la nuova costruzione della linea bt), idrico/acquedotto (allacciabile), gas (allacciabile – non richiede riduttore);
- b) parere favorevole prot. n. 313548 d.d. 14.08.2024 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 lo studio geologico a sostegno del piano di lottizzazione [...] non costituendo documento progettuale idoneo per il rilascio dell'atto edificatorio dei singoli interventi, per i quali dovranno essere redatte specifiche relazioni geologiche e geotecniche a supporto delle soluzioni progettuali scelte, così come previsto dalla vigente normativa.”*;
- c) parere favorevole con indicazioni prot. n. 316033 d.d. 20.08.2024 del Servizio Gestione strade e parchi – Ufficio Strade e aree demaniali, nel quale si specifica che: *“[...] la verifica delle proprietà private e della titolarità al passaggio veicolare e pedonale dovrà essere accertata dalla committenza, pertanto, in merito all'accesso al lotto, il presente parere è rilasciato fatto salvo i diritti di terzi.”*;
- d) parere favorevole prot. n. 64708 d.d. 03.03.2025 del Servizio comunale Gestione strade e parchi – Ufficio Parchi e giardini;
- e) parere favorevole prot. n. 65047 d.d. 03.03.2025 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria con le seguenti prescrizioni:
 - con riferimento al sistema di smaltimento delle acque reflue private: *“[...] la tubazione staffata protetta da carter non deve essere realizzata sull'area in cessione a questa amministrazione, pertanto sulla parte di camminamento privato”*;
 - con riferimento alle autorizzazione degli scarichi si specifica che: *“[...] ai sensi dell'art. 65, comma 8, del D.P.P. 8-61/Leg (Regolamento urbanistico-edilizio provinciale), in presenza di insediamenti che generano emissioni o scarichi di qualsiasi tipo, il titolare del titolo edilizio, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, dovrà dichiarare l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione prevista dal decreto del Presidente della Giunta provinciale 26 gennaio 1987, n. 1-41/Leg.”*

ALLEGATO B allo schema di Convenzione n. ____ di data _____ 20__

L.P. 4 AGOSTO 2015 n. 15, art. 51, comma 4
APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C3 del P.R.G. – LOC. PANTÈ A POVO

ELENCO ELABORATI DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

N.	DESCRIZIONE	PROT. N.	DI DATA
A – Rel01	Relazione tecnico-illustrativa – Norme di Attuazione		
B – PA01	Estratti mappa e corografia, PRG vigente e PRG variante 2023/24, documentazione fotografica e scheda zona C3		
B – PA02	Planimetrie di rilievo e di individuazione aree di intervento, calcolo superficie territoriale dei lotti		
B – PA03	STATO ATTUALE - Planimetria, Profili longitudinali A-A' e D-D', Profili trasversali B-B' e C-C'		
B – PA04	STATO DI PROGETTO - Planimetria, Profili longitudinali A-A' e D-D', Profili trasversali B-B' e C-C'		
B – PA05	STATO DI RAFFRONTO - Planimetria, Profili longitudinali A-A' e D-D', Profili trasversali B-B' e C-C'		
B – PA06	Area Privata – Piante indicative piani interrato, terra e tipo, Calcolo Sun, Verifiche indici urbanistici		
B – PA07	Planivolumetria generale, Abaco elementi tipologici di riferimento, Dettaglio altezza del fronte e numero di piani per tipo di copertura		
C – Rel04	Album di sintesi		
D	Relazione geologica dell'area e valutazione ambientale preliminare		
E	Nulla-osta connessione alle reti dei servizi rilasciato da Dolomiti Energia, Dolomiti Reti e SET		
F	Valutazione del clima acustico		
G	Schema di tipo di frazionamento		
L	Analisi di caratterizzazione delle terre – verbale di campionamento		

L	Analisi di caratterizzazione delle terre – Rapporto di prova campione 1		
L	Analisi di caratterizzazione delle terre – Rapporto di prova campione 2		
L	Analisi di caratterizzazione delle terre – Rapporto di prova campione 3		

Il Dirigente
ing. Silvio Fedrizzi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

fascicolo: 6.2.2/2024/6

ALLEGATO C allo schema di Convenzione n. ___ di data _____ 20__

L.P. 4 AGOSTO 2015 n. 15, art. 51, comma 4
APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C3 del P.R.G. – LOC. PANTÈ A POVO

**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA (PFTE)
DELLE OPERE PUBBLICHE IN CESSIONE AL COMUNE**

N.	DESCRIZIONE	PROT. N.	DI DATA
B – PA08	Area Ss in cessione – Prospetti muri di recinzione, recinzioni lato est e lato nord, Dettagli costruttivi recinzioni		
H	Perizia di stabilità delle alberature presenti sulla superficie Ss – Protocollo		
H	Perizia di stabilità delle alberature presenti sulla superficie Ss – Relazione		
I	Relazione stabilità muro di recinzione via Pantè		
	Computo metrico_estimativo		
	Analisi prezzi		

Il Dirigente
ing. Silvio Fedrizzi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

fascicolo: 6.2.2/2024/6