



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 158

della Giunta comunale

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C3A - P.A. D DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA DI CAMAN A CADINE DI TRENTO.

Il giorno 16.06.2026 ad ore 08:47 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti: Sindaco **IANESELLI FRANCO**
Vicesindaca **BOZZARELLI ELISABETTA**
Assessora **BAGGIA MONICA**
Assessore **BRUGNARA MICHELE**
Assessora **CASONATO GIULIA**
Assessore **FERNANDEZ ANDREAS**
Assessore **PEDROTTI ALBERTO**

Assenti: Assessora **FRIZZERA GIANNA**

e pertanto complessivamente presenti n. 7, assenti n. 1, componenti della Giunta.

Assume la presidenza il Sindaco Ianeselli Franco.

Partecipa il Vicesegretario generale Ravagni Alessio.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 3189/2026 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

premesso che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune (di seguito per brevità P.R.G.) individua nel Comune Catastale di Cadine, in via di Caman a Cadine, la zona C3a "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 ("Cadine Piano Attuativo D") dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. con vincolo di formazione di un piano attuativo e stipula della relativa convenzione, ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii. (di seguito per brevità L.P. n. 15/2015);

preso atto che la suddetta scheda dell'Allegato n. 4.2 stabilisce per il piano attuativo D i seguenti indici urbanistici: superficie territoriale (St – 4.658 m²), indice di utilizzazione territoriale (Ut – 0,25 m²/m²), altezza del fronte o della facciata (H espressa in metri – 10 m), altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp espressa in numero di piani – 3 piani), rapporto massimo di copertura (Sc/St – 14%). La scheda quantifica e individua inoltre la superficie minima da cedere al Comune per servizi pubblici (Ss – 1.094 m²) con funzione di "verde pubblico" a nord-ovest, definisce alcuni allineamenti obbligatori e stabilisce che la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde;

atteso 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, l'efficacia del quale è decaduta essendo decorsi 18 (diciotto) mesi dalla data della prima adozione della variante;

atteso inoltre che con deliberazione n. 112 di data 23.10.2024 il Consiglio comunale ha adottato preliminarmente la Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Variante 2024", ai sensi dell'art. 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015, successivamente adottata in via definitiva con deliberazione n. 46 di data 23.04.2025, immediatamente esecutiva. Conseguentemente, ai sensi dell'art. 47 della L.P. n. 15/2015, dal 24 ottobre 2024 è entrato in vigore il relativo regime di salvaguardia, l'efficacia del quale è decaduta essendo decorsi 18 (diciotto) mesi dalla data della prima adozione della variante;

accertato comunque che la "Variante 2024" non interessa la zona C3a in oggetto;

rilevato che la cartografia del P.R.G. vigente include nella zona C3a sopraccitata le pp.ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) in C.C. Cadine;

visto che in data 30.09.2025 al prot. n. 347003 il legale rappresentante della Kostruire S.r.l., nominato procuratore speciale dai proprietari delle particelle della citata zona C3a, ha presentato al Comune di Trento la domanda di approvazione del piano attuativo in oggetto, successivamente integrata con documentazione pervenuta in data 06.10.2025 prot. n. 352645, in data 13.11.2025 prot. n. 399576, in data 29.01.2026 prot. n. 29707, in data 10.02.2026 prot. n. 43758-43762-44111, in data 03.03.2026 prot. n. 69129 e da ultimo in data 30.03.2026 prot. n. 98225;

precisato che il piano attuativo in esame si configura quale piano di lottizzazione, ai sensi dell'articolo 50 della L.P. n. 15/2015;

rilevato che la cartografia del P.R.G. ricomprende nella sopraccitata zona C3a le pp.ff. 605/1, 610/1 (parte), 611/1 (parte), 1061/1 (parte) in C.C. Cadine, ricadenti all'interno del perimetro del piano e di proprietà del Comune di Trento – "bene pubblico";

accertato che il piano di lottizzazione non apporta modificazioni al perimetro della zona individuata dal P.R.G. vigente e pertanto non trova applicazione l'art. 49, comma 3 della L.P. n. 15/2015;

accertato che l'area interessata dal piano di lottizzazione riguarda una superficie reale complessiva interna alla zona C3a in oggetto di circa 4.787,85 m², identificata catastalmente

dalle pp. ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) in C.C. Cadine;

visto che, sulla base delle risultanze dello schema di frazionamento (tav. n. 17 contenuta nell'elenco di cui all'Allegato n. 1 alla presente), i predetti beni immobili corrispondono alle particelle di seguito elencate, tutte nel Comune catastale di Cadine:

- la neo configurata p.f. 606, avente superficie catastale pari a 2.049 mq;
- la neo configurata p.f. 610/2, avente superficie catastale pari a 1.527 mq;
- la neo formata p.f. FN1, avente superficie catastale pari a 1.098 mq;
- la neo formata p.f. FN2, avente superficie catastale pari a 102 mq;

esaminato il progetto di piano di lottizzazione costituito dagli elaborati progettuali di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1), redatto e integrato per gli aspetti geologico – geotecnico e per la valutazione di clima acustico da professionisti abilitati. Tutti gli anzidetti elaborati sono stati prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento, come da nota prot. n. 234702 di data 03.06.2026;

atteso che la proposta di piano di lottizzazione è conforme alle previsioni del P.R.G. in vigore, come confermato anche nell'ambito dei pareri successivamente richiamati;

rilevato che l'area oggetto del presente piano di lottizzazione non è provvista di idonee opere di urbanizzazione;

atteso che, ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, le opere di urbanizzazione necessarie ad una idonea infrastrutturazione dell'area, interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, sono costituite da:

- realizzazione di un'area a verde pubblico;
- realizzazione di un marciapiede lungo il lato est di via di Caman;

rilevato 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;

precisato che le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, rientrano nelle opere a scomputo parziale del contributo di costruzione previste dall'art. 13, comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023 e che tale articolo rimanda all'Allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023 per l'individuazione delle modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;

rilevato che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. e dell'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale dal contributo di costruzione, 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;

evidenziato che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ad eccezione delle seguenti realtà, tutte di proprietà del Comune di Trento:

- l'intera p.f. 605/1 C.C. Cadine compresa in zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto";
- parte della p.f. 610/1 C.C. Cadine compresa in zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto";
- parte della p.f. 611/1 C.C. Cadine compresa in zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto";
- parte della p.f. 1061/1 C.C. Cadine compresa in zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto";

atteso che il Comune di Trento metterà a disposizione della Ditta lottizzante le suddette realtà, così come rappresentato negli elaborati progettuali del piano di lottizzazione di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fuori perimetro previste dal medesimo;

atteso che la Ditta lottizzante si impegna a eseguire, ai sensi e per gli effetti di cui

all'articolo 49, comma 6, lettera e) e all'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, le opere di urbanizzazione sopra descritte previste dal P.R.G. sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano di lottizzazione;

dato atto che, con riferimento al piano di lottizzazione in oggetto, sono stati acquisiti i seguenti pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta, le cui prescrizioni e/o condizioni sono riportate nello schema di convenzione e relativo Disciplinare (Allegato n. 2):

- nullaosta connessioni alle reti dei servizi rilasciato da Novareti S.p.A. e SET Distribuzione S.p.A. pervenuto al prot. n. 98225 di data 30.03.2026 (numero pratica 20220405-1432 oggetto allacciamento n. 1093674) per i seguenti servizi: energia elettrica (allacciabile con prescrizioni), idrico/acquedotto (allacciabile con prescrizioni);
- parere favorevole con condizioni prot. n. 62744 di data 25.02.2026 dell'Ufficio Qualità ambientale del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi;
- parere favorevole prot. n. 79124 di data 12.03.2026 dell'Ufficio Parchi e giardini del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi;
- parere favorevole con prescrizioni prot. n. 76976 di data 10.03.2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche;
- parere favorevole con condizioni prot. n. 51070 di data 16.02.2026 dell'Ufficio Patrimonio del Servizio Tributi e patrimonio, integrato con nota di data 22.04.2026 prot. n. 121116;

visto che con nota prot. n. 131930 di data 30.04.2026 la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C.) per i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme si è espressa favorevolmente con riferimento al parere obbligatorio sulla qualità architettonica (art. 7, comma 8, lett. b), punto 1 e art. 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015) e sulla modifica della linea di spiccatto – urbanizzazione del terreno (art. 3, comma 2, punto 2.3 N.T.A. del P.R.G. vigente). Con successiva nota prot. n. 131935 di data 30.04.2026 la C.P.C. ha trasmesso gli elaborati progettuali del piano di lottizzazione relativi al parere prot. n. 131930 di data 30.04.2026;

visto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di lottizzazione è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 7 maggio 2026 fino al 27 maggio 2026 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;

dato atto che, ai sensi dell'articolo 30, comma 2, lettera b) del Regolamento del decentramento, è stata trasmessa alla Circoscrizione n. 3 Bondone nota informativa prot. n. 158153 di data 05.05.2026 con allegati gli elaborati del piano di lottizzazione in oggetto;

visto lo schema di convenzione e relativi allegati (Allegato n. 2), firmato digitalmente per accettazione dalla società richiedente e assunto al prot. n. 226282 di data 25.05.2026 che costituisce parte integrante del piano di lottizzazione e che, tra l'altro, impegna il richiedente a eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla idonea infrastrutturazione dell'area, sopra descritte;

rilevato che la convenzione di lottizzazione, laddove costituisce e disciplina la cessione in proprietà delle aree, meglio descritte in premessa, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune da parte del richiedente, dovrà avere i requisiti formali idonei a ricondurre la medesima alla tipologia del contratto di trasferimento di diritti reali;

ritenuto di demandare al competente Ufficio Contratti del Servizio Segreteria generale o in alternativa a notaio esterno incaricato dalla Ditta lottizzante che provvederà al relativo rogito in forma pubblica, a spese dei contraenti privati, l'incombenza di completare debitamente la convenzione di lottizzazione da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico, con le clausole relative ai requisiti formali dell'atto di trasferimento e di costituzione dei diritti reali sopra richiamati, fermo restando che nello schema di convenzione innanzi citato sono già delineati gli elementi essenziali dei contratti in parola;

ritenuta quindi la proposta di piano di lottizzazione congrua e meritevole di approvazione;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m. specifica che la

scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 142, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 157, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2026-2028 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2026-2028 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)";
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 05.11.2025 n. 102;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- il Regolamento sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso documentale, civico, generalizzato approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 17.11.2015 n. 115 e 12.09.2017 n. 113;
- il Regolamento del decentramento approvato con deliberazione consiliare 11.03.2015 n. 41 e da ultimo modificato con deliberazione consiliare 09.10.2024 n. 106;
- il Regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione consiliare 16.07.2024 n. 79 e modificato con deliberazione della Giunta comunale 16.06.2025 n. 166;
- la Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii.;
- il D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg - Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
- il Piano Regolatore Generale vigente;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. - Norme in materia ambientale;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 - Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della Legge 21 giugno 2022 n. 78 recante delega al Governo in materia di contratti pubblici e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m., nonché della lettera h) del punto 7. del dispositivo della propria deliberazione 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2026-2028 e dell'art. 51, comma 4 della L.P. 04.08.2015 n. 15;

a voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese,

d e l i b e r a

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di lottizzazione in zona C3a – P.A. D in via di Caman a Cadine di Trento, così come richiesto dai proprietari delle aree a mezzo del legale rappresentante della Società Kostruire S.r.l., nominato procuratore speciale, sulla base del progetto costituito dagli elaborati descritti nell'Allegato n. 1, che firmato dal Vicesegretario generale forma parte integrante ed essenziale della

- deliberazione;
2. di dare atto che gli elaborati richiamati nell'elenco di cui Allegato n. 1 sono tutti prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento come da nota prot. n. 234702 di data 03.06.2026;
 3. di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione che costituisce parte integrante della lottizzazione in oggetto di cui al punto 1.;
 4. di prescrivere che in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dell'esecuzione dei lavori siano recepite tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta, citati in premessa e riportati in dettaglio nella Convenzione di lottizzazione e relativo Disciplinare all'art. 7;
 5. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di lottizzazione è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 7 maggio 2026 fino al 27 maggio 2026 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;
 6. di dare atto che le opere di urbanizzazione necessarie ad una idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di lottizzazione saranno realizzate e poi consegnate al Comune dalla Ditta lottizzante, ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, dell'articolo 6 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.) e delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione;
 7. di dare atto che il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come descritte nello schema di convenzione, concorrerà ai sensi del combinato disposto dell'articolo 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.P. n. 15/2015 e dell'articolo 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.), a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata L.P. n. 15/2015;
 8. di disporre che prima della stipulazione della convenzione le aree in cessione gratuita al Comune di Trento, interne ed esterne al perimetro di piano, dovranno risultare libere da ogni aggravio;
 9. di approvare, ai sensi dell'articolo 51, comma 6 della L.P. n. 15/2015, l'allegato schema di convenzione (Allegato n. 2), corredato dei relativi allegati, che firmato dal Vicesegretario generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico, anche a ministero di notaio di fiducia, individuando la Ditta lottizzante, proprietaria tavolarmente iscritta, o suoi aventi causa;
 10. di dare atto che il Comune metterà a disposizione della Ditta lottizzante parte delle pp. ff. 610/1, 611/1, 1061/1 e l'intera p.f. 605/1 in C.C. Cadine di proprietà comunale, indispensabili all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, rimanendo comunque esonerato da ogni e qualsiasi obbligo derivante dalla convenzione di cui al precedente punto 9.;
 11. di disporre che il testo dello schema di convenzione, approvato con la presente deliberazione, venga integrato dalle clausole di legge e di rito idonee a conferire al medesimo i requisiti formali dell'atto per la sua iscrizione/annotazione al Libro fondiario, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice Civile in materia di trascrizione degli atti di trasferimento e altresì integrato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645-quater del C.C. e della corrispondente normativa locale in materia di libro fondiario, delle necessarie clausole di legge e di rito al fine dell'annotazione di vincoli su beni immobili derivanti da convenzioni urbanistiche;
 12. di dare atto che, per effetto del quadro normativo riportato in premessa, l'affidamento delle predette opere, configurandosi le medesime come opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, potrà avvenire ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, così come disposto dall'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36;
 13. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, in prossimità della sottoscrizione della convenzione di cui sopra, si provvederà agli accertamenti di entrata e agli impegni di spesa per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree, così come descritti in premessa;
 14. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il contraente privato;
 15. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'articolo 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione della convenzione il Dirigente del Servizio

Urbanistica, il quale sarà sostituito in caso di sua assenza o impedimento dal Dirigente sostituto;

16. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione della convenzione, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 2 del Regolamento per la disciplina dei contratti, il Dirigente del Servizio Urbanistica;
17. di disporre che la Ditta lottizzante si impegna ad aggiornare il computo metrico 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;
18. di dare atto che, conseguentemente alla formalizzazione della convenzione, il Comune acquisirà in cessione gratuita i beni immobili descritti nella medesima da classificarsi nel patrimonio indisponibile e nel demanio.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1 e n. 2.

Documentazione approvata:

- Piano di lottizzazione in formato digitale (prot. n. 234702/2026).

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Alessio Ravagni

IL PRESIDENTE
Franco Ianeselli

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). Le firme autografe sono sostituite dall'indicazione a stampa dei nominativi dei responsabili (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

**ALLEGATO 1 alla deliberazione della Giunta comunale avente a oggetto
 “L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.) - Approvazione del piano di
 lottizzazione in zona C3a – P.A. D del P.R.G. vigente in via di Caman a Cadine di Trento”**

**ELENCO ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ED ELABORATI DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA
 (PFTE) DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

N.	DESCRIZIONE	PROT. N.	DI DATA
R01	Relazione tecnico_illustrativa	234702	03/06/2026
R02	Relazione fotografica	234702	03/06/2026
R03	Relazione superamento barriere architettoniche	234702	03/06/2026
R04	Norme di attuazione	234702	03/06/2026
TAV01	Estratti cartografici	234702	03/06/2026
TAV02	Dati urbanistici	234702	03/06/2026
TAV03	Stato di fatto_planimetria e rilievo	234702	03/06/2026
TAV04	Stato di fatto_sezioni altimetriche	234702	03/06/2026
TAV05	Stato di progetto_urbanizzazione del terreno	234702	03/06/2026
TAV06	Stato di progetto_planimetria individuazione comparto	234702	03/06/2026
TAV07	Stato di progetto_planimetria distanze	234702	03/06/2026
TAV08	Stato di progetto_pianta piano interrato	234702	03/06/2026
TAV09	Stato di progetto_sezioni tipologiche	234702	03/06/2026
TAV10	Stato di progetto_prospetti tipologici	234702	03/06/2026
TAV11	Stato di progetto_abaco materiali	234702	03/06/2026
TAV12	Stato di progetto_planivolumetrico	234702	03/06/2026

TAV13	Stato di progetto_opere di urbanizzazione	234702	03/06/2026
TAV14	Stato di progetto_planimetria delle reti	234702	03/06/2026
TAV15	Stato di progetto_eliminazione delle barriere architettoniche	234702	03/06/2026
TAV16	Planimetria acquisizione diritti edificatori	234702	03/06/2026
TAV17	Schema di frazionamento	234702	03/06/2026
TAV18	Stato di progetto_render e fotoinserimenti	234702	03/06/2026
TAV19	Planimetria vincoli tavolari ed aggravati	234702	03/06/2026
TAV20	Caratteristiche edificato limitrofo	234702	03/06/2026
TAV21	Planimetria aree in cessione ss	234702	03/06/2026
	Relazione geologica_geotecnica	234702	03/06/2026
	Valutazione previsionale di clima e impatto acustico	234702	03/06/2026
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	234702	03/06/2026
	Nullaosta reti	234702	03/06/2026
	Analisi delle terre	234702	03/06/2026

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: 6.2.2/2025/9

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ZONA C3a - P.A. D in via di Caman a Cadine di Trento
pp.ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte),
611/2, 1061/1 (parte) C.C. Cadine

SCHEMA DI CONVENZIONE

C.U.P. _____

Parti contraenti:

Comune di Trento, di seguito per brevità il Comune;

Kostruire srl – Legale Rappresentante con nomina di procuratore speciale, 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 Cadine, in via di Caman a Cadine di Trento, la zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto” disciplinata dall’art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito per brevità N.T.A. del P.R.G.), nonché dalla specifica scheda “Cadine Piano Attuativo D” dell’Allegato n. 4.2 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 “Cadine Piano Attuativo D” dell’Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. stabilisce i seguenti indici urbanistici: superficie territoriale ($St = 4.658 \text{ m}^2$), indice di utilizzazione territoriale ($Ut_{Sun/St} = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$), altezza del fronte (H_{fronte} espressa in metri – 10,0 m), altezza dell’edificio o del corpo di fabbrica (H_p espressa in numero di piani – 3 piani), rapporto di copertura massimo ($R_c Sc/St = 14\%$). La scheda quantifica e individua inoltre la superficie destinata a servizi pubblici ($S_s = 1.094 \text{ m}^2$), riporta inoltre come vincoli l’allineamento degli edifici verso sud-ovest e che la tipologia della copertura dei nuovi edifici deve essere a falde;
- 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’art. 37, comma 3 e dell’art. 39, comma 1 della L.P. 15/2015, le cui misure di salvaguardia, ai sensi dell’art. 47 della L.P. n. 15/2015, sono decadute essendo decorsi 18 (diciotto) mesi dalla data di prima adozione;
- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 112 d.d. 23/10/2024 il Consiglio comunale ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata “Variante 2024”, ai sensi dell’art. 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015. Conseguentemente, ai sensi dell’art. 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'art. 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015 con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 d.d. 23/04/2025 immediatamente esecutiva. Detta variante è in attesa di approvazione da parte della Giunta provinciale;

- che la "Variante 2024" non interessa la zona C3a in oggetto;
- che in data 30/09/2025 prot. n. 347003 è pervenuta domanda di approvazione del piano di lottizzazione in zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto", situata in via di Caman a Cadine di Trento e individuata dalle pp.ffa. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) C.C. Cadine;
- che, successivamente alla data di presentazione della domanda di approvazione del piano di lottizzazione di cui al punto precedente sono pervenute al Comune integrazioni e sostituzioni, da ultimo al prot. n. 98225 d.d. 30/03/2026;
- che il presente atto è soggetto alle disposizioni della L.P. n. 15/2015;
- che il piano attuativo in esame si configura quale piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 50 della L.P. n. 15/2015;
- che la cartografia del P.R.G. vigente ricomprende nel perimetro della zona C3a sopracitata le pp.ffa. 605/1, 610/1 (parte), 611/1 (parte), 1061/1 (parte) C.C. Cadine di proprietà comunale;
- che con atto Rep. n. _____ di data _____ del Comune di Trento/Notaio _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ serie _____ la società _____ ha acquisito la capacità edificatoria derivante dalle pp.ffa. 605/1, 610/1 (parte), 611/1 (parte), 1061/1 (parte) C.C. Cadine e pertanto il Comune è escluso dalla compagine costituente la Ditta lottizzante;

[da completarsi in sede di stipulazione della Convenzione]

- che l'area oggetto del presente piano di lottizzazione non è provvista di idonee opere di urbanizzazione pertanto, ai sensi dell'art. 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, interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, sono costituite da:
 - realizzazione di un'area a verde pubblico;
 - realizzazione di un marciapiede lungo il lato est di via di Caman;
- che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, a eccezione delle pp.ffa. 605/1, 610/1 (parte), 611/1 (parte), 1061/1 (parte) C.C. Cadine, tutte di proprietà del Comune di Trento che saranno messe a disposizione dal Comune per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione;
- che le realtà coinvolte dal piano di lottizzazione, di cui al presente atto, sono state interessate dal tipo di frazionamento n. _____/2026, a firma _____, presentato in data _____ e approvato dall'Ufficio Catasto di Trento in data _____, intavolato sub G.N. _____, giusto Decreto tavolare del _____, mediante il quale si è provveduto in comune catastale di Cadine a disporre:

- lo stacco di mq 1 dalla p.f. 605/2 e ceduto alla p.f. 606;
 - lo stacco di mq 1 dalla p.f. 605/2 e la formazione con lo stesso della neo formata p.f. FN1;
 - lo stacco di mq 45 dalla p.f. 611/2 e l'aggregazione degli stessi alla neo formata p.f. FN1;
 - lo stacco di mq 512 della p.f. 606 e l'aggregazione degli stessi alla neo formata p.f. FN1;
 - lo stacco di mq 540 della p.f. 610/2 e l'aggregazione degli stessi alla neo formata p.f. FN1;
 - lo stacco di mq 102 della p.f. 610/2 e l'aggregazione degli stessi alla neo formata p.f. FN2;
- che la Ditta lottizzante si impegna, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 6, lettera e) e dell'art. 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, a eseguire a totali proprie cure e spese la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte previste dal P.R.G., sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano di lottizzazione;
 - che le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione si configurano come opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, in quanto trattasi della realizzazione di un'area a verde pubblico, marciapiede e relativa illuminazione pubblica, ai sensi dell'art. 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, così come evidenziato nel parere prot. n. 76976 d.d. 10/03/2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria;
 - che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal successivo art. 10 e seguenti, le parti fanno espresso riferimento al documento *“Disciplinare piano di lottizzazione in zona C3a - P.A. D in via di Caman a Cadine di Trento pp.ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) C.C. Cadine 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 artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 riguardo alla Ditta lottizzante;
 - 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 (prot. n. _____);

- che, a norma dell'art. 88, comma 4-*bis*, del citato D.Lgs. n. 159/2011, decorso il termine di 30 (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, le intervenute parti 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 seguenti realtà site in comune catastale di Cadine e comprese in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”, di cui è riportata la superficie catastale, da intendersi indicativa:

- l'intera p.f. 605/1 di superficie catastale di circa 2 m², di proprietà del Comune di Trento – Bene Pubblico Strade;
- l'intera p.f. 605/2 di superficie catastale di circa 2 m², di proprietà di soggetti privati;
- l'intera p.f. 606 di superficie catastale di circa 2.560 m², di proprietà di soggetti privati;
- parte della p.f. 610/1 di superficie catastale di circa 0,96 m², di proprietà del Comune di Trento – Bene Pubblico Strade;
- l'intera p.f. 610/2 di superficie catastale di circa 2.169 m², di proprietà di soggetti privati;
- parte della p.f. 611/1 di superficie catastale di circa 23,36 m², di proprietà del Comune di Trento – Bene Pubblico Strade;
- l'intera p.f. 611/2 di superficie catastale di circa 45 m², di proprietà di soggetti privati;
- parte della p.f. 1061/1 di superficie catastale di circa 39,75 m², di proprietà del Comune di Trento – Bene Pubblico Strade;

La superficie catastale complessiva, da intendersi indicativa, delle particelle catastali sopra elencate ricadenti in zona C3a è pari a 4.842,07 m², corrispondente alla superficie reale complessiva di 4787,85 m² (come da tav. n. 02 “Dati urbanistici” del piano di lottizzazione approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ d.d. _____).

Il piano di lottizzazione interessa inoltre anche parte della p.f. 610/2 in comune catastale di Cadine della superficie catastale totale di circa 101,20 m², di proprietà di soggetti privati, esterna al perimetro del piano di lottizzazione in zona C3a e compresa in zona F2 “zone destinate alla viabilità”.

Sulla base delle risultanze del tipo di frazionamento n. ____/2026, i predetti immobili corrispondono alle particelle nel comune catastale di Cadine:

- l'intera p.f. 606 compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”;
- l'intera p.f. 610/2 compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo

impianto”;

- l'intera p.f. FN1 compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”;
- l'intera p.f. FN2 compresa in zona C3a “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, 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 se stessa e aventi causa a qualsiasi titolo.

3. Sono, inoltre, interessate dal piano di lottizzazione, le seguenti aree di proprietà comunale, che il Comune mette a disposizione della Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al successivo art. 10 e con le modalità di cui all'art. 9, comma 13 del presente atto e dettagliate ed evidenziate negli elaborati del piano di lottizzazione e nell'elaborato tav. n. 16 “Planimetria acquisizione diritti edificatori”:

- parte della p.f. 610/1 per una superficie reale di circa 0,96 m², compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”;
- parte della p.f. 611/1 per una superficie reale di circa 23,36 m², compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”;
- parte della p.f. 1061/1 per una superficie reale di circa 39,75 m², compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”;
- l'intera p.f. 605/1 per una superficie reale di circa 2,68 m², compresa in zona C3a “zone di espansione di nuovo impianto”;

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 Disciplinare.

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

3. Fatto salvo quanto previsto dalla specifica clausola di cui all'art. 2, comma 6, del Disciplinare, la Ditta lottizzante si impegna a richiamare la presente Convenzione negli eventuali atti di trasferimento, anche parziali, della proprietà degli immobili indicati al precedente art. 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 funzionali all'intervento descritte al successivo art. 10, i cui elaborati sono individuati nell'elenco allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica "B".

3. Le parti dichiarano ad ogni effetto, dandosene reciprocamente atto, che gli elaborati individuati nell'elenco allegato sub lettera "B", 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 Cadine a est di via di Caman e confina, con riferimento al P.R.G. vigente:

- a ovest con una zona F2 "zone zone destinate alla viabilità";
- a nord con una zona F2 "zone zone destinate alla viabilità";
- a est con una zona AA-G "zone destinate ai servizi di quartiere - attrezzature assistenziali";
- a sud con con una zona B2 "zone edificate di integrazione e completamento".

2. L'edificazione all'interno del perimetro del piano di lottizzazione prevede la realizzazione di opere di edificazione privata consistenti nella realizzazione di n. 3 edifici residenziali, di tre piani ciascuno, 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 spiccato, al fine di uniformare la quota del lotto di progetto alle aree confinanti.

4. Saranno realizzate inoltre le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, meglio descritte all'art. 10, con i relativi sottoservizi di cui in premessa, delineate negli elaborati di cui all'allegato "B".

Articolo 6 - Varianti non sostanziali al piano di lottizzazione

1. Fatto salvo quanto disposto all'art. 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'art. 55, comma 3 della L.P. n. 15/2015 e che rispettino i vincoli progettuali di cui all'art. 11 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 secondo quanto previsto dall'art. 12 delle Norme di attuazione del piano, approvate con deliberazione della Giunta comunale n. ____ d.d. _____. *“gli interventi edilizi da realizzarsi sulla parte privata non intendono usufruire della riduzione del contributo di costruzione”* prevista dall'art. 86, comma 3, lett. b) della L.P. n. 1/2008 e la relativa D.G.P. n. 2091/2021.

2. La Ditta lottizzante prende altresì atto che gli interventi edilizi previsti con il piano di lottizzazione in oggetto non potranno beneficiare dei criteri di scomputo dagli indici edilizi previsti da detta deliberazione, trattandosi di edifici di nuova costruzione.

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: prosecuzione della rete dell'acquedotto in via di Caman, 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'art. 44, comma 4 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

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 indicate al successivo art. 10, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 6 della L.P. n. 15/2015 e dell'art. 5 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

2. La Ditta lottizzante, come sopra rappresentata, cede a titolo gratuito e in assoluta proprietà trasferisce al Comune, che accetta e acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, le realtà di seguito elencate, tutte in Comune Catastale di Cadine, con destinazione di zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto", per una superficie catastale complessiva di circa 1.200 m² identificate dal tipo di frazionamento n. ___/2026, meglio descritto in premessa, che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed 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 13.11.1985 n. 6, corroborerà l'istanza tavolare derivante dal presente titolo:

- l'intera p.f. FN1 della superficie catastale di 1.098 m²;
- l'intera p.f. FN2 della superficie catastale di 102 m².

[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 Cadine, di cui al precedente comma, da classificare nel patrimonio indisponibile (p.f. FN1) e nel demanio (p.f. FN2) 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 dei suoi predetti legali rappresentanti, dichiara che:

- le realtà in comune catastale di Cadine di cui al comma 2 di questo articolo sono di sua esclusiva proprietà e piena disponibilità in ragione dei rispettivi diritti tavolarmente iscritti e 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 (art. 21 del R.D. 13 Febbraio 1933 n. 215);
- gli ulteriori vincoli che risultano iscritti al foglio C del Libro fondiario delle pp.ff. 605/2, 606, 610/2 C.C. Cadine non interessano le aree in cessione, così come risulta dall'elaborato "19 – stato di fatto - planimetria vincoli tavolari e aggravi" del piano di lottizzazione approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ d.d. _____ (compresa negli elaborati di cui al precedente art. 4, comma

1), verificato dall'Ufficio Patrimonio del Servizio Tributi e patrimonio con nota prot. n. 371062 d.d. 21/10/2025 e n. 51070 d.d. 16/02/2026.

6. Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega in originale, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica "D", il certificato di destinazione urbanistica prot. n. _____ di data _____ 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'art. 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 identificati dal tipo di frazionamento n. ___/2026*, oggetto di cessione a termini del presente articolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10, vengono messi a disposizione e in detenzione alla Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 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 di urbanizzazione secondo il progetto di cui al precedente art. 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 parte delle pp. ff. 610/1, 611/1, 1061/1 e l'intera p.f. 605/1 C.C. Cadine di cui all'art. 1, comma 3 della presente Convenzione, indispensabile per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

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 precedente comma 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, fino al collaudo delle opere e fino alla consegna delle stesse al Comune, di cui agli artt. 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 art. 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 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 art. 15, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, secondo i progetti costituiti dagli elaborati di cui all'allegato "B":

- area a verde pubblico;
- nuovo marciapiede lungo il lato est di via di Caman;

2. Parte delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 sono realizzate all'esterno del perimetro della zona C3a "zone di espansione di nuovo impianto", in continuità e in completamento con le stesse, secondo il progetto costituito dagli elaborati di cui all'allegato "B".

3. 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'art. 14, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale è pari a Euro 258.333,68 (duecentocinquantottomilatrecentotrentatre/68).

[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].

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 primaria, di cui all'art. 10, che dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla data di efficacia della deliberazione 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 ___n. ____, rimane in carico alla Ditta lottizzante, così come previsto dall'art. 6, comma 5 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 artt. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del Disciplinare.

3. A conclusione della realizzazione delle opere di urbanizzazione 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 dagli artt. 9, 12 e 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'art. 18.

4. La consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, 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'art. 5 del Disciplinare.

5. 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'art. 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, di cui all'elenco allegato "B" alla presente Convenzione, ha i requisiti di progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE).

2. Ai fini degli adempimenti di cui all'art. 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'art. 13 della L.P. n. 26/1993 e all'art. 9, comma 10bis del D.P.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg..

3. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in base alle prescrizioni contenute nell'art. 7 del Disciplinare.

4. Il progetto esecutivo sarà consegnato al Servizio Urbanistica che provvederà a trasmetterlo al Servizio Opere di urbanizzazione primaria e al Servizio Transizione ecologica, verde 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._____.

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

Articolo 13 – Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori

1. Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 10 della presente convenzione rientrano nelle opere a scomputo parziale del contributo di costruzione previste dall'art. 13, comma 7 del D.L.gs. 31.03.2023 n. 36 e che tale

articolo rimanda all'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 l'individuazione delle modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

2. Le parti prendono atto che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 5 dell'allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, che risultano, come nel caso di specie, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venire meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia.

3. 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/00), 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 (art. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023) e all'adeguata qualificazione (art. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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'art. 14.

8. 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 di urbanizzazione primaria

1. A garanzia delle responsabilità previste dagli articoli della presente Sezione II, in particolare dall'art. 13 della presente Convenzione e dagli artt. 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 pp. ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) in C.C. ~~Trento~~ Cadine 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.

[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]

[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'art. 6 del Disciplinare, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 87 e seguenti della L.P. n. 15/2015, dell'art. 44 e seguenti del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale 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'art. 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'art. 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, 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. La Ditta lottizzante prende atto che per la realizzazione delle opere inerenti la prosecuzione della rete dell'acquedotto in via di Caman 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.

3. Si conviene e si stipula che la riduzione del contributo di costruzione 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 di cui all'art. 4, comma 2;
- in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori oggetto di collaudo secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3 del Disciplinare.

4. La Ditta lottizzante ha calcolato in via preventiva nell'elaborato "R01 - Relazione tecnico-illustrativa" e nella tav. n. 02 "Dati urbanistici", di cui all'art. 4, comma 1, la superficie utile netta soggetta al pagamento del contributo di costruzione e pertanto l'ammontare presunto del contributo di costruzione è pari a Euro 164.604,56 (centosessantaquattromilaseicentoquattro/56).

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 di urbanizzazione, previste dagli elaborati del piano

di lottizzazione e dall'art. 10 della presente Convenzione, così come disciplinato dalle Norme di attuazione del piano di lottizzazione e dagli artt. 10 e 11 della presente Convenzione;

- il collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare, opportunamente verificato dei servizi comunali competenti;
- il completamento degli allacciamenti e di tutte le altre opere complementari agli edifici secondo quanto previsto dall'art. 8;
- gli adempimenti previsti dall'art. 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.

Articolo 17 – 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 270,57 (duecentosettanta/57) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati dall'art. 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'art. 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'art. 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'art. 2, comma 3, nonché nei casi previsti all'art. 5 del Disciplinare.

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 di urbanizzazione previste nell'ambito del piano di lottizzazione, come determinato all'art. 10, comma 3 della presente Convenzione, aumentato degli oneri fiscali e aggiornato con riferimento al periodo di 4 (quattro) di cui all'art. 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 art. 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 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 fideiussorie 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 di cui al comma 1.

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.

7. Esclusivamente ad avvenuto e compiuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella Sezione II e di tutte le prescrizioni contenute nei nulla osta/autorizzazioni/concessioni, il Comune si riserva la facoltà di trattenere la quota parte relativa alla garanzia dell'attecchimento di tutte le piante.

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 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'art. 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'art. 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 _____ (*in lettere*) così ripartito:

- euro ____ (*in lettere*) per la particella fondiaria _____
- euro ____ (*in lettere*) per la particella fondiaria _____
- euro ____ (*in lettere*) per la particella fondiaria _____

[valori da inserire in fase di stipula]

2. 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.

3. Le parti chiedono l'applicazione del regime agevolativo previsto dall'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973 e confermato dal comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 23/2011, così come modificato dall'art. 20 comma 4-ter del D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge n. 164/2014 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione delle imposte ipotecarie e catastali).

Si richiamano altresì le analoghe agevolazioni tributarie introdotte dall'art.1 comma 88 della Legge 27 dicembre 2017 n. 205 in relazione a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

4. 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 D.P.R. n. 642/1972, intendendosi procedere alla registrazione telematica del medesimo.

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

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'art. 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 24 - Capacità a contrattare con la P.A.

1. Il signor/I signori/Le signore/La signora _____ , a norma dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e reso edotto da me ufficiale rogante sulla responsabilità anche penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiara che in capo al medesimo non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che le Società dallo stesso rappresentato in questa sede non sono soggette a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione medesima.

Articolo 25 - 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), 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, 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 26 - 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'art. 88, comma 4 bis del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 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'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 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 27 – 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, al quale è possibile accedere dalla pagina web istituzionale del Comune, sezione Amministrazione trasparente – Altri contenuti.
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 28 – 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’art. 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’art. 1, comma 1, ad esclusione delle particelle edificiali e fondiari già di proprietà del Comune di Trento.

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

Articolo 29 – Approvazione specifica clausole

1. Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli della presente Convenzione di seguito richiamati: art. 2 (Trasferimento obblighi), art. 7 (Premialità edilizie per la diffusione dell’edilizia sostenibile e in legno di qualità), art. 9 (Cessione gratuita al Comune di immobili - messa a disposizione aree e garanzie), art. 13 (Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori), art. 14 (Polizze danni per le opere di urbanizzazione primaria), art. 16 (Condizioni per l’agibilità), art. 17 (Inadempienze e sanzioni), art. 18 (Cauzioni), art. 22 (Foro competente), art. 25 (Codice di comportamento e disposizioni anticorruzione) e art. 26 (Antimafia – clausola risolutiva). 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: art. 1 (Opere di urbanizzazione primaria: adempimenti inerenti l’acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)), art. 2 (Opere di urbanizzazione primaria: modalità di esecuzione-direzione dei lavori), art. 3 (Opere urbanizzazione primaria: manutenzione), art. 4 (Opere urbanizzazione primaria: collaudo), art. 5 (Consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualità ambientali), art. 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 C3a "Cadine P.A. D" in via di Caman a Cadine di Trento pp.ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) C.C. Cadine e relative opere di urbanizzazione primaria;
- B) elaborati di progetto del piano di lottizzazione ed elaborati del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) delle opere di urbanizzazione primaria;
- C) frazionamento n. ____/2026
- D) certificato di destinazione urbanistica prot. n. ____ d.d. _____.

Firme

Trento, _____

ALLEGATO "A"

atto n. ____ rep. di data _____

DISCIPLINARE

Piano di lottizzazione in zona C3a "Cadine P.A. D" in via di Caman a Cadine di Trento pp. ff. 605/1, 605/2, 606, 610/1 (parte), 610/2, 611/1 (parte), 611/2, 1061/1 (parte) C.C. Cadine 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'art. 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. 18 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 primaria 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 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 60 (sessanta) 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. Inoltre, il direttore dei lavori è tenuto a curare i rapporti con i tecnici del Comune che in sede esecutiva espletteranno 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 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 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 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 trimestrale. 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.

8. La Ditta lottizzante si impegna a recepire tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta citati nella deliberazione di Giunta comunale n. ____ d.d. _____ di approvazione del piano di lottizzazione e rimane l'unica responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse, sollevando il Comune da ogni responsabilità.

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, 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 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 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 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. 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.

3. Sono a carico della Ditta lottizzante tutti gli oneri derivanti dall'allacciamento ai vari servizi tecnologici, compresa la posa dei contatori e qualunque altro adempimento necessario e propedeutico alla successiva richiesta di voltura degli stessi al Comune di Trento. Tali adempimenti dovranno risultare conclusi prima della consegna delle opere di urbanizzazione in cessione al Comune.

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. La Ditta lottizzante dovrà presentare titoli abilitativi edilizi distinti per le opere di urbanizzazione primaria a scomuto dal contributo di costruzione, di cui all'articolo 10 della Convenzione, e per l'edificazione privata.
3. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria 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.
4. 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 privati secondo gli impegni fissati dall'articolo 11, comma 1, della Convenzione.
5. 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.
6. 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 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 in allegato alla documentazione presentata al prot. n. 98225 in data 30/03/2026 (numero pratica 20220405-1432 oggetto allacciamento n. 1093674) per i seguenti servizi: energia elettrica (allacciabile con prescrizioni: *“È necessaria la nuova costruzione o la modifica di linea BT”*), idrico/acquedotto (allacciabile con prescrizioni: *“Nullaosta vincolato alla posa della tubazione di rete acquedotto PE 100 DE110 PN16 di collegamento fra via di Coltura e via di Caman”*);
 - b) parere favorevole con condizioni prot. n. 62744 d.d. 25/02/2026 dell'Ufficio Qualità Ambientale del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi; in quest'ultimo si specifica quanto segue: *“[...] si conferma il parere espresso [...] ribadendo, per quanto riguarda lo spazio rifiuti, l'opportunità di una separazione interna degli spazi a servizio del singolo edificio.”*;
 - c) parere favorevole prot. n. 79124 d.d. 12/03/2026 dell'Ufficio Parchi e giardini del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi;
 - d) parere favorevole con prescrizioni prot. n. 76976 d.d. 10/03/2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche, con necessità di rispettare le seguenti prescrizioni:
 - *“la viabilità di accesso sia regolata dal senso unico come sopra descritto e che, in fase esecutiva, venga rettificato il carraio in uscita realizzando uno “sbocco” perpendicolare a via di Caman con angoli “smussati” allo scopo di garantire la visibilità nelle manovre veicolari di immissione sulla pubblica via;*
 - *i passi carrai dovranno ottenere specifica autorizzazione presso il Servizio*

Gestione strade e fabbricati del Comune di Trento;

- *[...] a fine lavori, dovrà essere prodotta la contabilità finale dell'opera, comprensiva di tavole debitamente quotate per la verifica delle quantità e di eventuali nuovi prezzi, ed acclarante la spesa consuntiva. Gli oneri per la sicurezza a consuntivo dovranno essere contabilizzati con specifico rimando al piano di sicurezza dell'opera di urbanizzazione primaria."*

Parere integrativo del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche prot. n. 221405 d.d. 20/05/2026 relativo al rideterminazione del quadro economico delle opere di urbanizzazione e alla quantificazione dell'importo della penale di cui all'art. 17 della Convenzione.

- e) parere favorevole con condizioni prot. n. 51070 d.d. 16/02/2026 dell'Ufficio Patrimonio del Servizio Tributi e patrimonio, in quest'ultimo si specifica quanto segue: *"Si richiama quanto già comunicato con nostra nota del 21/10/25 prot. n.371062, relativamente alla necessità di procedere all'acquisizione delle neoformate particelle FN1 e FN2 libere dagli aggravi iscritti in capo alle originarie pp.ff. 605/2, 606, 610/2 e 611/2, tutte in C.C. Cadine";*
- f) parere integrativo dell'Ufficio Patrimonio del Servizio Tributi e patrimonio prot. n. 121116 d.d. 22/04/2026, in cui si specifica quanto segue: *"[...] la neoformata particella FN1 in acquisizione e destinata ad area verde/parco dovrà essere classificata nel Patrimonio Indisponibile mentre la neoformata particella FN2 in acquisizione e destinata a marciapiede dovrà essere classificata nel Demanio."*



COMUNE DI TRENTO

Proposta delibera di giunta n. 3189 / 2026

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C3A - P.A. D DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA DI CAMAN A CADINE DI TRENTO.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, 04/06/2026

SERVIZIO URBANISTICA
Dirigente
FEDRIZZI SILVIO

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).



COMUNE DI TRENTO

Proposta delibera di giunta n. 3189 / 2026

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C3A - P.A. D DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA DI CAMAN A CADINE DI TRENTO.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE
Dirigente
DEBIASI FRANCA

Trento, 05/06/2026

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).