

# SCHEMA DI CONVENZIONE

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

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PA131)

ZONA D2b in via Salisburgo a Trento in località Spini di Gardolo

pp.ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136  
C.C. Gardolo

### Parti contraenti:

- **Comune di Trento – di seguito per brevità il Comune;**
- **Brugnara s.r.l. e altri co-lottizzanti, di seguito per brevità Ditta lottizzante**

### Premesso

- che il Piano Regolatore Generale del Comune (P.R.G.) individua nel Comune Catastale di Gardolo in via Salisburgo, la zona D2b “zone produttive del settore secondario di livello multifunzionale” disciplinata dall’art. 46 delle relative Norme Tecniche di Attuazione con vincolo di formazione di un piano attuativo, ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii. (L.P. n. 15/2015);
- che l’art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevede i seguenti indici: rapporto di copertura (Rc 50%), indice di utilizzazione territoriale (Ut 0,58 mq/mq), altezza dell’edificio o del corpo di fabbrica (Hf m 14,00), aree pubbliche, escluse le strade interne (superficie destinata a servizi pubblici (Ss) 10% della Superficie territoriale - St). In tali zone possono insediarsi le seguenti attività: quelle descritte dall’art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., oltre le attività di deposito e magazzinaggio di beni in genere;
- che le destinazioni d’uso ammesse nelle zone D2b “zone produttive del settore secondario di livello locale multifunzionale” sono quelle previste dagli artt. 44 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dall’art. 33 delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale (P.U.P.);
- che il piano attuativo in esame si configura quale piano di lottizzazione, ai sensi dell’articolo 50 della L.P. n. 15/2015;
- che in data 15.04.2022 prot. n. 106111 è pervenuta richiesta di parere preventivo relativa al piano di lottizzazione in oggetto, rilasciata con nota prot. n. 194544 d.d. 12.07.2022;
- che in data 09.06.2023 prot. n. 172407 è pervenuta domanda di approvazione del piano di lottizzazione in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”, situata a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo e individuata dalle pp.ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo;
- che il presente atto è soggetto alle disposizioni della L.P. n. 15/2015 e relativi titoli edilizi abilitativi;
- che l’area oggetto della presente lottizzazione non è provvista di idonee opere di urbanizzazione e che 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 oggetto del presente piano di lottizzazione sono costituite da:
  - una nuova strada in direzione nord-est, di collegamento tra via Vienna e via Graz;
  - reti e sottoservizi (impianto di illuminazione, rete acque nere, rete acque bianche, rete del gas, rete elettrica e fibra e rete telefonica);
  - impianto di irrigazione a goccia per il verde pubblico;
- che è prevista inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del piano costituite dall'allargamento della sezione stradale di via Salisburgo con conseguente realizzazione del marciapiede lungo il lato sud-est del lotto;
- 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. 182254 d.d. 29.06.2022 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria;
- che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte;
- 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 di realizzazione di una nuova strada a servizio dell'insediamento e relativa rete di impianti, un allargamento stradale e un nuovo marciapiede, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.);
- che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal successivo articolo 10 e seguenti, le parti fanno espresso riferimento al documento *"Disciplinare per il piano di lottizzazione in zona D2b a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo pp. ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo 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.

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

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

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

**1.** Il piano di lottizzazione, cui accede la presente Convenzione, interessa la seguente realtà, site in comune catastale di Gardolo e comprese in zona D2b "zone produttive del settore secondario di

nuovo impianto di livello locale multifunzionale”, di cui è riportata la superficie catastale, da intendersi indicativa:

- l'intera p.f. 1745 della superficie catastale di 4.467 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- l'intera p.f. 1746 della superficie catastale di 543 m<sup>2</sup>, di proprietà della società Brugnara s.r.l.;
- l'intera p.f. 1747/1 della superficie catastale di 1.347 m<sup>2</sup>, di proprietà della società Brugnara s.r.l.;
- l'intera p.f. 1748/1 della superficie catastale di 646 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- l'intera p.f. 1748/2 della superficie catastale di 513 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- l'intera p.f. 1749/1 della superficie catastale di circa 465 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- parte della p.f. 1749/2 della superficie catastale di circa 87 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- parte della p.f. 1749/3 della superficie catastale di 1.968 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- l'intera p.f. 1750 della superficie catastale di circa 687 m<sup>2</sup>, di proprietà [REDACTED];
- l'intera p.f. 2136 della superficie catastale di circa 172 m<sup>2</sup>, di proprietà della società Brugnara s.r.l..

La superficie catastale complessiva, da intendersi indicativa, delle particelle catastali sopra elencate ricadenti in zona D2b è pari a 10.886 m<sup>2</sup>, corrispondenti a una superficie reale pari a 10.737 m<sup>2</sup>.

Il piano di lottizzazione interessa inoltre anche le particelle di seguito elencate, tutte in comune catastale di Gardolo esterne alla zona D2b in oggetto e comprese in zona F2 “zone destinate alla viabilità”, di cui sono riportate le superfici catastali, da intendersi indicative:

- parte della p.f. 1749/2 della superficie catastale di circa 15 m<sup>2</sup>, compresa in zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- parte della p.f. 1749/3 della superficie catastale di circa 132 m<sup>2</sup>, compresa in zona F2 “zone destinate alla viabilità”.

La superficie catastale complessiva delle particelle catastali sopra elencate ricadenti in zona F2 è pari a 147 m<sup>2</sup> da intendersi indicativa.

Sulla base delle risultanze del tipo di frazionamento allegato al presente atto, a firma del tecnico \_\_\_\_\_, allegato alla presente Convenzione sotto la lettera alfabetica “D” per formarne parte integrante e sostanziale, i predetti immobili corrispondono alle particelle nel comune catastale di Gardolo:

- p.f. 1745/1 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1745/2 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1746 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;

- p.f. 1747/1 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1748/1 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1748/2 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1749/1 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1749/2 compresa in parte in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale” e in parte zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- p.f. 1749/3 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 1749/N1 compresa in zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- p.f. 1750 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”;
- p.f. 2136 compresa in zona D2b “zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale”.

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

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

## **Articolo 2 – Oggetto della convenzione - Trasferimento obblighi**

**1.** Gli obblighi derivanti alla Ditta lottizzante sono definiti dalla presente convenzione e dal già citato allegato A “Disciplinare per il piano di lottizzazione in zona D2b a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo pp.ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo e relative opere di urbanizzazione primaria”; in tal senso quando nel presente atto si richiamano gli obblighi di cui alla presente convenzione, si fa sempre riferimento anche al contenuto del detto Allegato A.

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

**3.** Fermo restando quanto previsto dalla specifica clausola di cui all'articolo 2, comma 5), del Disciplinare -allegato “A” parte integrante della presente Convenzione- la Ditta lottizzante si impegna ad allegare copia della presente Convenzione agli eventuali atti di trasferimento, anche parziali, della proprietà degli immobili indicati al precedente articolo 1, nonché ai contratti di vendita di unità o porzioni immobiliari comprese nel perimetro individuato dalla Convenzione, inserendo specifica clausola con la quale gli aventi causa accettano il trasferimento a proprio carico

dell'osservanza e dell'adempimento di tutti gli impegni e gli obblighi ivi previsti a carico della Ditta lottizzante;

4. La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a trasmettere copia degli atti di trasferimento di cui comma 3 del presente articolo 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..

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

1. Il piano di lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e adottato ed è costituito dagli elaborati di progetto in formato digitale, individuati nell'elenco che viene allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica "B".

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

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

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

1. L'area è situata a Trento in località Spini di Gardolo nel Comune di Trento e confina a sud-ovest con via Salisburgo, a sud-est e nord-est con via Graz a nord-ovest con una zona E3 "agricola di particolare tutela" e a nord-est con una zona edificata B5 "zone residenziali estensive" del P.R.G..

2. L'edificazione all'interno del perimetro del piano di lottizzazione, come delineato negli elaborati progettuali di cui all'allegato "B", prevede la suddivisione dell'area in tre lotti destinati all'edificazione privata: lotto A di circa 5.209 mq, lotto B di circa 2.206 mq e lotto C di circa 2.132 mq. In ogni lotto verrà realizzato un capannone atto a ospitare attività artigianali, uffici, officina, residenza e comunque attività previste dall'art. 33 delle Norme di attuazione vigenti del P.U.P.. Non è prevista la realizzazione di foresterie e servizi di interesse collettivo, di cui all'art. 44, commi 2bis e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

3. Il piano di lottizzazione non prevede l'urbanizzazione del terreno.

4. Saranno inoltre realizzate le opere di urbanizzazione primaria meglio descritte all'articolo 10, con i relativi sottoservizi, delineate negli elaborati di cui all'allegato "C".

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

1. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 55 della L.P. n. 15/2015, si precisa che eventuali

variazioni non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, comprovate da difficoltà esecutive legate alla situazione dei luoghi e purché non alterino l'impianto complessivo, potranno essere autorizzate previo parere favorevole dei competenti Servizi comunali senza che ciò costituisca variante alla presente Convenzione.

**2.** Analogamente, non costituiranno variante al piano di lottizzazione le eventuali modifiche all'edificazione, conformi al P.R.G. vigente, 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 di lottizzazione le modifiche, conformi al P.R.G. vigente, che rientrino nei limiti di cui all'articolo 55, comma 3 della L.P. n. 15/2015 e che rispettino i vincoli progettuali di cui all'articolo 6 delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione. Per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, in fase esecutiva si farà riferimento alla normativa tempo per tempo vigente in materia urbanistica ed edilizia e al P.R.G..

**4.** Criteri e dati di riferimento per la valutazione della sostanzialità o meno delle varianti, rimangono quelli indicati negli elaborati tecnici e progettuali.

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

**1.** Le parti danno atto che l'articolo 86, comma 3, lett. b) della L.P. n. 1/2008 e la relativa D.G.P. n. 2091/2021 stabiliscono che per gli interventi di nuova costruzione (articolo 77, comma 1, lett. g), numero 1) della L.P. n. 15/2015) è riconosciuta esclusivamente la premialità consistente nella riduzione del contributo di costruzione pari al 18 per cento dell'importo dovuto ai sensi dell'art. 12 del Regolamento edilizio comunale, a condizione che sia raggiunta la classe energetica A, ai sensi delle Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (D.P.P. 13/07/2009 n. 11-13/Leg.), unitamente all'ottenimento di certificazioni di sostenibilità ambientale o di certificazioni di qualità costruttiva degli edifici in legno.

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

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

**2.** Tutte le opere di cui al presente articolo, 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 comunali competenti e di quanto previsto dalla presente Convenzione.

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

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

**2.** La Ditta lottizzante cede a titolo gratuito e in assoluta proprietà trasferisce al Comune, che accetta e acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, la seguente realtà in C.C. Gardolo, per una superficie reale complessiva di circa 1.337 m<sup>2</sup> identificata tramite il tipo di frazionamento n. \_\_\_\_\_/2024 allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera alfabetica "D":

- p.f. 1749/2 della superficie catastale di 1.190 m<sup>2</sup> avente destinazione parte in zona D2b "zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale" e parte in zona F2 "zone destinate alla viabilità";
- p.f. 1749/N1 della superficie catastale di 147 m<sup>2</sup> avente destinazione zona F2 "zone destinate alla viabilità".

*[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 Gardolo, di cui al precedente comma 2, da classificare nel demanio del Comune di Trento.

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

**5.** La Ditta lottizzante dichiara che le realtà in comune catastale di Gardolo, di cui al comma 2 di questo articolo, sono di sua esclusiva proprietà e piena disponibilità in ragione dei rispettivi diritti tavolarmente iscritti e che le stesse vengono trasferite al Comune nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, così come sono state fino qui possedute e usate e nello stato di diritto risultante dal Libro Fondiario, libere da qualsiasi peso, pegno, privilegio fiscale, arretrati di imposta, vincoli ipotecari e gravami di sorta. Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega in originale, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica "E", omessane la lettura per dispensa delle parti, il certificato di destinazione urbanistica prot. n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ relativo alle realtà oggetto di cessione. A riguardo, gli alienanti dichiarano che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**6.** La Ditta lottizzante garantisce infatti specificatamente di essere piena proprietaria di quanto alienato e che quanto ceduto è libero da ipoteche, diritti reali altrui, affitti, altri contratti agrari o altri diritti personali, prelazioni anche agrarie, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali e oneri, e garantisce, inoltre, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa e si impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino a oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in data successiva a quella del presente atto.

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

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

**8.** Con la sottoscrizione del presente atto, gli immobili identificati dal tipo di frazionamento n. \_\_\_\_\_/2024, oggetto di cessione a termini del presente articolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 10, vengono messi a disposizione e in detenzione alla

Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

**9.** La messa a disposizione di tali aree, 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 articolo 4, comma 2.

**10.** Dalla data del presente atto e fino al collaudo delle opere e della consegna delle stesse al Comune, 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.

**11.** La Ditta lottizzante dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità, in caso di danni eventualmente arrecati, nell'esecuzione delle prestazioni di cui alla presente Convenzione, a persone e cose tanto del Comune che di terzi, compresi eventuali danni di tipo patrimoniale, anche in caso di intervento di eventuali subappaltatori. A tali fini la Ditta lottizzante ha stipulato idonea polizza di assicurazione come indicato dal successivo articolo 14. Eventuali danni di tipo patrimoniale, qualora non coperti dalla polizza assicurativa, rimangono in ogni caso a carico della Ditta lottizzante.

**12.** 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.

**13.** 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 a eseguire a totali proprie cure e spese, avvalendosi dei benefici di cui al successivo articolo 15, le seguenti opere di urbanizzazione, secondo i progetti costituiti dagli elaborati di cui all'allegato "C":

- una nuova strada in direzione nord-est, di collegamento tra via Vienna e via Graz;
- reti e sottoservizi (impianto di illuminazione, rete acque nere, rete acque bianche, rete del gas, rete elettrica e fibra e rete telefonica);
- impianto di irrigazione a goccia per il verde pubblico;
- allargamento della sezione stradale di via Salisburgo, all'esterno del perimetro del piano di lottizzazione, con conseguente realizzazione del marciapiede lungo il lato sud-est del lotto.

**2.** Il costo complessivo di dette opere, quantificato in via preventiva sulla base del computo metrico estimativo allegato, successivamente rideterminato dal Servizio Opere di urbanizzazione primaria con nota prot. n. 81077 d.d. 08/03/2024 ai sensi dell'articolo 14, comma 4 del Regolamento edilizio comunale, è pari a Euro 186.242,03 (centottantaseimiladuecentoquarantadue/03)\*.

*\* [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 le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 10, che dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla data di approvazione del piano di lottizzazione e, in ogni caso, anteriormente al deposito della prima segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) relativa al primo edificio. Rimane salva la possibilità di concedere proroghe laddove il ritardo sia fondato su cause di forza maggiore o caso fortuito non imputabili alla Ditta lottizzante; in tal caso la richiesta di proroga motivata va presentata al Comune almeno 4 (quattro) mesi prima della scadenza del termine e dovrà essere espressamente autorizzata dal Comune.
- 2.** Il termine fissato al comma 1 di questo articolo deve intendersi riferito all'esecuzione di tutti gli adempimenti, nessuno escluso, cui è obbligata la Ditta lottizzante ai sensi della presente convenzione, tra i quali si richiamano in particolare quelli tecnico-amministrativi come indicati agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del Disciplinare allegato "A".
- 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 dall'articolo 9, comma 10 e 11, e dall'articolo 14. In base alle risultanze delle verifiche ai fini del predetto verbale di funzionalità, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo dell'opera e la Ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato nel verbale di funzionalità. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 18.
- 4.** La consegna anticipata delle opere al Comune, laddove ritenuta necessaria per ragioni di pubblico interesse, dovrà avvenire secondo la disciplina espressamente prevista dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici e da quanto disposto dall'articolo 5 del Disciplinare allegato "A".
- 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'articolo 4 del Disciplinare allegato. In tale sede, a insindacabile giudizio del Comune, potrà essere richiesto alla Ditta lottizzante il rifacimento del manto di usura della viabilità.

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

- 1.** Le parti prendono atto che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione, allegato alla presente Convenzione, ha i requisiti di progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE).
- 2.** Ai fini degli adempimenti di cui all'articolo 2 del Disciplinare allegato "A", la Ditta lottizzante si impegna a predisporre il relativo progetto esecutivo, tenuto conto che nella definizione delle prescrizioni tecniche, delle voci e dei prezzi del progetto si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13 della L.P. n. 26/1993 e all'articolo 9, comma 10 bis, del D.P.P. 11 maggio 2012 n. 9-84/Leg..
- 3.** Il progetto esecutivo sarà consegnato al Servizio Urbanistica comunale che provvederà a trasmetterlo al Servizio Opere di urbanizzazione primaria, affinché il Dirigente possa attestarne con proprio parere la conformità al progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_ relativa all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto.
- 4.** Il progetto esecutivo non sarà conseguentemente oggetto di approvazione.

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

1. Le parti prendono atto che, in applicazione del combinato disposto dell'articolo 5 dell'allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici" e dell'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, che risultano, come nel caso di specie, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venire meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia.
2. Si conviene che, sebbene escluse dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici, le opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, devono comunque essere realizzate da impresa con i necessari requisiti di idoneità tecnica e professionale in relazione alla complessità o particolarità delle opere medesime, precisando che, in caso di affidamento per lavori di importo superiori a Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), come nel caso di specie, l'impresa esecutrice dovrà essere munita di qualificazione S.O.A..
3. 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.
4. La Ditta lottizzante dichiara di tenere sollevato e indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità o danno che dovesse verificarsi per e in causa dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione, fornendo a tal fine la polizza di cui all'articolo 14.
5. 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 – Polizza danni per le opere di urbanizzazione primaria**

1. A garanzia delle responsabilità previste dagli articoli della presente Sezione II, in particolare dall'articolo 13 della presente Convenzione, e dagli articoli 2 e 3 del Disciplinare allegato, la Ditta lottizzante stipula idonea polizza di assicurazione n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ con la società \_\_\_\_\_ a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) derivante da eventuali danni che dall'uso delle particelle pp.ff. 1749/2 e 1749/N1 in C.C. Gardolo possano derivare a persone o cose, anche del Comune, esonerando quest'ultimo da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni stessi. Detta polizza costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto anche se non materialmente allegata.

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

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

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

1. La ditta lottizzante, all'atto di richiesta dei titoli edilizi meglio disciplinati all'articolo 6 del Disciplinare allegato "A", è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 87 e seguenti della L.P. n. 15/2015, dell'articolo 44 e seguenti del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.) e della Parte II, Titolo I, Capo III del Regolamento edilizio comunale. Vista l'assunzione a carico della Ditta lottizzante della

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 10, la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi del combinato disposto degli articoli 49, comma 6, lett. e), punto 2) della L.P. n. 15/2015 e dell'articolo 5, comma 8, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), viene determinata nella misura pari al costo delle opere, fino a un importo massimo corrispondente alla parte di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al minor costo delle opere realizzate, considerato che le stesse potranno essere utilizzate per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi.

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

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

**3.** La Ditta lottizzante ha calcolato in via preventiva nella Relazione tecnico descrittiva prot. n. 395480 d.d. 30/11/2023, di cui all'articolo 4, comma 1, l'ammontare presunto del contributo di costruzione, quantificandolo in Euro 149.430,23 (centoquarantanovemilaquattrocentotrenta/23);

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

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

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

### **Articolo 17 – Inadempienze e sanzioni**

**1.** In caso di inadempienza delle norme della presente Convenzione, come definita all'articolo 2, riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, il Comune - a suo insindacabile giudizio - si riserva di applicare alla Ditta lottizzante una penale di Euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati dall'articolo 11 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formalizzazione degli atti conseguenti. Sono fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune su istanza motivata da parte della Ditta lottizzante secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 1. La Ditta lottizzante riconosce che nell'eventualità di un

proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi della Ditta Lottizzante, comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'articolo 18 della presente Convenzione nelle casse comunali e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al piano di lottizzazione. In tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi in corso e risulterà impedito il rilascio di altri titoli abilitativi, oltre al pagamento della sopra citata penale. L'autorizzazione al piano di lottizzazione riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso in cui il Comune vi abbia provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la prestazione di una nuova garanzia finanziaria.

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

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

### **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 212.892,25 (*duecentodiciottocentonovantadue/25*)\* corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito del piano di lottizzazione, come determinato all'articolo 10, comma 2 della presente Convenzione, aumentato degli oneri fiscali e aggiornato con riferimento al periodo di 4 (*quattro*) mesi di cui all'articolo 11 mediante applicazione del tasso medio di inflazione relativo alla città di Trento (3,4 % a febbraio 2024). Detta fideiussione assicurativa/bancaria/altro \_\_\_\_\_\*, rilasciata da istituto noto e di provata solidità, costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto anche se non materialmente allegata. È facoltà del Comune richiedere integrazioni delle cauzioni ove queste si dimostrassero insufficienti. La Ditta lottizzante riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà altresì l'applicazione delle sanzioni previste dal precedente articolo 17. Il Comune incamererà la cauzione in tutto o in parte nei casi previsti nella presente Convenzione e comunque ove, per atti e fatti concludenti, risulti che la Ditta lottizzante, dopo essere stata posta in mora, non possa o non voglia iniziare i lavori o, se iniziati, condurli a termine ovvero adempiere alle ulteriori obbligazioni oggetto del presente atto come definite all'articolo 2, comma 2.

*\* [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 primaria, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, riportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della Convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della Convenzione.

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

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

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

### **Articolo 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'articolo 54, comma 2, della L.P. n. 15/2015. Per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55 della L.P. n. 15/2015.

### **Articolo 20 - Regime fiscale**

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

- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria \_\_\_\_\_
- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria \_\_\_\_\_
- euro \_\_\_\_ per la particella fondiaria \_\_\_\_\_

*[valori da inserire in fase di stipula]*

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

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

4. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione. Le istanze tavolari per le annotazioni e intavolazioni derivanti dalla presente Convenzione vengono proposte dalla parte più diligente, ma a spese della Ditta lottizzante.

### **Articolo 21 – Richiami normativi**

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

## **Articolo 22 – Foro competente**

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

## **Articolo 23 - Dirigente competente**

1. Ai sensi dell'articolo 49, comma 5, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si indica quale responsabile dell'esecuzione della presente Convenzione di lottizzazione il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune.

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

1. Il signor/I signori/Le signore/La signora \_\_\_\_\_, a norma dell'articolo 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e reso edotto da me, Ufficiale rogante, sulla responsabilità anche penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni 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 – Segnalazione di illeciti**

1. Il Gestore prende atto che il Comune di Trento per dare attuazione alla disciplina introdotta con il D.lgs. n. 24/2023 ha adottato con delibera di Giunta comunale n. 16 di data 29.01.2024 un atto organizzativo sulla "procedura di segnalazione di illecito – whistleblowing", e ha messo a disposizione dei segnalanti, tra cui rientrano anche contraenti, appaltatori, subappaltatori, loro dipendenti e collaboratori a vario titolo come meglio precisati all'articolo 3 del detto atto organizzativo, un applicativo informatico dedicato per l'inoltro di dette segnalazioni, il cui link è presente nel sito internet istituzionale, all'indirizzo seguente:  
[www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti](http://www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti). Il Gestore 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. n. 24/2023 con idonee clausole contrattuali ovvero altri mezzi di informazione.

## **Articolo 26 – Approvazione specifica clausole**

1. Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli della presente Convenzione di seguito richiamati: articolo 2 (Trasferimento obblighi), articolo 7 (Premialità edilizie per la diffusione dell'edilizia sostenibile e in legno di qualità), articolo 9 (Cessione gratuita al Comune di immobili - messa a disposizione aree e garanzie), articolo 13 (Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori), articolo 14 (Polizze danni per le opere di urbanizzazione primaria), articolo 16 (Condizioni per l'agibilità), articolo 17 (Inadempienze e sanzioni), articolo 18 (Cauzioni) e articolo 22 (Foro competente). Ai sensi degli articoli sopra richiamati, dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente tutte le disposizioni contenute nei seguenti articoli del Disciplinare allegato "A" alla presente Convenzione: articolo 1 (Opere di urbanizzazione primaria: adempimenti inerenti l'acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto), articolo 2 (Opere di urbanizzazione primaria: modalità di esecuzione – direzione lavori), articolo 3 (Opere urbanizzazione primaria: manutenzione), articolo 5 (Consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualità ambientali).

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

**Firme**

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



**ALLEGATO "A"**  
**DISCIPLINARE**

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

**per il piano di lottizzazione (PA131) in ZONA D2b a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo pp.ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo 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 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. 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.

2. 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 e nel rispetto delle prescrizioni di cui al parere prot. n. 424268 d.d. 04/12/2023 dell'Ufficio Parchi e giardini del Servizio Gestione strade e parchi *"rimanendo in carico al lottizzante -in fase esecutiva- la completa predisposizione di nuovo allacciamento alla rete pubblica per l'alimentazione dell'impianto a goccia"* e di cui al parere prot. n. 380669 d.d. 22/11/2023 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria *"Resta inteso che, 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"*. Inoltre, il direttore dei lavori è tenuto a curare i rapporti con i tecnici del Comune che in sede esecutiva espletano la supervisione di dette opere, provvedendo a definire le condizioni operative affinché detta supervisione possa essere condotta correttamente. A tali fini la Ditta

lottizzante fornisce al Comune e al direttore dei lavori copia del progetto esecutivo di cui all'articolo 12, comma 2, della Convenzione.

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

4. 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.

5. 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 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.

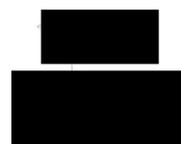
6. La direzione lavori ha l'obbligo di informare per iscritto, a mezzo di posta elettronica certificata, il Servizio Urbanistica comunale dell'inizio dei lavori e riguardo l'andamento degli stessi a fronte di sopraggiunte difficoltà di esecuzione e comunque con cadenza almeno trimestrale. La direzione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

### **Articolo 3 – Opere 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 e ogni responsabilità civile e penale connessa all'uso di tali opere sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante, fermo restando la prestazione della polizza danni di cui all'articolo 14 della Convenzione. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4 del presente Disciplinare in ordine alla possibilità di attivazione della cauzione di cui all'articolo 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 incarica 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'art. 17, comma 3 della Convenzione.

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

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

2. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio la Ditta lottizzante dovrà ottenere gli appositi titoli abilitativi edilizi, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia, di quanto previsto dal piano di lottizzazione e dalla Convenzione.

3. Le parti prendono atto che l'edificazione dei lotti dovrà rispettare le disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario, ai sensi del Titolo V, Capo III della L.P. n. 15/2015 e del Titolo IV, Capo II del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61 Leg.). In particolar modo dovranno essere rispettati i vincoli di destinazione relativi agli edifici realizzati in aree produttive del settore secondario previsti dall'art. 94 del citato Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

4. Le parti prendono altresì atto che la realizzazione di unità abitative previste dall'art. 3 delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione prot. n. 395480 d.d. 30/11/2023 è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 117, comma 2 della L.P. n. 15/2015 e dell'art. 91, comma 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61 Leg.).

5. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovrà precedere o essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi secondo gli impegni fissati dall'articolo 11, comma 1, della Convenzione e secondo quanto previsto dall'art. 10 delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione prot. n. 395480 d.d. 30/11/2023.

6. 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.

7. Le parti prendono altresì atto che, secondo quanto prescritto dalla deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_ di approvazione del piano di lottizzazione riferito alla Convenzione *"il perimetro del piano ricade nelle "aree interessate da ordigni bellici inesplosi" previste dalla Carta di Sintesi della Pericolosità (L.P. n. 9/2011) e pertanto in fase di titolo edilizio si dovrà seguire il procedimento per "analisi del rischio da bombe aeree inesplose" previsto dal D.Lgs. n. 81/2008"*.

8. 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.



ALLEGATO "B" allo schema di Convenzione n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_ 20\_\_

L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15, art. 51, comma 4

APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA D2b a TRENTO IN VIA SALISBURGO A SPINI DI GARDOLO (PA131)  
pp. ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo

ELENCO ELABORATI DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE ( )

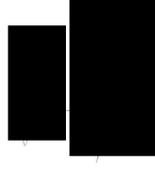
N.	DESCRIZIONE	PROT. N.	DI DATA	IMPRONTA DIGITALE
00 IU	INQUADRAMENTO URBANISTICO	56151	19/02/2024	
00 RT	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	56151	19/02/2024	
00 NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	56151	19/02/2024	
00 DF	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	56151	19/02/2024	
TAV 01	INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE, COROGRAFIA	56151	19/02/2024	
TAV. 01.02	VINCOLI LIBRO FONDIARIO	56151	19/02/2024	
TAV. 02	RILIEVO STATO DI FATTO PIANTA	56151	19/02/2024	
TAV. 03	RILIEVO STATO DI FATTO - SEZIONI	56151	19/02/2024	
TAV 04	PLANIMETRIA D'INTERVENTO	56151	19/02/2024	
TAV 05	ABACO DELLE TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE	56151	19/02/2024	
TAV 08	PLANIVOLUMETRICO	56151	19/02/2024	
-	RELAZIONE IDROGEOLOGICA, E GEOTECNICA ( )	56151	19/02/2024	
-	RELAZIONE CLIMA ACUSTICO ( )	56151	19/02/2024	
-	VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO (ing. )	56151	19/02/2024	
E00	CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE	56151	19/02/2024	
E01	AREE VERDI	56151	19/02/2024	

E01.01	STUDIO DEL VERDE VOLTO A MITIGARE L'EFFETTO ISOLE DI CALORE	56151	19/02/2024
E02	STUDIO SPECIFICO PARCHEGGI	56151	19/02/2024
E03	AREE IN CESSIONE	56151	19/02/2024
-	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO	56151	19/02/2024

**Il Dirigente**

*ing. Silvio Fedrizzi*

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



fascicolo: 6.2.2/2023/8

ALLEGATO "C" allo schema di Convenzione n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ 20\_\_

L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15, art. 51, comma 4

APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA D2b a TRENTO IN VIA SALISBURGO A SPINI DI GARDOLO (PA131)  
pp.ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (_____)				
N.	DESCRIZIONE	PROT. N.	DI DATA	IMPRONTA DIGITALE
TAV 06	LOTTO Ss - PIANTE/SEZIONI	56151	19/02/2024	_____
TAV 07	LOTTO Ss - SEZIONI	56151	19/02/2024	_____
TAV S1	PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE	56511	19/02/2024	_____
TAV S2	RETE FOGNARIA	56151	19/02/2024	_____
TAV S3	PROFILI ALTIMETRICI FOGNATURE	56151	19/02/2024	_____
TAV S4	ILLUMINAZIONE STRADA	56151	19/02/2024	_____
TAV S5	QUADRO ELETTRICO ILLUMINAZIONE	56151	19/02/2024	_____
	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	57224	19/02/2024	_____

Il Dirigente  
*ing. Silvio Fedrizzi*

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

fascicolo: 6.2.2/2023/8