

COMUNE DI SPIAZZO (TN)
- Provincia di Trento -
CONVENZIONE Urbanistica
PIANO DI RECUPERO N. 4 (AREA EX ILLE)

Ai sensi dell'art. 49 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i., dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Spiazso (TN).

Parti contraenti:

1. ONGARI dott. MICHELE, nato a Spiazso (TN) il 20/08/1951, in qualità di Sindaco p.t. del Comune di Spiazso (TN), con sede in Spiazso (TN), via S. Vigilio n. 2, Cod.Fisc. 86002710225, P.IVA 00304810224, domiciliato per la carica presso la sede municipale, di seguito indicato come "Comune";
2. POLI MARCELLO, nato a Trento il 01/11/1957 ed ivi residente in via per Tavernaro n. 3, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società F.LLI POLI SpA con sede in 38121 Trento, via Alto Adige n. 242, Cod.Fisc./P.IVA e iscrizione al Registro Imprese di Trento n. 00120820220; di seguito indicato anche come "Soggetto lottizzante".

Premesso:

- che le Parti contraenti hanno stipulato in data 31 dicembre 2013 un accordo di pianificazione urbanistica volto al recupero urbanistico ed ambientale dell'area industriale dismessa "ex Ille", e conseguentemente:
 - a) il Comune ha predisposto una variante al Piano Regolatore Generale, approvata a titolo definitivo con Delibera della Giunta Provinciale di Trento n. 1867 di data 03/11/2014;
 - b) il Soggetto lottizzante già ha eseguito sulla p.ed. 688 un intervento diretto di riqualificazione edilizia, e ciò in conformità alle possibilità insediative previste a seguito dell'entrata in vigore della Delibera Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013;
 - c) essendo peraltro tali aree parte del più ampio comparto "ex Ille", ai fini del recupero e dello sviluppo delle pp.edd. 689, 690, 691, 808 e pp.ff. 262/3 e 312/1 e parte della p.f. 1602 di proprietà comunale in C.C. Borzago, si rende necessaria la previa redazione di un Piano Attuativo;
- che il Soggetto lottizzante conferma che un'indagine ambientale, volta a verificare l'eventuale presenza nell'area "Ex Ille" di sostanze inquinanti, i cui esiti sono contenuti nella relazione dd. ottobre 2012 a firma ing. Giorgio Marcazzan e dott. geol. Paolo Passardi, certifica che "le aree esterne al sedime degli edifici presentano valori analitici determinati per valutazioni nell'ambito della disciplina delle terre e rocce da scavo inferiori a quelli previsti alla colonna a tabella 1 allegato 5 al D. Lgs. 152/06", che "la ricerca nei terreni di sostanze legate al ciclo produttivo svoltosi ha dato esito negativo" e che "l'analisi dei riporti nell'ambito della disciplina rifiuti, ad esclusione dello strato

d'asfalto talora presente, ne certifica la non pericolosità ai fini della sua destinazione finale ancora da definire”;

- che le Parti contraenti intendono procedere al recupero delle realtà di cui al successivo art. 1, ai sensi dell'articolo 51 della legge urbanistica provinciale ed intendono dar vita ad una convenzione di recupero ai sensi dell'art. 51 della L.P. 15/2015;
- che l'area oggetto della presente convenzione è sprovvista di opere di urbanizzazione, e che tale carenza, ai sensi degli artt. 83 e 89 della L.P. 15/2015, condiziona il rilascio da parte del Comune del permesso di costruire alla contestuale esecuzione delle opere stesse nei termini massimi previsti per legge e comunque sottoponendone l'esecuzione ad accordo fra le parti come meglio precisato nei successivi articoli;
- che le opere di urbanizzazione da realizzare sono costituite:
 - a) dalla viabilità, con la realizzazione di una strada con marciapiede, interna all'area terziaria che scorra parallelamente all'argine del fiume Sarca sulle pp.edd. 689 e 690, per consentire l'accesso da nord all'area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e dal collegamento della stessa con la via S. Vigilio mediante attraversamento della p.ed. 688;
 - b) dal sistema ciclopedonale così come meglio descritto nel piano di attuazione;
- che contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate le reti di infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie e di captazione-smaltimento acque meteoriche, illuminazione pubblica, metanizzazione, predisposizione reti telematiche. Il Soggetto lottizzante intende cedere e asservire gratuitamente le aree di sua proprietà interessate alla realizzazione delle opere primarie;
- che a titolo di compensazione urbanistica il Soggetto lottizzante è tenuto ad una serie di prestazioni, fra cui la cessione a titolo gratuito di una superficie originariamente stimata in circa mq. 3.408 nella parte sud-est delle aree soggette al Piano di Recupero, destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, nonché la progettazione, la realizzazione e la messa in opera di una passerella ciclopedonale sul Fiume Sarca, collegante i percorsi interni al Piano Attuativo con la frazione di Fisto;
- che, in relazione alle opere ad uso pubblico previste, la Provincia Autonoma di Trento – Servizio Bacini montani, ha concesso con determinazione del dirigente n. 305 dd. 23/04/2015 l'autorizzazione per la realizzazione della strada di accesso, con determinazione del dirigente n. 203 dd. 14/03/2016 l'autorizzazione per la realizzazione di una passerella ciclopedonale, con determinazione del dirigente n. 605 dd. 23/08/2016 l'autorizzazione per lo spostamento del collettore fognario intercomunale, con determinazione del dirigente n. 663 dd. 09/09/2016 l'autorizzazione allo scarico delle acque bianche nel fiume Sarca;
- che Comune e Soggetto lottizzante di cui alla presente convenzione sono proprietari di tutte le aree necessarie alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e compensazione urbanistica sopra descritte, per cui non necessita l'attivazione di procedure espropriative su beni di terzi;
- che il Soggetto lottizzante di cui alla presente convenzione si impegna, ai sensi dell'art. 83 della L.P. 15/2015, a realizzare a totali proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione relative al perimetro del Piano, come sommariamente sopra descritte.

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

Articolo 1 - Immobili interessati dal piano di recupero

1. Il piano attuativo cui accede la presente Convenzione interessa le seguenti realtà: la p.ed. 689 per una quota di mq. 3800, la p.ed. 690 di mq. 2.132, la p.ed. 691 di mq. 3.080, la p.ed. 808 di mq. 3.910, la p.f. 262/3 di mq. 323, la p.f. 312/1 di mq. 398 e mq. 173 della p.f. 1602. Tutte le sopraelencate particelle sono situate nel Comune Catastale di Borzago.
2. Le Parti contraenti si danno atto di essere proprietarie di tutti gli immobili compresi nel perimetro del piano. Relativamente agli immobili pp.edd. 689, 690, 691, 808, p.f. 262/3, il Soggetto lottizzante presenta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la disponibilità degli stessi e si impegna a dare esecuzione al piano di recupero di cui alla premessa, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente Convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
3. Il piano di recupero interessa una superficie complessiva da visura catastale di mq. 13.816, da intendersi quindi indicativa.

Articolo 2 – Trasferimento degli obblighi

1. Negli atti di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili indicati nel precedente articolo 1, nonché in tutti i contratti di vendita o costitutivi di altri diritti reali su unità o porzioni immobiliari comprese nel perimetro del piano di recupero, il Soggetto lottizzante provvederà a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa l'osservanza e l'adempimento degli impegni e obblighi previsti nella presente convenzione, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento che li richiami integralmente. In particolare, i contratti immobiliari posti in essere dal Soggetto lottizzante dovranno riportare integralmente le condizioni di cui all'art. 23 della presente Convenzione.

Articolo 3 - Elenco degli elaborati del piano di recupero

1. Il piano è costituito dai seguenti elaborati di progetto redatti dall'arch. Alessio Condotta e da Stea Progetto Srl, che si allegano al presente atto come parti integranti e sostanziali e che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed ai quali fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento:

URBANISTICA

UR – Relazione tecnico – illustrativa

UN – Norme di attuazione

UF – Documentazione fotografica

UF – Documentazione fotografica marzo 2018

U01 – Rilievo Estratti

U02 – Identificazione catastale dei lotti

U03 – Consistenza delle particelle

U04 – Piano normativo

U05 – Planimetria delle parti in demolizione

U06 – Planimetria delle aree in cessione

PROPOSTA EDIFICATORIA

PR – Relazione tecnica

P01 – Planimetria generale

P02 – Lotto S1 – Fasi esecutive 1 e 2

P03 – Lotto S1 – Fase 1 - Planimetria piano -3.75

P04 – Lotto S1 – Fase 1 - Planimetria piano +0.00

P05 – Lotto S1 – Fase 1 - Planimetria piano +3.85

P06 – Lotto S1 – Fase 1 - Sezioni e prospetti

P07 – Lotto S1 – Fase 1+2 - Planimetria piano -3.75

P08 – Lotto S1 – Fase 1+2 - Planimetria piano +0.00

P09 – Lotto S1 – Fase 1+2 - Planimetria piano +3.85

P10 – Lotto S1 – Fase 1+2 - Sezioni e prospetti

P11 – Lotto S2 – Planimetria piano -7.25

P12 – Lotto S2 – Planimetria piano -3.75

P13 – Lotto S2 – Planimetria piano tipo – Sezione C-C

P14 – Passerella ciclo-pedonale

P15 – Viste prospettiche

INFRASTRUTTURE

I01 – Planimetria area piano d'attuazione con sezioni di scavo

I02 – Planimetria fognature acque bianche, nere e collettore intercomunale

I03 – Planimetria rete acquedottistica e GPL

I04 – Sezioni

I05 – Dettagli costruttivi reti fognarie

I06 – Trentino Network

I07 – Planimetria impianto d'illuminazione pubblica

ICI – Computo metrico estimativo infrastrutture

ICP – Computo metrico estimativo passerella

IR – Verifiche illuminotecniche

IQ – Quadri elettrici

STRUTTURALE MURI E STRADA

S01 – Pianta fondazioni – sezioni 10-10 e 11-11

S02 – Sezioni da 1-1 a 9-9

SR – Relazione tecnico illustrativa e di calcolo

STRUTTURALE PASSERELLA

SP01 – Progetto strutture: sezione longitudinale, pianta e sezioni trasversali

SP02 – Progetto strutture: pianta fondazioni, sezioni fondazioni, particolari micropali

SPR – Relazione tecnico illustrativa e di calcolo

Relazione geologica

Indagine ambientale

Indagine geognostica

NORMATIVA URBANISTICA

Variante 2018 – Relazione Rendicontazione – Estratti Normativi e Cartografici

Variante 2018 – Norme di attuazione – Testo di Raffronto – Testo finale coordinato

Schema di Convenzione.

Articolo 4 – Descrizione sintetica dell'intervento

1. Il piano attuativo è stato redatto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Il piano attuativo individua tre comparti con distinte destinazioni: l'uno per attività miste del settore terziario (S1), uno ai fini residenziali (S2), l'altro per attrezzature collettive (S3). Il recupero in oggetto potrà essere eseguita per stralci, con riferimento alla già definita suddivisione in comparti, comprendenti uno o più edifici e le relative parti condominiali. Ciascun edificio potrà essere oggetto di autonoma richiesta di titolo edilizio, nel rispetto delle disposizioni previste dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio vigenti.
2. Il Soggetto lottizzante ha provveduto alla demolizione di tutti i volumi precedentemente presenti all'interno dell'area di piano, fatta salva la porzione edificata, che sarà ristrutturata e riqualificata, posta a confine delle corrispondenti pp. ff. 263/1, 263/2, 264, 265/2 266, 267 in C.C. Borzago, la cui erezione è necessaria al mantenimento dei diritti edificatori ad oggi esistenti.

Articolo 5 - Edificazione dell'area terziaria di servizio (S1)

1. L'area a destinazione mista terziaria consiste in una superficie di circa mq. 4.579, esclusa la quota da destinare a viabilità veicolare e ciclopeditone. Vi potranno essere ospitate attività commerciali, artigianali di servizio, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, credito ed uffici aziendali, attività culturali, sportive e ricreative, nonché commercio all'ingrosso. L'edificazione avverrà secondo le indicazioni riportate nel progetto al Piano attuativo, all'interno del quale sono specificate le diverse tipologie edilizie. L'edificazione avverrà secondo i parametri edilizi così sommariamente descritti:
 - superficie coperta = massimo 65% superficie lotto;
 - volume urbanistico fuori terra = massimo 15.000 mc + 5.000 mc per i parcheggi;
 - altezza fabbricati = massimo 11,25 dal piano di spiccato e rispettivamente 7,50 m dalla quota +/- 00 di piano.
2. L'edificazione avverrà tramite intervento di recupero, anche parziale, con riqualificazione ai fini commerciali delle volumetrie esistenti (edificio p.ed. 689). Per tale motivo, avvalendosi delle facoltà previste all'art. 3.5 della Delibera Giunta provinciale di Trento n. 1339 di data 01/07/2013, i parametri urbanistici applicabili alla superficie commerciale sono così determinati:
 - spazi minimi di parcheggio:

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
 - b) per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore alimentare/misto e non alimentare mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita;
 - c) parcheggi pertinenziali collocati in volumi interrati minimo 30%
- superficie destinata a verde = minimo 10%.

L'intervento di recupero di cui al precedente punto 5.2 sarà considerato tale anche nell'ipotesi in cui sia realizzato in tempi diversi per la demolizione e successiva ricostruzione che potrà avvenire in fasi temporali diverse non collegate fra loro.

Articolo 6 - Edificazione dell'area residenziale (S2)

1. L'area a destinazione residenziale consiste in una superficie di circa mq. 4.575. L'edificazione avverrà secondo i parametri urbanistici così sommariamente descritti:
 - superficie coperta: massimo 50% della superficie del lotto;
 - volume urbanistico fuori terra = massimo 6.000 mc. di cui 3.150 sec. art. 86;
 - alloggi, utilizzabili per il tempo libero e vacanze, ai sensi di quanto stabilito dal Titolo VII delle Norme di Attuazione introdotte in adeguamento alla Legge Provinciale n. 16/2005 "disciplina della residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze", = numero nove, corrispondenti a circa 3150 mc.;
 altezza massima fabbricati = 9 m.
2. Nell'area a destinazione residenziale l'edificazione dei nuovi volumi avverrà secondo le indicazioni riportate nel progetto allegato al Piano attuativo, all'interno del quale saranno specificate le diverse tipologie edilizie. L'edificazione degli alloggi da destinare a residenza ordinaria e di quella degli edifici contenenti alloggi utilizzabili per il tempo libero e vacanze, potrà avvenire anche non contestualmente e perciò i necessari titoli abilitativi potranno essere richiesti all'Amministrazione anche in tempi diversi.
3. Eventuali premio di cubatura, previsti dalla legislazione vigente in materia di edilizia sostenibile, saranno calcolati al momento di rilascio dei titoli edilizi, secondo le norme all'epoca vigenti.

Articolo 7 - Edificazione dell'area per attrezzature collettive (S3)

1. L'area per le attrezzature pubbliche individuata nel piano attuativo verrà ceduta dal Soggetto lottizzante al Comune di Spiazzo così come indicato all'art. 10 - Cessione gratuita al Comune di immobili. Messa a disposizione aree e garanzie.
2. Tale area, oggetto di cessione, ha una superficie di mq. 3.364, a cui si collega una ulteriore porzione pari a mq. 173 della p.f. 1602, già di proprietà pubblica. L'Amministrazione comunale potrà realizzare strutture pubbliche di interesse generale, fra le quali anche strutture scolastiche, verde pubblico, parcheggi e percorsi ciclopeditoni.

Articolo 8 – Varianti non sostanziali

1. Eventuali variazioni non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione comprovate da difficoltà escutive legate alla situazione dei luoghi, purché non alterino l'impianto

complessivo, potranno essere autorizzate previo parere favorevole dei competenti uffici comunali senza che ciò costituisca variante al piano.

2. Analogamente non costituiranno variante le eventuali modifiche all'edificazione conformi al PRG 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 vigente in materia edilizia ed urbanistica ed al PRG.

Articolo 9 – Opere funzionali agli edifici. Allacciamento ai pubblici servizi

1. Le reti di infrastrutturazione di comparto saranno realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 13.
2. Nel contesto dell'esame della prima concessione edilizia richiesta dal Lottizzante per ciascuno dei comparti di cui all'articolo 4, la documentazione tecnica di progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare, le opere di distribuzione veicolare e pedonale interne all'area e di collegamento con la viabilità pubblica, la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete di smaltimento delle acque bianche, gli spazi per la sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato.
3. Tutte le opere di cui al presente articolo, che sono a totale carico del Soggetto lottizzante, dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni tecniche dei rispettivi enti erogatori dei servizi ovvero degli uffici competenti.

Articolo 10 - 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 della L.P. 15/2015 e delle relative disposizioni regolamentari di attuazione (di seguito in breve "Regolamento attuativo della LP 15/2015"), delle aree oggetto delle opere indicate al successivo articolo 13 - Opere di urbanizzazione primaria e delle aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
2. La società F.Ili Poli SpA, cede, a titolo gratuito per la realizzazione di opere stradali, ed in assoluta proprietà trasferisce al Comune di Spiazzo, che accetta ed acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, le seguenti realtà in C.C. di Borzago:
 - quota di mq. 558 della p.ed. 688;
 - quota di mq. 290 della p.ed. 689;
 - quota di mq. 1.033 della p.ed. 690.
3. La società F.Ili Poli SpA, cede, a titolo gratuito quale compensazione urbanistica, ed in assoluta proprietà trasferisce al Comune di Spiazzo, che accetta ed acquista a mezzo del suo predetto rappresentante, le seguenti realtà, aventi destinazione urbanistica ad attrezzature collettive, tutte in C.C. di Borzago:
 - quota di mq. 448 della p.ed. 690;
 - quota di mq. 1.712 della p.ed. 691;
 - quota di mq. 806 della p.ed. 808;
 - p.f. 312/1 di mq. 398.

Le aree cedute, per una superficie complessiva di mq. 3.364, sono state rese a prato, adeguatamente livellate, e sono state attestate le necessarie conformità ambientali.

4. Il Comune dichiara di accettare la cessione a titolo gratuito delle realtà in C.C. di Borzago, come sopra descritte ai commi 2 e 3, libere da ogni gravame (anche ambientale). 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 gravami relativi.
5. La società F.Ili Poli SpA, dichiara che le realtà in C.C. di Borzago di cui al presente articolo sono di sua esclusiva 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 salvo le specifiche pattuizioni, così come sono state fino qui possedute ed usate e nello stato di diritto risultante dal Libro fondiario, libere da qualsiasi altro 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 ____, omessane la lettura per dispensa delle parti, il certificato di destinazione urbanistica di data _____ relativo alle realtà oggetto di cessione. Al riguardo la parte alienante dichiara che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
6. La società F.Ili Poli SpA garantisce infatti specificatamente di essere pieno proprietario di quanto alienato e che quanto ceduto è libero da ipoteche, diritti reali altrui, affitti, altri contratti agrari o altri diritti personali, prelazioni anche agrarie, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali e oneri, e garantisce, inoltre, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa e si impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in data successiva a quella del presente atto.
7. Il Comune di Spiazza dichiara di essere a conoscenza che il proprietario del fondo intercluso identificato dalle pp.ff. 297/1 e 297/2 ha avviato una causa civile presso il Tribunale di Trento al fine di ottenere una servitù di passo e ripasso a piedi con qualsiasi mezzo su parte delle aree cedute a titolo di compensazione urbanistica e che pertanto la p.ed. 808 potrà risultare infine parzialmente gravata da dette servitù.
8. Il valore dei beni immobili ceduti gratuitamente è già stato definito in Euro 24.453 per le aree di cui al precedente punto 2, ed in Euro 453.030 per le aree di cui al precedente punto 3 del presente articolo;
9. 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 corrispettivo avvenendo le cessioni immobiliari, come detto, a titolo gratuito;
 - che quanto qui trasferito non è stato interessato da incendi negli ultimi quindici anni.
10. Con la sottoscrizione del presente atto, gli immobili identificati nella planimetria allegata, parti delle pp.edd. 688, 689, 690, 691, 808 e p.f. 312/1 C.C. Borzago, oggetto di cessione a termine del presente articolo, vengono messi a disposizione e in detenzione alla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

11. 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 aree di cui al presente articolo. Il Soggetto lottizzante dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità, in caso di danni eventualmente arrecati a persone e cose tanto dell'Amministrazione comunale, che di terzi, nell'esecuzione delle prestazioni di cui alla presente convenzione, anche in caso di intervento di eventuali subappaltatori.
12. A tali fini il Soggetto lottizzante dichiara di avere stipulato idonea polizza di assicurazione n. 07/M09388377 della ITAS Assicurazioni, agenzia di Rovereto, a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) e patrimoniale derivante da eventuali danni che dall'uso degli immobili di cui al precedente comma 10 possano derivare a persone o cose, esonerando il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per i danni stessi, come previsto dall'articolo 20.

Articolo 11 – Iscrizione di servitù ad uso pubblico

1. Al fine del completamento delle opere infrastrutturali viabilistiche, il soggetto lottizzante si impegna all'asservimento gratuito ad uso pubblico per il passo e ripasso a piedi e con cicli, all'interno dell'area mista terziaria prevista nel piano di recupero, delle aree parte delle p.f. 262/3 e parte delle pp.edd. 689 e 690, la cui consistenza è stimata in circa mq. 576, da destinare a viabilità idonea a garantire il collegamento ciclopeditonale fra l'area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e la via San Vigilio, per una larghezza di 3 m., non modificabile in futuro se non con il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale. La formalizzazione dell'asservimento avverrà entro 90 giorni dal completamento di tali opere.
2. Il valore delle servitù iscritte è stato valutato dalle Parti contraenti per ad Euro 7.488.

Articolo 12 - Cessione gratuita al Comune di opere a titolo di compensazione urbanistica

1. Il Soggetto lottizzante si impegna alla progettazione, alla realizzazione ed alla messa in opera, a titolo di compensazione urbanistica, di una passerella sul fiume Sarca, collegante i percorsi interni al piano di recupero con la frazione di Fisto, avente una larghezza utile minima netta di 2,80 m. ed una lunghezza massima stimata in 25 m., secondo il progetto definitivo allegato.
2. I punti di sbarco della passerella sono su terreni demaniali, che il Comune dichiara di mettere a disposizione del Soggetto lottizzante, ai fini della realizzazione dell'opera, a semplice richiesta del medesimo con preavviso di 14 giorni.
3. La presa in consegna da parte del Comune, con il trasferimento di proprietà e delle connesse responsabilità di custodia, avverrà contestualmente alla firma del certificato di collaudo delle opere.
4. Il costo di dette opere, quantificato in via preventiva sulla base del preventivo allegato, è pari a Euro 214.907, di cui Euro 202.883 per lavori ed Euro 12.024 per spese tecniche.

Articolo 13 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto lottizzante si impegna ad eseguire, a totali proprie cure e spese (e quindi non a scomputo), le seguenti opere di urbanizzazione, secondo i progetti costituiti dagli elaborati elencati all'articolo 3:
 - completamento di un tratto di strada, completo di marciapiede, su parte della p.ed. 688 - area esterna al perimetro di piano - atto a garantire idoneo collegamento fra la via San Vigilio ed il tratto di strada interno al piano di cui oltre, per una larghezza minima netta, incluso il marciapiede, di 7,50 m;
 - realizzazione di un tratto di strada interna all'area terziaria, che scorre parallelamente all'argine del fiume Sarca su parte delle pp.edd. 689 e 690, per consentire l'accesso da nord all'area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. La strada, incluso il marciapiede, dovrà avere una larghezza minima netta di 7,50 m;
2. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate le reti di infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie e di captazione-smaltimento acque meteoriche, illuminazione pubblica, metanizzazione, predisposizione reti telematiche.
3. L'utilizzo di aree esterne al perimetro di piano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria non darà luogo a ricalcolo degli standard urbanistici della p.ed. 688 C.C. Borzago.
4. Il costo di dette opere, quantificato in via preventiva sulla base del computo metrico estimativo allegato, è pari a Euro 530.000 + IVA di cui Euro 499.580 per lavori ed Euro 30.420 per spese tecniche.
5. Le opere di urbanizzazione primaria comprendono altresì, fino alla concorrenza di Euro 56.070, gli interventi aggiuntivi consistenti nella realizzazione degli sbocchi viari di collegamento alla Via San Vigilio, compresa la modifica dell'incrocio, così come da proposta attualmente al vaglio del competente Servizio Provinciale secondo la tavola allegata all'accordo integrativo di data 7 settembre 2017
6. La spesa riferita all'intervento di cui al comma 5 sarà coperta in parte dalla residua quota di perequazione già definita nell'accordo di data 31.12.2013, e la rimanente parte sarà sostenuta dal soggetto Lottizzante. Qualora il Servizio Provinciale disponesse modifiche progettuali che impongano aggravio di costi, la quota eccedente Euro 56.070 sarà sostenuta dalla Parte Pubblica;
7. Le opere di urbanizzazione in tal modo definite ed integralmente realizzate verranno prese in carico dal comune al collaudo delle stesse. Qualora alla fine dei lavori di urbanizzazione il Servizio Provinciale competente non avesse autorizzato alcuna soluzione progettuale per l'incrocio, gli obblighi di cui ai precedenti commi 5 e 6 decadranno.
8. Il Comune, successivamente alla presa in carico delle opere, si impegna a mantenere la funzionalità della viabilità così come realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, in particolare con riguardo alle dimensioni della carreggiata ed ai sensi di marcia.

Articolo 14 - Opere di urbanizzazione primaria e compensative: progettazione

1. Le parti prendono atto che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione, allegato alla presente convenzione, ha i requisiti di progetto definitivo.

2. Il Soggetto lottizzante si impegna a predisporre il relativo progetto esecutivo a totale propri oneri e costi e, ai soli fini compensativi, entro la voce di spesa di cui al punto 12.4 e 13.3, tenuto conto che nella definizione delle prescrizioni tecniche, delle voci e dei prezzi del progetto si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 1 all'articolo 13 e all'articolo 14 commi 2 della L.P. 26/1993.
3. Relativamente alla realizzazione della passerella ciclopedonale sul fiume Sarca, le parti prendono atto dell'ottenimento dell'autorizzazione alla sua realizzazione, con determinazione del dirigente del Servizio Bacini Montani della P.A.T. n. 203 dd. 14/03/2016.
4. Il Soggetto lottizzante si impegna alla presentazione presso le Autorità competenti dei progetti idonei all'ottenimento dei provvedimenti abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e compensative entro tre mesi dalla firma della presente Convenzione.

Articolo 15 - Opere di urbanizzazione primaria e compensative: tempi di esecuzione

1. Il Soggetto lottizzante si impegna ad iniziare la realizzazione delle opere a titolo di compensazione urbanistica di cui al precedente articolo 12 e di quelle di urbanizzazione di cui al precedente articolo 13 entro tre mesi dall'ottenimento dei provvedimenti abilitativi edilizi che a loro volta vanno richiesti al comune entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.
2. Per i soli collegamenti ciclopedonali interni al comparto a destinazione mista terziaria, il Soggetto lottizzante potrà eventualmente posporre la realizzazione al momento del primo intervento edilizio su tale comparto.
3. Le opere di urbanizzazione e di compensazione devono essere ultimate anteriormente alla richiesta del primo certificato di abitabilità/agibilità e, in ogni caso, entro e non oltre 540 giorni dal rilascio del titolo edilizio fatte salve eventuali sospensioni per eventi atmosferici o cause straordinarie non dipendenti dal lottizzante o proroghe che il Comune potrà concedere su formale motivata istanza del Soggetto lottizzante.
4. Tutte le opere di urbanizzazione previste dal presente articolo sono sottoposte a collaudo o, in ragione dell'importo, a certificato di regolare esecuzione, entro i termini previsti dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, secondo quanto meglio specificato al successivo articolo 18. In tale sede, a insindacabile giudizio del Comune, potrà essere richiesto al Soggetto lottizzante il rifacimento del manto di usura della viabilità.

Articolo 16 - Opere di urbanizzazione primaria: modalità di esecuzione - direzione dei lavori.

1. L'Amministrazione comunale, in caso di inadempienza totale o parziale del Soggetto lottizzante, avrà la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui all'articolo 13, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi, dai regolamenti in vigore e dalla presente convenzione, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune l'abbia messo 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. A tal fine il

Soggetto lottizzante, con ogni onere a proprio carico, provvede a nominare il Direttore dei lavori, previa espressione di nulla-osta da parte del Comune.

3. Il Direttore dei lavori provvederà anche alla tenuta della contabilità dei lavori, secondo le modalità della contabilità delle opere pubbliche dello Stato, applicando i prezzi effettivamente sostenuti alle voci del computo metrico al netto dei ribassi (si prende a riferimento il costo effettivo dell'opera che si può eventualmente calcolare applicando ai valori del C.M.E. la media dei ribassi APAC per categoria) allegato al progetto di cui all'articolo 3. Inoltre, il Direttore dei lavori curerà i rapporti con i tecnici del Comune che in sede esecutiva espleteranno la supervisione di dette opere, provvedendo a definire le condizioni operative affinché detta supervisione possa essere condotta correttamente.
4. A tali fini il Soggetto lottizzante fornisce al Comune e al Direttore dei lavori copia del progetto esecutivo di cui all'articolo 15. Il Soggetto lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dal Comune, sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed aumenti di costi e tempi di realizzazione, che risultino incongrui rispetto all'equilibrio economico dei complessivi programmi edilizi.
5. Qualora siano riscontrate difformità, il Sindaco diffida il Soggetto lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, salvo facoltà di rivalsa sulla cauzione nei termini di cui all'articolo 24. Il Soggetto lottizzante si impegna a produrre tutte le copie del progetto delle opere di urbanizzazione primaria che dovessero risultare necessarie all'Amministrazione comunale.
6. Il Soggetto 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 presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

Articolo 17 – Opere di urbanizzazione primaria e di compensazione: manutenzione

1. Durante l'attuazione di tutte le opere previste in convenzione, inclusi i percorsi ciclopeditoni e la passerella sul fiume Sarca, e fino alla consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale connessa all'uso di tali opere, sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto lottizzante, ferma restando la presentazione della polizza danni di cui all'articolo 20. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 18.

Articolo 18 - Collaudo

1. Le opere di cui al precedente articolo 12 e 13 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 produzione al Comune di tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti, da parte di un tecnico abilitato, nominato entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.
2. In base alle risultanze del collaudo, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo dell'opera e la ditta lottizzante è obbligata a

provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 24. Le spese di collaudo, ivi compresi gli onorari del professionista, sono a carico del Soggetto lottizzante.

Articolo 19 – Consegna delle opere

1. Le opere di cui al precedente articolo 13 verranno assunte in carico dal Comune contestualmente 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.
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 ed ogni altra qualità comunque denominata del bene essenziali per l'uso di cui è destinato. E' condizione necessaria all'acquisizione del bene e delle predette opere la dimostrazione documentale dell'effettivo utilizzo di terre e rocce da scavo per riempimento o sopraelevazioni ai sensi della normativa in materia vigente al momento della consegna delle opere, anche in ragione di modifiche al progetto iniziale. E' altresì onere del Soggetto 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 al Soggetto 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. 152/2006, l'inadempimento da parte del Soggetto lottizzante alle previsioni del presente comma, dà diritto alla risoluzione del contratto.

Articolo 20 - Polizze danni

1. A garanzia delle responsabilità previste dalle attività previste dalla presente convenzione, il Soggetto lottizzante ha stipulato polizza assicurativa n. 07/M098388377 Itas Assicurazioni, agenzia di Rovereto, a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) e patrimoniale derivante da eventuali danni che dall'uso delle pp.edd. 688, 689, 690 e 808, della p.f. in C. C. Borzago possano derivare a persone o cose, esonerando il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per i danni stessi.

Articolo 21 - Provvedimenti abilitativi

1. Ai sensi del disposto dell'articolo 83 comma 2 della L.P. 15/2015, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 13 non devono essere eseguite successivamente agli edifici oggetto del piano di recupero, salvo quanto previsto all'art. 15, comma 2. Pertanto, il Soggetto lottizzante si impegna a realizzare e concludere i lavori di cui al precedente articolo 13 secondo la progressione fissata dall'articolo 15 e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità relativo agli edifici da realizzarsi sull'ambito di piano.
2. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio, il Soggetto lottizzante dovrà preventivamente ottenere gli idonei provvedimenti

abilitativi edilizi, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, di quanto previsto dal piano di recupero e dalla presente convenzione.

3. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovrà precedere o essere contestuale al rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi.

Articolo 22 - Contributo di concessione

1. I richiedenti i provvedimenti abilitativi di cui al precedente articolo 21, sono assoggettati al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 87 della L.P. 15/2015, così come disciplinato dal regolamento comunale per la determinazione del contributo di concessione edilizia.

Articolo 23 - Condizioni per l'agibilità

1. Condizione necessaria al rilascio delle certificazioni di agibilità è la realizzazione delle opere a titolo di compensazione urbanistica di cui all'articolo 12 nonché delle opere di urbanizzazione previste dall'articolo 13 della presente convenzione, collaudate ai sensi dell'articolo 18, nonché al completamento delle opere funzionali e complementari agli edifici di cui all'articolo 9, salvo quanto previsto all'art. 15, comma 2.
2. I certificati di agibilità, anche parziali, potranno essere richiesti anche singolarmente per ogni distinto edificio ed unità immobiliare realizzata all'interno del piano di recupero.

Articolo 24 – Cauzioni

1. Alla sottoscrizione della presente Convenzione il Soggetto lottizzante presta idonea garanzia patrimoniale a favore del Comune (sulla base dello schema approvato dal comune) per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, nessuno escluso, a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa, per la somma omnicomprensiva di Euro 881.074,70, corrispondente al costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione e di compensazione urbanistica previste nell'ambito di piano, come determinato all'articolo 12 e 13 della presente convenzione, aumentato degli oneri fiscali.
2. Il Soggetto lottizzante riconosce che, nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà altresì l'applicazione delle penali previste dal successivo articolo 25.
3. Il Comune incamererà la cauzione in tutto o in parte nei casi previsti nella presente convenzione e comunque ove, per atti e fatti concludenti, risulti che il Soggetto lottizzante, dopo essere stato posto 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.
4. Incamerata la cauzione, il Comune la utilizzerà per eseguire d'ufficio i lavori richiamati in convenzione.
5. Nel caso in cui la fideiussione venisse azionata andrà reintegrata nell'importo originario garantito entro 10 giorni dalla relativa richiesta da parte del Comune di Spiazzo.
6. Il Soggetto lottizzante non potrà avanzare alcuna pretesa di riduzione del contributo di concessione versato al fine del rilascio dei titoli edilizi, a motivo dell'eventuale incameramento della cauzione. La cauzione viene svincolata ad avvenuto e compiuto

adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella presente Convenzione dietro apposito provvedimento rilasciato dal Comune.

7. È facoltà del Comune di consentire a parziali svincoli in relazione all'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione. Lo svincolo definitivo della garanzia dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data del collaudo tecnico amministrativo dell'opera.

Articolo 25- Inadempienze e penali

1. In caso di inadempimento delle norme della presente convenzione riguardanti la realizzazione opere di urbanizzazione e di compensazione, il Comune si riserva di applicare il Soggetto lottizzante una penale di Euro 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la formalizzazione degli atti conseguenti.
2. Sono fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione comunale su istanza motivata da parte del Soggetto lottizzante. Il Soggetto lottizzante riconosce che, nell'eventualità di un proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'articolo 24 della presente Convenzione, nelle casse comunali e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al piano di recupero: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia delle concessioni edilizie in corso e risulterà impedito il rilascio di altri provvedimenti abilitativi oltre al pagamento della sopra citata penale.
3. L'autorizzazione al piano di recupero 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.

Articolo 26 - 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 e dichiarati agibili tutti gli edifici previsti nel piano di recupero-
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 54 c. 2 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e l'assolvimento da parte del lottizzante degli obblighi a suo carico derivanti dalla convenzione nel loro termine di efficacia, consente la realizzazione degli interventi edilizi previsti anche dopo la scadenza del piano.

Articolo 27 –Regime fiscale.

1. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che il valore degli immobili oggetto di trasferimento giusta il presente atto è pari a complessivi Euro 484.971 così ripartito:
 - Euro 57.710 per la p.f. 312/1 in C.C. Borzago;
 - Euro 7.254 per la quota della p.ed. 688 in C.C. Borzago;
 - Euro 3.770 per la quota della p.ed. 689 in C.C. Borzago;
 - Euro 78.389 per la quota della p.ed. 690 in C.C. Borzago;
 - Euro 213.490 per la quota della p.ed. 691 in C.C. Borzago;

- Euro 116.870 per la quota della p.ed. 808 in C.C. Borzago;
 - Euro 7.488 per la servitù di cui all'art. 11.
2. Il presente atto, riguardando il trasferimento di immobile a favore di Ente pubblico territoriale, è esente da imposta ipotecaria in base al combinato disposto del comma 2 dell'art. 1 del D. Lgs. n. 347/90 e dell'art. 3 del D. Lgs. n. 346/1990 e successive modificazioni.
 3. Il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 1 della tariffa allegata A parte prima del D.P.R. 131/86.
 4. La cessione effettuata nei confronti del Comune di Spiazzo 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.
 5. 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 del Soggetto lottizzante, entro 90 giorni dalla sottoscrizione della convenzione e dal collaudo riferito alle opere pubbliche realizzate dal Soggetto lottizzante.

Articolo 28 - Foro competente

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

Articolo 29 - Capacità a contrarre con la P.A.

1. Il signor Marcello Poli, 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 contrarre con la Pubblica Amministrazione e che la società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrarre con la P.A. medesima.

Articolo 30 - Approvazione specifica clausola

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 del presente contratto di seguito richiamati: art. 2 (Trasferimento obblighi), art. 10 (Cessione gratuita al Comune di immobili. Messa a disposizione aree e garanzie), articolo 15 (Opere di urbanizzazione primaria e compensative: tempi di esecuzione), art. 17 (Opere di urbanizzazione primaria: manutenzione), art. 20 (Polizze danni), art. 23 (Condizioni per l'agibilità), art. 24 (Cauzioni), art. 25 (Indempienze e penali) e art. 28 (Foro competente).