

	COMUNE DI CAVEDAGO	PROVINCIA DI TRENTO
	REPUBBLICA ITALIANA	
	REP. N. [redacted] /2024 ATTI PUBBLICI	
	OGGETTO: CONVENZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
	DENOMINATO “DOLOMITI DI BRENTA” (PL3) A SCOPO	
	EDIFICATORIO SULLA P.ED. 465 IN C.C. CAVEDAGO (EX PP.FF.	
	1627 E 1628/2)	
	L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO addì _____ del mese di	
	_____ ad ore _____ in Cavedago, nella	
	sede municipale di Piazza San Lorenzo n. 1, avanti a me dott. Michele	
	Rizzi, Segretario comunale del Comune di Cavedago, autorizzato, ai sensi	
	dell’articolo 166 del Codice degli Enti locali approvato con L.R. 3 maggio	
	2018 n. 2, a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse	
	del Comune, sono comparsi:	
	- VIOLA CORRADO, nato a Cavedago (TN) il 11.08.1957 e	
	residente a Cavedago in Via de La Viola n. 25, della cui identità	
	sono certo per conoscenza diretta, che interviene nel presente atto in	
	qualità di Sindaco del COMUNE DI CAVEDAGO , con sede a	
	Cavedago, piazza San Lorenzo n. 1, C.F. 00292860228, giusta	
	autorizzazione	contenuta nella deliberazione
	[redacted]	;
	- VIOLA MASSIMILIANO,	nato a _____ il
	_____,	residente a
	_____,	C.F.
	- 1 -	

	ARTICOLO 1 - IMMOBILI INTERESSATI DAL PIANO DI	
	LOTTIZZAZIONE	
	Il Piano di lottizzazione denominato “Dolomiti di Brenta” (PL3) oggetto della presente convenzione, interessa la p.ed. 465 in C.C. Cavedago (ex. pp.ff. 2627 e 2628/2 in C.C. Cavedago) evidenziata negli elaborati progettuali del piano medesimo.	
	La Ditta lottizzante presenta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la disponibilità dello stesso e si impegnerà a dare esecuzione alle opere edificatorie in attuazione al Piano di Lottizzazione e suoi allegati di cui alla domanda presentata in data 29.03.2024, prot. n. 999 a firma del dott. arch. Fabrizio Bosetti (progetto già visionato da parte della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio presso la Comunità della Paganella – deliberazione n. 34/2024). Gli allegati alla domanda di Piano di lottizzazione si considerano conosciuti e accettati, anche se non materialmente allegati alla presente convenzione, 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.	
	ARTICOLO 2 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI	
	La ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso del Comune, gli oneri per l’attuazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.	
	Nel caso in cui la ditta lottizzante alieni le aree, anche parziali e/o immobili o parti di essi, interessate dalla presente convenzione, la stessa si impegna sin d’ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti	
	- 3 -	

con il Comune di Cavedago e non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

La predetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente all'assunzione di tutti gli obblighi e oneri qui sottoscritti, inclusa la garanzia di cui all'art. 9 del presente atto.

La Ditta 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.

ARTICOLO 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle norme di attuazione del PRG vigente ed è costituito dagli elaborati progettuali che si considerano conosciuti e accettati, anche se non materialmente allegati al presente atto e che vengono sottoscritti dalle parti per essere conservati presso il Servizio Tecnico del Comune, segnatamente:

- Relazione tecnico descrittiva;
- Corografia, mappa e dati tecnici urbanistici;
- Documentazione fotografica;
- Calcolo spazi di parcheggio;
- Tavola 1: planimetria ampliamento sede stradale aree in cessione gratuita – PL3 (stato di rilievo e raffronto);
- Tavola 2: planimetria ampliamento sede stradale aree in cessione gratuita – PL3 (stato di progetto);
- Tavola 3: sezioni (stato di rilievo e raffronto);

- Tavola 4: sezioni (stato di rilievo e raffronto e progetto);
- Tavola 5: pianta piano interrato (stato attuale-progetto-raffronto);
- Tavola 6: pianta piano terra (stato attuale-progetto-raffronto);
- Tavola 6A: pianta piano interrato-primo-secondo (stato di progetto);
- Tavola 7: sezioni (stato attuale-progetto-raffronto);
- Tavola 8: Viste prospettiche (progetto);
- Tavola 9: reti.

ARTICOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento, come meglio esplicitato nella Relazione tecnico descrittiva, prevede la realizzazione di n. 3 edifici, soprastanti il piano seminterrato già realizzato, sviluppati su n. 2 livelli compresi tra il piano terra ed il piano primo, con copertura a 2 falde. Il massimo ingombro degli edifici sarà di ml 8,00 x 12,50 con piano terra di altezza ml. 2,50 e piano primo/sottotetto con altezza media ponderale minima di ml. 2,50. La distanza minima tra gli edifici sarà di ml. 10,00.

La proprietà, ai fini autorizzativi del piano di lottizzazione, intende realizzare un ampliamento dell'attuale strada comunale contraddistinta dalla p.f. 3129 in C.C. Cavedago che collega via della Viola alla località Dorego, maggiorando la sede stradale esistente e cedendo l'area di ampliamento all'amministrazione comunale.

ARTICOLO 5 – VARIANTI

Eventuali variazioni non sostanziali al progetto, purché non alterino l'impostazione tipologica degli edifici, non incidano sul dimensionamento dei singoli interventi edilizi e non diminuiscano la dotazione di aree per

servizi pubblici e d'uso pubblico, potranno essere autorizzate previo parere favorevole dei competenti uffici comunali senza che ciò costituisca variante alla presente convenzione, ai sensi di quanto stabilito al comma 3 dell'art. 55 della L.P. 15/2015.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori di urbanizzazione siano stati iniziati. Per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, in sede di attuazione, si farà riferimento alla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica e al PRG.

ARTICOLO 6 - OPERE FUNZIONALI AGLI EDIFICI E

ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta lottizzante dichiara che le opere funzionali all'edificazione nel perimetro della lottizzazione, le opere di collegamento con la viabilità pubblica, la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete di smaltimento delle acque bianche degli spazi per la sosta, così come rappresentati in via preventiva nelle tavole del Piano di lottizzazione, sono già state eseguite.

Eventuali opere funzionali all'edificazione nel perimetro della lottizzazione da eseguire sono a totale carico della Ditta lottizzante e dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni tecniche dei rispettivi enti erogatori dei servizi ovvero degli Uffici competenti.

ARTICOLO 7 – CESSIONE DELLE AREE E OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE NECESSARIE

La Ditta lottizzante si impegna a cedere al Comune di Cavedago

gratuitamente e senza oneri a carico dell'Ente sottoscrittore, prima del rilascio del permesso di costruire ed una volta effettuati i lavori di allargamento della sede stradale descritti in seguito, le seguenti proprietà private identificate dal tipo di frazionamento n. 3102/2024 approvato dall'Ufficio del Catasto di Mezzolombardo il 05.08.2024:

- mq. 33 della p.ed. 248 di proprietà di Viola Adriano;
- mq. 21 della p.ed. 346 di proprietà di Beber Maria Grazia e Zeni Giorgio;
- mq. 12 della p.f. 1626 di proprietà di Zeni Giorgio;
- mq. 26 della p.ed. 465 di proprietà della società Stella delle Alpi Group s.r.l..

L'atto di cessione sarà stipulato con atto pubblico ricevuto dal Segretario comunale e spese a carico della Ditta lottizzante.

La società Stella delle Alpi Group s.r.l ha presentato atto notarile dal quale risulta che i signori Viola Adriano, Beber Maria Grazia e Zeni Giorgio nominano e costituiscono loro procuratore speciale il signor Viola Massimiliano – legale rappresentante della società Stella delle Alpi Group s.r.l. - affinché lo stesso, in loro nome, vece e conto, abbia a cedere a titolo gratuito al Comune di Cavedago le sopra citate realtà, identificate da tipo di frazionamento n. 3102/2024 approvato dall'Ufficio del Catasto di Mezzolombardo il 05.08.2024.

I lavori necessari all'ampliamento della sede stradale saranno realizzati a totale carico della ditta lottizzante, e consisteranno in:

- Demolizione dell'attuale muro in c.l.s. con soprastante recinzione e

	cordonata stradale sul lato ovest della sede stradale;	
	- Scavo nella parte in ampliamento per posa tubazioni SET con	
	realizzazione nuovo distributore incassato sulla p.ed. 248;	
	- Realizzazione massicciata stradale con materiale legante calcareo;	
	- Realizzazione di nuovo muro di confine in c.l.s. con soprastante	
	recinzione;	
	- Realizzazione nuova pavimentazione in asfalto dell'intera	
	carreggiata per ml. 87,50;	
	- Spostamento su p.ed. 248 dell'attuale armadietto contatori metano al	
	fine di consentire l'ampliamento della sede stradale e migliorare	
	l'accesso alla p.ed. 346;	
	- Realizzazione del manto d'usura dell'asfalto.	
	Tutti i lavori sopra elencati dovranno essere realizzati entro un anno dalla	
	stipula della presente convenzione e comunque prima di iniziare i lavori di	
	realizzazione degli edifici, ad eccezione dei lavori di realizzazione del	
	manto d'usura dell'asfalto che dovrà essere effettuato una volta terminati i	
	lavori di lottizzazione, come ultima opera prima del collaudo e fine lavori.	
	Sarà onere della Ditta lottizzante l'ottenimento di tutte le autorizzazioni per	
	l'esecuzione delle opere da cedere gratuitamente al Comune di Cavedago.	
	La Ditta lottizzante si impegna a prestare speciale attenzione e cura	
	nell'esecuzione dei lavori, anche a riguardo di eventuali sottoservizi	
	esistenti, ed in caso di rotture e danni si obbliga fin d'ora ad eseguire le	
	dovute riparazioni.	
	La Ditta lottizzante si impegna a far redigere a proprie cure e spese tutte le	
	- 8 -	

pratiche catastali e/o tavolari occorrenti alle cessioni delle aree, ivi comprese le spese, onorari, diritti, imposte, nessuna esclusa, riferite e riferibili all'atto di trasferimento al patrimonio pubblico del Comune oggetto del qui presente articolo.

Nel contesto della realizzazione delle opere previste dal Piano di lottizzazione, la ditta lottizzante si impegna ad eseguire e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria identificate dalla Tavola 1, i cui costi sono individuati dal computo metrico estimativo qui allegato, dal quale si evince:

Totale complessivo dei lavori urbanizzazione primaria	Euro	26.109,98
---	------	-----------

Imprevisti 7%	Euro	1.827,70
---------------	------	----------

Oneri per la sicurezza	Euro	2.000,00
------------------------	------	----------

Spese tecniche (progettazione, sicurezza, contab.)	Euro	4.000,00
--	------	----------

Spese tecniche per collaudo finale	Euro	1.000,00
------------------------------------	------	----------

Valore dell'area ceduta	Euro	22.176,00
-------------------------	------	-----------

Spese tecniche frazionamento	Euro	1.500,00
------------------------------	------	----------

IVA 10% su lavori e imprevisti	Euro	2.793,77
--------------------------------	------	----------

CNG 5%	Euro	325,00
--------	------	--------

IVA 22% su spese tecniche	Euro	1.501,50
---------------------------	------	----------

COSTO COMPLESSIVO OPERE	Euro	63.233,95
--------------------------------	-------------	------------------

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e ammesso in detrazione dal contributo di concessione nei limiti e con le modalità stabilite al successivo art. 11.

Il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

verrà quantificato in via definitiva e verificate in sede di contabilità finale
all'atto del deposito della dichiarazione di fine lavori e richiesta di collaudo.

**ARTICOLO 8 - TEMPISTICA DEI LAVORI. MANUTENZIONE E
COLLAUDO.**

Le parti concordano quanto segue:

- la Ditta lottizzante si impegna all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7 a propria cura e spese, secondo quanto risultante dal progetto consegnato con la sopra citata nota prot. n. 999 dd. 29.03.2024, a perfetta regola d'arte. Il manto d'usura dell'asfalto sarà realizzato su tutta la carreggiata della strada, come ultima opera prima del collaudo e fine lavori.
- al termine della realizzazione delle opere di cui al punto precedente la Ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le superfici di cui al precedente art. 7, identificate dal tipo di frazionamento n. 3102/2024 approvato dall'Ufficio del Catasto di Mezzolombardo il 05.08.2024;
- perfezionata la cessione delle aree di cui al punto precedente il Comune si impegna a rilasciare i titoli edilizi relativi alla realizzazione degli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione nel rispetto della normativa urbanistica vigente, di quanto previsto nel piano di lottizzazione approvato e nella presente convenzione;
- le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 verranno assunte in carico dal Comune alla firma del certificato di collaudo o del Certificato di regolare esecuzione. Resta salva la facoltà del Comune di assumere le

	stesse in consegna anche in pendenza del collaudo, non appena queste	
	siano ultimate. Della consegna si darà atto con apposito verbale.	
	- il Comune previa richiesta della Ditta lottizzante sottopone a collaudo,	
	non prima di tre mesi dalla ultimazione dei lavori e non oltre 12 mesi	
	dalla medesima, le opere di urbanizzazione, nominando un	
	collaudatore anche avvalendosi di un tecnico libero professionista, che	
	dovrà redigere il certificato di collaudo entro tre mesi dall'incarico, e	
	le spese di collaudo, quantificate in base alle tariffe vigenti, sono poste	
	a carico della Ditta lottizzante. La Ditta lottizzante si impegna sin	
	d'ora assumendo a proprio carico tutte le spese relative ad eliminare	
	tutte le imperfezioni e le difformità che dovessero risultare dal	
	collaudo entro un congruo termine stabilito dal Comune.	
	- a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo (esecutività	
	della delibera) e previo avvenuto pagamento di tutte le spese e	
	adempimento di tutti gli oneri assunti con la presente convenzione,	
	verrà svincolata la garanzia di cui al successivo art. 9.	
	ART. 9 – GARANZIA	
	Prima del rilascio dell'autorizzazione al piano la Ditta lottizzante si impegna	
	a costituire, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi	
	derivanti dalla presente convenzione e mediante fideiussione, polizza	
	assicurativa o deposito bancario, per un importo pari ad Euro 63.500,00	
	(euro sessantatremilacinquecento/00) a garanzia della cessione delle opere	
	di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7, da eseguirsi a cura e spesa della	
	Ditta Lottizzante.	
	- 11 -	

La garanzia finanziaria di cui al presente articolo viene svincolata dopo il collaudo positivo delle opere, previo pagamento di tutte le spese qui convenute e sottoscrizione di verbale di consegna.

La fidejussione/polizza fidejussoria di cui al presente articolo, garantisce, al Comune di Cavedago, il rispetto degli obblighi qui convenzionalmente assunti dai lottizzanti, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione desunte dal quadro economico riepilogativo di cui all'articolo 7 fino al collaudo positivo delle opere e comunque non oltre i 10 anni, e dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:

- validità sino ad espressa autorizzazione di svincolo;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Cavedago ente garantito;
- espressa indicazione dell'inopponibilità in nessun caso dell'ente appaltante dal mancato pagamento dei premi e del corrispettivo per la fideiussione da parte del debitore principale.

ARTICOLO 10 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Nella richiesta di qualsivoglia provvedimento abilitativo del presente Piano di lottizzazione, deve sempre essere citata la presente convenzione.

ARTICOLO 11 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui agli articoli 87 e seguenti della LP. 15/2015, così come disciplinato dal regolamento comunale per la determinazione del

contributo di costruzione edilizia; è prevista la possibilità per gli interessati di rateizzazione il contributo di costruzione come previsto dal comma 6 dell'art. 87.

La superficie utile netta degli edifici che saranno progettati e costruiti nell'ambito del piano di lottizzazione è quantificabile in complessivi mq 505,44, per cui il contributo di costruzione previsto ammonta ad Euro 19.307,81 (mq. 505,44 x Euro 38,20).

L'importo di cui al precedente comma sarà ridotto nella misura di 1/3 (pari a Euro 6.435,64) a fronte dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte della Ditta lottizzante definite al precedente art. 7.

Le eventuali spese per l'esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi sono totalmente a carico dei lottizzanti senza alcun diritto alla riduzione del contributo di costruzione.

ART. 12 - VOLUMETRIE E VINCOLI URBANISTICI

La volumetria massima realizzabile nella PL3 è pari a 712,80 mq di SUN per un indice di densità territoriale $U_f = 0,45$ mq/mq, numero di piani 3, altezza massima del fronte di ml. 8,00, altezza massima dell'edificio di ml 9,00, secondo il disposto dell'art. 8.4 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e fatti salvi i benefici previsti dalle norme in materia di edilizia sostenibile vigenti.

ARTICOLO 13 - CONDIZIONI PER L'AGIBILITÀ

Oltre a quanto stabilito nel precedente art. 8, condizione necessaria al rilascio delle certificazioni di agibilità è il completamento delle opere funzionali e complementari agli edifici di cui all'articolo 6 (opere funzionali

agli edifici e allacciamento ai pubblici servizi) del presente atto. Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 93 "ultimazione dei lavori e segnalazione certificata di agibilità" della Legge provinciale n. 15/2015 e ss.mm. e integrazioni.

ARTICOLO 14 - DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione ha validità fino a quando non siano stati costruiti e dichiarati agibili tutti gli edifici previsti nel piano di lottizzazione e comunque non oltre 10 anni dalla data di efficacia della deliberazione del Consiglio comunale n. ____ dd. _____ di approvazione del piano di lottizzazione secondo il disposto dell'art. 54 della legge provinciale 15/2015. Entro tale data deve essere provveduto al completamento ed assolvimento da entrambe le parti di tutti ali oneri e gli obblighi in essa previsti. Sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti documenti:

- il computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare.

ARTICOLO 15 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei lottizzanti con richiesta di ogni beneficio di legge ivi applicabile.

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

La presente convenzione sarà resa pubblica mediante annotazione nel Libro

Fondiaro, a carico dei lottizzanti ed a cura dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 16 – FORO COMPETENTE

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

ARTICOLO 17 – CAPACITÀ A CONTRARRE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Il signor Viola Massimiliano, in qualità di legale rappresentante della Società lottizzante, a norma dell'articolo 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e resi edotti da me, Ufficiale rogante, sulla responsabilità anche penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiara che in capo ai medesimi non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ARTICOLO 18 - APPROVAZIONE SPECIFICA CLAUSOLA

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 degli obblighi); art. 7 (Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie); art. 8 (Tempistica dei lavori. Manutenzione e collaudo); art. 14 (Condizioni per l'agibilità) e art. 17 (Foro competente).

E, richiesto, io Segretario Ufficiale Rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. xxxx pagine a video comprese le formalità di chiusura ed esclusi gli allegati, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla

loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono con modalità elettronica consistente, ai sensi dell'art. 52 bis della Legge 19.02.1913 n. 89 (legge notarile) nell'apposizione in mia presenza delle firme autografe e nella successiva acquisizione digitale mediante scansione ottica dell'atto sottoscritto e degli allegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune – il Sindaco – VIOLA CORRADO

Per Stella delle Alpi Group S.r.l. – VIOLA MASSIMILIANO

In presenza delle parti io Segretario comunale Ufficiale Rogante ho firmato il presente documento informatico (compresi gli allegati) in formato pdf con firma digitale.

Il Segretario comunale

Dott. Michele Rizzi