

	COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA	PROVINCIA DI TRENTO	
	REPUBBLICA ITALIANA		
	Rep.n. ____		
	Convenzione del Piano di Lottizzazione denominato “GOLE 3” (PL3)		
	su p.f. 621/2 C.C. Dimaro.		
	L'anno DUEMILAVENTITRE addì ____ del mese di ____, alle ore		
	____ in Dimaro Folgarida nella sede municipale di Piazza Serra, n.10,		
	avanti a me dott.ssa Elisabetta Brighenti Segretario del Comune di Dimaro		
	Folgarida, autorizzata per legge a rogare nell'interesse del Comune gli atti in		
	forma pubblica amministrativa sono comparsi:		
	LAZZARONI ANDREA, nato a Brescia il 27.06.1974, residente in Dimaro		
	Folgarida, Via Campiglio n. 206 in qualità di Sindaco “Pro-tempore” del		
	Comune di Dimaro Folgarida, con sede in Dimaro piazza G. Serra 10, C.F.		
	02401970229, il quale dichiara di agire in nome e per conto		
	dell'Amministrazione che rappresenta.		
	_____, nata a ____ (____) il _____._____ residente in		
	____(Tn), Via _____ n. __, C.F. _____proprietaria della		
	p.f. 621/2 in C.C. Dimaro, per brevità definita “Lottizzante”.		
	Detti comparenti, della cui identità, poteri e capacità giuridica sono io,		
	Ufficiale rogante, personalmente certo, mi invitano a far risultare quanto		
	essi vanno qui convenendo e stipulando.		
	PREMESSO CHE		
	Il P.R.G. del Comune di Dimaro Folgarida, approvato con deliberazione		
	della Giunta Provinciale n. 1114 dd. 04 agosto 2020, prevede una nuova		
	zona residenziale soggetta a Piano di lottizzazione, denominata “GOLE 3”		

	(PL3).	
	La p.f. 621/2 in C.C. Dimaro, P.T. 1158 con superficie catastale di mq 2.400	
	corrisponde all'area di lottizzazione ed è di proprietà della Lottizzante.	
	Al fine di orientare le iniziative di attuazione e per individuare all'interno	
	dell'area soggetta a piano attuativo i singoli ambiti per i quali possono	
	essere adottati piano parziali o distinti, con deliberazione della Giunta	
	comunale n. 167 dd. 7 settembre 2022 è stato approvato il "Piano guida	
	relativo all'area residenziale PL3 Gole 3 di Dimaro p.f. 621/2 e altre in C.C.	
	Dimaro".	
	Tutto ciò premesso tra i predetti comparenti si conviene e si stipula quanto	
	segue:	
	Art. 1	
	1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente	
	convenzione.	
	Art. 2 Oggetto	
	1. La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di proprietà	
	della Lottizzante, secondo quanto previsto dal progetto di piano approvato	
	con deliberazione della giunta comunale n. ____ dd ____.	
	Art. 3 Obblighi della Lottizzante	
	1. La Lottizzante si obbliga per sé, per i suoi successori e/o aventi causa e	
	diritto a qualsiasi titolo, a dare realizzazione alle previsioni tutte contenute	
	negli elaborati progettuali del piano di lottizzazione di data aprile 2023 a	
	firma dell'arch. Italo Bertolini con studio a Malè, elencati nel successivo art.	
	6, che si considerano conosciuti, accettati e sottoscritti digitalmente dalle	
	parti e che formano parte integrante della presente convenzione anche se	

	non materialmente allegati, conservati dal Comune, dandosi atto che le	
	previsioni tutte contenute nel richiamato piano di lottizzazione formano un	
	unico contesto, irrevocabile e vincolante per la Lottizzante.	
	2. La Lottizzante, in attuazione del progetto approvato con deliberazione di	
	Giunta Comunale n. ____- dd _____ divenuta esecutiva ai sensi di legge,	
	nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi	
	articoli, si impegna:	
	- alla realizzazione dell’edificio privato a destinazione residenziale;	
	- alla realizzazione, a proprie cure e spese delle opere descritte all’articolo 8	
	della presente convenzione e alla cessione gratuita al Comune delle stesse	
	(area a verde e n. 1 posto auto pubblico):	
	- a costituire le servitù di uso pubblico di passo a piedi e con qualsiasi	
	mezzo sulla strada per raggiungere il posto auto;	
	- alla manutenzione ordinaria e straordinaria a propria cura e spese della	
	strada di accesso al posto auto che sarà ceduto al Comune, comprensiva	
	dello sgombero neve e di qualsiasi intervento necessario per consentire	
	l’accesso in sicurezza a detto posto auto; nel caso la Lottizzante non	
	provveda a tale obbligo, vi provvederà il Comune con addebito delle relative	
	spese a carico della Lottizzante;	
	- ad adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite	
	dai vari enti/organismi competenti.	
	Art. 4 Dichiarazione di proprietà	
	1. All’atto della stipula della presente convenzione urbanistica, la	
	Lottizzante, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dalla legge	
	in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritiere, dichiara sotto la	

	propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree	
	ricomprese nel piano di lottizzazione, come in premessa indicato.	
	Art. 5 Trasferimento degli obblighi	
	1. Qualora la Lottizzante proceda all’alienazione parziale e/o totale delle	
	aree lottizzate, dovrà tassativamente trasmettere ed imporre agli acquirenti	
	dei singoli lotti le prescrizioni tutte sia di natura generale sia di natura	
	particolare, accettate con la presente convenzione stipulata con il Comune di	
	Dimaro Folgarida.	
	2. Nel caso ciò avvenga, ovvero che avvenga solo parzialmente, la	
	Lottizzante ed i suoi successori e/o aventi causa o diritto, restano	
	solidalmente responsabili nei confronti del Comune per tutti gli obblighi,	
	oneri e prescrizioni di cui alla presente convenzione, a meno che i terzi	
	aventi causa subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e	
	fidejussorie di cui ai precedenti articoli.	
	3. La Lottizzante s’impegna a trasmettere al Comune copia delle	
	dichiarazioni notarili relative agli atti di trasferimento.	
	Art. 6 – Prescrizioni urbanistiche ed edilizie: attuazione del piano di	
	lottizzazione	
	1. La Lottizzante s’impegna a realizzare quanto descritto nel progetto di	
	piano di lottizzazione secondo le modalità ed i tempi previsti, in conformità	
	alle normative vigenti ed alla presente convenzione.	
	2. Gli interventi previsti dal piano di lottizzazione dovranno essere realizzati	
	previo rilascio del relativo permesso di costruire; per la realizzazione delle	
	opere di urbanizzazione su aree comuni, con la presente convenzione la	
	Lottizzante è incaricata dal Comune per la presentazione della richiesta di	

	permesso di costruire.	
	3. L'utilizzazione edificatoria delle aree comprese nel piano di lottizzazione	
	per una superficie massima edificabile di mq 2.112 avverrà in conformità	
	alle prescrizioni del piano stesso e degli elaborati di data aprile 2023 a firma	
	dell'arch. Italo Bertolini di Malè composti da:	
	- Relazione illustrativa;	
	- TAV. 01 – Estratti e comparti;	
	- TAV. 02 – Stato autorizzato;	
	- TAV. 03 – Stato di raffronto;	
	- TAV. 04 – Stato di progetto;	
	- TAV. 05 – Stato attuale;	
	- TAV. 06 – Stato di raffronto con attuale;	
	- TAV. 07 – Schema tipologia edificio A;	
	- Norme di attuazione del piano;	
	- Computo metrico estimativo.	
	4. Fermo restando quanto sopra precisato, nel piano di lottizzazione sono	
	fissati in via definitiva i parametri urbanistico edilizi per l'edificazione	
	dell'area di trasformazione come di seguito specificato:	
	• sup. 2.112 mq	
	• utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq	
	• altezza massima in numero di piani: 4	
	• altezza massima del fronte: 9,00 ml	
	• altezza massima fabbricato 10,00 ml	
	• lotto minimo: 500 mq	
	• distanze dai confini: 5,00 ml	

	<ul style="list-style-type: none"> distanze dagli edifici: 10,00 ml 	
	Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	
	1. Il lotto di proprietà della Lottizzante è già interamente urbanizzato, come risulta dagli elaborati progettuali richiamati al precedente art. 6.	
	2. Rimangono a carico della Lottizzante la realizzazione dell'area verde pubblico e la formazione di n. 1 posto auto comunale indicate nel successivo art. 8. nonchè l'allacciamento del proprio lotto alle infrastrutture della lottizzazione.	
	3. Sono a carico della Lottizzante, o dei loro successori ed aventi causa, le spese per frazionamenti, atti e trascrizioni relative al passaggio di proprietà al Comune, che accetta a titolo gratuito, delle aree interne ed esterne al perimetro attuativo dove è prevista la realizzazione del nuovo marciapiede e del parcheggio pubblico.	
	Art. 8 - Aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche –	
	1. Il PRG, all'art. 63.3 delle N.d.A, prevede che il piano debba garantire verde e parcheggi pubblici nei limiti stabiliti dalla legge provinciale urbanistica da destinare a servizi e attrezzature pubbliche.	
	2. Le parti pertanto convengono quanto segue:	
	A. la Lottizzante realizza la nuova area a verde pubblico e n. 1 posto auto pubblico con spazio di manovra.	
	B. la Lottizzante cede al Comune, che accetta a titolo gratuito, la superficie di circa complessivi mq. 131,00, come individuata negli elaborati progettuali alla TAV. 04 Stato di progetto, allegata alla presente convenzione.	
	Art. 9 - Destinazioni d'uso	

	1. La Lottizzante s’impegna a destinare gli immobili realizzati nell’ambito	
	del Piano Attuativo dell’area di trasformazione P.L. 3 oggetto della presente	
	convenzione esclusivamente alle seguenti funzioni, così come previsto	
	dall’art. 63.3 delle N.d.A al P.R.G.: RESIDENZA ORDINARIA.	
	Art. 10 – Collaudi	
	1. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione i lottizzanti	
	presentano al Comune la dichiarazione di fine lavori. Le opere sono	
	collaudate a cura e spese della Lottizzante, che ne sostiene i relativi oneri.	
	2. Il Comune provvede all’approvazione degli atti di collaudo (ovvero del	
	certificato di regolare esecuzione) entro tre mesi dalla presentazione,	
	termine decorso il quale l’approvazione si intende resa in senso favorevole.	
	Comunque, sino all’approvazione del collaudo, rimarranno in vigore le	
	garanzie prestate dai lottizzanti per l’esatto adempimento delle opere di	
	urbanizzazione.	
	Art. 11 – Consegna delle opere e degli impianti al Comune	
	1. La Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune il	
	parcheggio e l’area a verde previste nell’art. 8 della presente convenzione	
	entro 60 giorni dall’approvazione del certificato di collaudo.	
	2. L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la	
	consegna anticipata delle opere o di parte di esse qualora intervenissero	
	particolari urgenze d’interesse pubblico. Con la sottoscrizione del verbale di	
	consegna viene trasferito a carico del Comune anche l’onere di	
	manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti nonché delle relative	
	aree di pertinenza nonché la responsabilità civile verso terzi.	
	3. Gli immobili oggetto di cessione saranno trasferiti in proprietà al Comune	

	liberi da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali in capo a terzi, e libere da qualsiasi servitù di passaggio a fondi limitrofi.	
	Art. 12 – Garanzie	
	1. A garanzia dell'esatta esecuzione e manutenzione delle opere previste nella lottizzazione e fino all'avvenuta intavolazione del contratto di cessione a titolo gratuito delle aree al Comune, la Lottizzante presenta, contestualmente alla stipula della presente convenzione garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo di € 9.355,00.- , pari al 100% dell'importo stimato delle opere da realizzarsi previste al precedente art. 8 e a copertura anche di eventuali sanzioni.	
	2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.	
	3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile.	
	4. La fidejussione deve riportare espressa indicazione di inopponibilità in nessun caso dell'ente dal mancato pagamento dei premi e del corrispettivo per la fideiussione da parte del debitore principale.	
	Art. 13 – Fideiussione	

	1. La fidejussione sarà soggetta ad integrazione e conguaglio qualora, al	
	momento dell’approvazione dei progetti esecutivi da parte del Comune e	
	allegati alla richiesta di Permesso di Costruire, il costo degli stessi risultasse	
	superiore al costo stimato indicato nella presente convenzione.	
	2. La fidejussione sarà automaticamente rinnovabile senza specifica	
	richiesta da parte del Comune sino a che il Comune, verificati gli	
	adempimenti di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, non	
	ne restituisce i titoli con dichiarazione liberatoria.	
	3. Nell’ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente	
	convenzione, previa diffida ad adempiere in congruo termine, la Lottizzante	
	autorizza sin d’ora il Comune a disporre della fidejussione di cui sopra nel	
	modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e	
	stragiudiziale e comunque notificata e con l’esonero di ogni responsabilità a	
	qualunque titolo per pagamenti e/o prelievi che il Comune dovrà effettuare.	
	4. Si dà atto che nell’atto di garanzia sarà inserita la specifica clausola che	
	impegna l’Istituto Fidejussore a soddisfare l’obbligazione a semplice	
	richiesta del Comune.	
	Art. 14 – Presentazione dei progetti	
	1. La Lottizzante si impegna a presentare o a far presentare, per il parere	
	della Commissione Edilizia Comunale e per il rilascio dei titoli abilitativi, il	
	progetto di ogni singola costruzione, la quale sarà realizzata nel rispetto	
	delle indicazioni emergenti dal piano di lottizzazione e rispettivi allegati.	
	2. La presente convenzione non sostituisce in alcun modo i titoli abilitativi	
	previsti a norma di legge e pertanto la Lottizzante si impegna a presentare,	

	per ogni singola costruzione da realizzarsi e per qualsiasi altro lavoro	
	attinente, la relativa richiesta con il progetto delle opere da eseguire.	
	Art. 15 – Agibilità	
	1. La concessione della licenza di agibilità, per ogni futuro edificio	
	compreso nella lottizzazione, rimane espressamente e concordemente	
	subordinata all’esatto adempimento, da parte della Lottizzante, di tutti gli	
	obblighi ed oneri previsti nella presente convenzione ed allegati relativi.	
	Art. 16 – Termini	
	1. La presente convenzione avrà ha validità fino a quando non siano costruiti	
	e dichiarati agibili tutti gli edifici previsti nel piano di lottizzazione, e	
	comunque non oltre 10 anni dalla data di efficacia della deliberazione di	
	approvazione del presente atto, secondo quanto disposto dall’art. 54 della	
	L.P. 15/2015.	
	2. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro dodici mesi dal	
	rilascio del permesso di costruire e ultimate entro 36 mesi dalla data di	
	inizio dei lavori.	
	4. Il termine di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione può	
	essere prorogato su richiesta della ditta lottizzante previa deliberazione di	
	autorizzazione della Giunta Comunale.	
	5. 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 non siano stati iniziati e vengano ultimati	
	entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.	
	Art. 17 – Impegni	
	1. La presente convenzione è immediatamente e sin d’ora impegnativa e	

	vincolante per la Lottizzante in ogni sua parte, compresi gli allegati e la	
	documentazione richiamata, mentre diverrà impegnativa per il Comune	
	soltanto ad approvazione degli atti da parte degli organi competenti.	
	2. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare affinché i lavori siano eseguiti	
	in conformità alle previsioni del piano di lottizzazione e affinché le opere di	
	urbanizzazione corrispondano al progetto approvato	
	Art. 18 – Sanzioni	
	1. Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi	
	indicati il Comune procederà, previo preventivo procedimento di	
	acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia	
	fidejussoria, al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della	
	ditta lottizzante.	
	2. Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini, il Comune si	
	riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in	
	sostituzione della Lottizzante e a spese della stessa, secondo le modalità	
	previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la predetta	
	Lottizzante non vi abbia provveduto e sia stata messa in mora con preavviso	
	non inferiore a 90 giorni. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento	
	del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza	
	fideiussoria.	
	Art. 17 – Annotazione nel Libro Fondiario	
	1. La presente convenzione sarà resa pubblica mediante annotazione nel	
	Libro fondiario a carico della Lottizzante a cura del Comune.	
	Art. 18 – Spese – Tasse – Imposte	

	1. Tutte le spese, tasse ed imposte annesse, relative e conseguenti alla presente convenzione, sono a totale carico della Lottizzante e/o aventi causa.	
	2. Rimangono altresì a carico della Lottizzante le spese per la redazione del tipo di frazionamento e planimetrie necessari per il trasferimento al Comune delle aree e per la costituzione della servitù di passo.	
	3. La Lottizzante si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.	
	Art. 19 – Ipoteche	
	1. La Lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che le possa competere, in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il Conservatore del Libro Fondiario da ogni responsabilità al riguardo.	
	Art. 20 – Riferimento a leggi	
	1. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.	
	Privacy	
	Ai sensi del Regolamento UE 2016/679, noto come GDPR (General Data Protection Regulation) relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali, l'Amministrazione comunale dichiara che i dati della Lottizzante saranno inseriti ed elaborati nelle proprie banche dati, al fine di gestire i reciproci rapporti contrattuali. La lottizzante ha il diritto di conservazione, cancellazione, rettifica, aggiornamento, integrazione ed opposizione al trattamento dei dati stessi, secondo quanto previsto dal GDPR 2016/679.	

[illegible]