

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/organi 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 veritieri, 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

- 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. nonché 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 – Consegnna 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 escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione 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 fideiussione 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.

Resta espressamente inteso che la Lottizzante con la sottoscrizione del
presente atto, dichiara di aver preso visione di quanto sopra esposto. Titolare
delle banche dati di rilievo, ai fini del presente atto, è il Comune di Dimaro
Folgarida.

E richiesto, io Segretario rogante, ho ricevuto questo atto, redatto da me
stesso mediante strumenti informatici su __ pagine a video di cui ho dato
lettura alle parti, che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro
volontà dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono
visione e confermano l'esattezza, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia
presenza con firma digitale, ai sensi dell'art. 52 bis della L. 19.02.1913,
n.89, di seguito verificata a mia cura ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M.
30.03.2009. Successivamente io Segretario comunale ufficiale rogante ho
firmato il presente documento informatico in formato pdf/a con firma
digitale.

IL SINDACO:

Lazzaroni Andrea (f.to digitalmente)

LA LOTTIZZANTE

IL SEGRETARIO COMUNALE:

dott.ssa Elisabetta Brighenti (f.to digitalmente)