

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PREDAIA

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n°

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

L'anno 2017, addì 07 del mese di settembre, alle ore 10.00 in Coredo frazione di Predaia,

nella Residenza Municipale, avanti a me dott.ssa MICHELA CALOVI, in qualità di segretario

comunale sostituto del Comune di Predaia, tenuto a rogare i contratti del Comune ai sensi

degli articoli 37 e 39 del D.P.Reg. 1° febbraio 2005 n. 3/L ed ai sensi dell'art. 44 del D.P.Reg

1 febbraio 2005 n. 2/L e nel pieno dei poteri conferitimi dalla vigente legge notarile, sono

personalmente comparsi i Signori:

1. FORNO PAOLO, nato a Cles. il 18/01/1984 e domiciliato per la carica presso il Comune
di Predaia in qualità di Sindaco dello stesso, codice fiscale FRN PLA 84A19 C794W, che
dichiara di agire nell'interesse, per conto dell'Amministrazione comunale stessa, per
brevità indicata nel presente atto come "Comune" o "Amministrazione";

2. WIDMANN ARRIGO, nato a Coredo il 30.08.1957, residente a PREDAIA fr. Coredo (TN),
Via Don Mani, n° 9, codice fiscale WDM RRG 57M30 C994B, proprietario delle p. f.
1732, di 1/2 di p. f. 1714/4, di 100/360 di p. f. 1719/4, relative al Lotto A ed al Lotto B;

3. RIZZARDI FEDERICA nata a Coredo il 5 luglio 1940 domiciliata a CASSANO
MAGNAGO (VA) Via Brunelleschi n. 26, Codice Fiscale: RZZ FRC 40L45 C994M
proprietaria delle p. f. 1715, p. f. 1716, di 260/360 della p. f. 1719/4, relative al Lotto C ed
al Lotto F;

4. MASCOTTI NICOLA nato a Cles il 21 marzo 1969, domiciliato a PREDAIA fr. Coredo,
Via Apena n. 21, Codice Fiscale: MSC NCL 69C21 C794I proprietario delle p. f. 1728/4,
di 199/417 della p. f. 1731, relative al Lotto D;

5. RIZZARDI CARLO nato a Cles il 4 maggio 1974 domiciliato a PREDAIA, fr. Coredo, Via

A pena n. 14, Codice Fiscale: RZZ CRL 74E04 C794X proprietario di 1/2 della p. f. 1729,

di 1/4 della p. f. 1717/4, di 109/417 della p. f. 1731 relative al Lotto E;

6. BERTOL ENRICA nata a Trento il 27 gennaio 1972, domiciliata a PREDAIA, fr. Coredo,

Via A pena n. 14, Codice Fiscale: BRT NRC 72A67 L378L proprietaria di 1/2 della p. f.

1729, di 1/4 della p. f. 1717/4, di 109/417 della p. f. 1731 relative al Lotto E;

7. DALPIAZ CARLO nato a Coredo il 18 aprile 1960, domiciliato a PREDAIA, fr. Coredo,

Via Pravalier n. 5, Codice Fiscale: DLP CRL 60D18 C994V comproprietario di 192/209

della p. f. 1730, relativa a quota parte del Lotto G ed al Lotto H;

8. MARINCONZ MARCO nato a Trento il 27 agosto 1975, domiciliato a PREDAIA, fr.

Coredo, Via Della Clesura n. 11, Codice Fiscale: MRN MRC 75M27 L378Y proprietario

della p. f. 1720/4 e di 17/209 della p. f. 1730, relative a quota parte del Lotto G;

persone della cui identità sono personalmente certa, che successivamente verranno indicate

nel presente atto come "Lottizzanti".

PREMESSO CHE

- I suddetti terreni sono compresi in zona per la residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze, secondo l'art. 69 "Piano Integrato d'Intervento n. 1" del vigente PRG, introdotto con l'adeguamento del P.R.G. alla Disciplina per gli alloggi per il tempo libero e vacanze ai sensi della L.P. 11 novembre 2005 n. 16 e successive modificazioni, approvato in prima adozione con Deliberazione Consigliare del Comune di Coredo n. 09/2008 d.d. 12/03/2008, in seconda adozione con Deliberazione Consigliare del Comune di Coredo n. 33/2008 d.d. 13/11/2008, e approvazione definitiva da parte della Giunta Provinciale n. 288 d.d. 20/02/2009,

- I terreni sono utilizzabili a fini edificatori previa approvazione del Piano guida e del Piano integrato di intervento.

- Il Piano guida è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Coredo n. 21 di

d.d. 30.03.2010 esecutiva ai sensi di legge.

- Il Piano attuativo, redatto in base all'art. 69 del Piano Regolatore Generale del Comune di Coredo, è valido anche come variante al PIANO GUIDA 2010 di cui sopra.
- Il Piano attuativo è stato sottoposto al parere sulla qualità architettonica da parte della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Val di Non, che ha rilasciato, in data 12.12.2013, il parere favorevole n. 387/2013,
- Sul Piano attuativo, è stato espresso parere favorevole n. 11/13, della Commissione Edilizia Comunale di data 30.12.2013 con prescrizioni che sono riportate nella Relazione Tecnica Illustrativa;
- Il Piano attuativo, redatto dall'ing. Mirko Busetti dello studio tecnico BSV Società di Ingegneria S.r.l. con sede in via Roma, 60/A 38012 PREDAIA fr. Taio in data settembre 2013, si compone dei seguenti elaborati:
 1. Relazione tecnica illustrativa
 2. Relazione tecnica illustrativa con Integrazioni della Commissione Edilizia Comunale
 3. N° 13 Tavole di progetto da L1 a L13
 4. Documentazione Fotografica
 5. Computo Metrico Estimativo
 6. Relazione Geologica Generale a firma dott. geol. Lino Berti
 7. Il presente schema di convenzione
- In base alla normativa urbanistica provinciale, il Piano attuativo, valevole anche come variante al Piano guida già approvato, riguardante le Pp.ff. 1715, 1716, 1717/4, 1719/4, 1720/4, 1728/4, 1729, 1730, 1731 e 1732 in C.C. Coredo I° è stato sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale di Coredo, che lo ha approvato, con efficacia di variante al PRG ai sensi dell'art. 49 della L.P. 04 agosto 2015 n. 15, con deliberazione n. 19/2014 d.d. 15/07/2014. Con delibera della Giunta Provinciale n. 1868 di data 03

novembre 2014 è stato approvato definitivamente ed entrato in vigore nella stessa data.

CIÒ PREMESSO

e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Predaia (come costituito con decorrenza 01.01.2015, a seguito della fusione dei Comuni di Coredo, Taio, Tres, Smarano e Vervò con L.R. n. 1/2014) ed i signori sopra generalizzati, che nel seguito del presente atto saranno anche denominati "**Ditta Lottizzante**" o "**lottizzanti**", si conviene e si stipula la seguente :

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

I lottizzanti, che presentano al Comune di Predaia la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegnano a dare esecuzione al Piano attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo le indicazioni contenute nelle relazioni tecnico illustrative e negli allegati.

I lottizzanti assumono in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti per sé, eredi, successori, futuri acquirenti dei lotti ed aventi causa a qualsiasi titolo.

art. 2 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il PRG dell'ex Comune di Coredo, all'art. 68 *Piano Attuativo Loc. Segno Apena*, prevede la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle superfici indicate negli allegati per le opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi da parte dell'Amministrazione.

I lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie spese il potenziamento della viabilità esistente per la parte evidenziata in planimetria.

Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti si possono sinteticamente riassumere in:

- a. costruzione di marciapiede di 1,50 ml a servizio dell'aera e del futuro parco pubblico;
- b. costruzione di viabilità interna di 5,00 ml a servizio dell'aera e del futuro parco pubblico;
- c. costruzione di parcheggi pubblici concentrati in posizione centrale per totali 18 posti auto con accesso dalla nuova strada comunale di Piano a servizio dell'aera e del futuro parco pubblico;
- d. costruzione di sottoservizi: acquedotto, fognatura bianca e nera, illuminazione pubblica, cavidotto di bassa tensione, previsione di tracciato per fibre ottiche; le predisposizioni per gli allacciamenti fino al suolo privato saranno eseguite contestualmente;
- e. costruzione di 2 stazioni di pompaggio per acque bianche e nere, con relative tubazioni in pressione fino ai collettori comunali esistenti;
- f. necessaria riconfigurazione del terreno naturale;
- g. potenziamento della viabilità esistente per la parte evidenziata nella Planimetria d'insieme del PIANO GUIDA 2010;

Per quanto riguarda l'ultimo punto (le opere descritte al punto g.), l'impegno dei lottizzanti concerne esclusivamente l'esecuzione delle opere, ma non l'acquisizione delle aree necessarie, che dovranno essere acquisite tramite esproprio o acquisto dall'Amministrazione Comunale.

Gli oneri necessari all'acquisizione di aree che non sono di proprietà dei lottizzanti, saranno esclusivamente a carico dell'Amministrazione.

Sono espressamente previste due diverse tipologie di gestione amministrativa fra l'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione (punti a. b. c. d. e. f.) ed il potenziamento della viabilità esistente (punto g.), posto che, l'acquisizione delle aree non di proprietà dei lottizzanti, potrà avvenire in tempi diversi dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

art. 3 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il Sindaco rilascerà l'autorizzazione edilizia relativa al Piano attuativo nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano stesso ad avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale al quale la presente si riferisce e ad avvenuta annotazione della presente convenzione al Libro Fondiario.

art. 4 TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a proprio carico entro 90 giorni dalla data della notifica dell'autorizzazione a lottizzare ed a ultimare entro 10 anni dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale del piano medesimo ossia entro il 15/07/2024.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori stessi saranno determinati mediante un verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Lottizzante.

Qualora allo scadere dei termini suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Comune, potrà revocare l'autorizzazione a lottizzare, precedentemente concessa, con possibilità di esecuzione d'ufficio facendosi rivalsa sulla Ditta Lottizzante.

art. 5 CESSIONI DI AREE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Predaia, entro 180 giorni dal verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, od anche prima a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, come indicato negli allegati, salvo variazioni in più o in meno in base al tipo di frazionamento che verrà redatto a fine lavori.

Tra le parti si precisa che le superfici catastali esatte saranno determinate a fine lavori mediante la redazione del tipo di frazionamento che sarà redatto in rispondenza alle planimetrie autorizzate. Le spese di redazione del frazionamento sono a carico dei lottizzanti. Le spese contrattuali di cessione gratuita delle aree sono assunte a carico del Comune.

art. 6 CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Tenuto conto che i lottizzanti eseguiranno a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, il Comune applicherà una riduzione di 1/3 (un terzo) del contributo di concessione previsto dall'apposito regolamento comunale, e quindi il contributo di concessione sarà riferito solo alle opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione.

Il pagamento di detto onere avverrà al momento del rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire negli importi stabiliti dal Regolamento Comunale in materia.

Il responsabile del Servizio tecnico ed urbanistico del Comune rilascerà i singoli Permessi di Costruire nel rispetto della normativa vigente e per ogni singolo lotto, dopo l'avvenuto inizio lavori di tutte le opere di urbanizzazione primaria, mentre rilascerà i singoli certificati di abitabilità solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

art. 7 - RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

Tutte le unità abitative realizzate nell'area possono godere del diritto di residenza per il tempo libero e vacanze ai sensi della L.P. 11 novembre 2005 n. 16 e successive modificazioni.

L'acquisizione definitiva del titolo di residenza per il tempo libero e vacanze è legata al rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio.

art. 8 - ALLACCIAIMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

I lottizzanti si impegnano ad assumere a totale proprio carico l'onere per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al Piano attuativo.

art. 9 COLLAUDO

Il Comune, su richiesta dei lottizzanti, sottopone a collaudo (con intervento del responsabile del servizio lavori pubblici o urbanistica del Comune) tutte le opere di cui al precedente punto entro 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di disaccordo sulle risultanze del

collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dai lottizzanti, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo tra le parti, e in caso di disaccordo, dal Tribunale di Trento. I lottizzanti si impegnano a provvedere, assumendo a proprio carico le spese a riparare le imperfezioni o completare le opere secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, il Comune provvederà ad eseguire i lavori d'ufficio con spese a carico dei lottizzanti.

Dopo il favorevole collaudo il Comune assumerà a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione all'interno del Piano (strade, marciapiedi, parcheggi, reti idriche fognaria, elettrica) insistenti sulle aree che diventeranno di proprietà pubblica a fine lavori.

art. 10 CAUZIONE

A garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione di lottizzazione la Ditta Lottizzante, alla firma del presente atto presenta fideiussione bancaria n. 6/61/635 di data 07/09/2017 di 382.804,43 Euro (diconsi trecentottantaduemilaottocentoquattro/43) della Banca Cassa Rurale d'Anaunia S.C.A.R.L. con sede legale in Piazza di S. Vittore 3, 38012 Predaia Fr. Taio, per l'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione di cui ai punti a. b.

c. d. e. f. dell'art.2;

una ulteriore fideiussione bancaria di 19.800,00 Euro (diconsi diciannovemilaottocento/00) per le opere di potenziamento della viabilità esistente (punto g. dell'art.2) per la parte evidenziata nella Planimetria d'insieme del PIANO GUIDA 2010 verrà presentata dai lottizzanti **dopo che il Comune avrà acquisito le aree**; tali documenti vengono conservati agli atti del Comune.

La prima garanzia sarà svincolata dopo il favorevole collaudo e dopo la sottoscrizione da parte di tutti i lottizzanti del trasferimento al Comune delle aree private destinate a urbanizzazione.

Ai sensi art. 11 del regolamento, approvato con DPP 13.9.2011 N 14-/E/LEG, in caso di trasferimento delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate non si estinguono e il fideiussore non può essere liberato, neanche parzialmente, se non dopo che l'avente causa, a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie, a sostituzione o integrazione delle prime. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli interessati, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere sia stata realizzata e, previo collaudo anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

art. 11 VIGILANZA

Il Comune, avvalendosi del responsabile del servizio urbanistico dell'ufficio tecnico comunale, si riserva la facoltà di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida i lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro il termine di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

art. 12 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti possono trasferire a terzi, gli oneri per l'attuazione del Piano di cui alla presente convenzione.

Qualora uno o più dei lottizzanti vendano l'area, sono tenuti a darne espressa comunicazione al Comune, indicando le generalità ed indirizzo del nuovo proprietario.

Nel caso in cui i lottizzanti alienino, anche parzialmente i beni oggetto del Piano, si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente all'assunzione degli oneri sopra citati.

art. 13 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale

inerente l'attuazione e l'uso delle aree incluse nel Piano, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. La manutenzione delle aree di cui i precedenti articoli resta a carico della Ditta Lottizzante fino alla consegna che avverrà dopo il positivo collaudo. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli.

art. 14 RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE ANNOTAZIONE TAVOLARE

Le parti autorizzano l'Ufficiale rogante alla intavolazione della presente convenzione presso il Libro Fondiario di Cles, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5, comma 9 del regolamento di attuazione della legge urbanistica provinciale L.P. 04/08/2015 n. 15, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.773 del 19 maggio 2017 n 8-61/Leg., che testualmente dispone:

9. Qualora il Piano Attuativo preveda la cessione di aree al Comune, la convenzione, per il contenuto di contratto preliminare, è resa pubblica mediante annotazione nel Libro Fondiario, ai sensi degli articoli 1351 e 2645 bis del Codice Civile.

Inoltre i contraenti rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il Conservatore del Libro Fondiario da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Per la notifica del relativo decreto tavolare da rilasciarsi in un unico esteso, le parti eleggono domicilio presso il Comune.

art. 15 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, diritti di segreteria inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione definitiva, sono a carico dei lottizzanti. Per gli effetti dell'imposta di registro i lottizzanti chiedono che il presente atto sia soggetto all'imposta fissa ai sensi art. 5 e art. 11 parte prima della tabella prevista dal D.P.R. 26/4/1986 n. 131. Nel contempo le parti dichiarano che la presente convenzione urbanistica rientra tra quelle previste dal comma 3 dell'articolo 33 della legge 23.12.2000 n. 388 con l'applicazione dei particolari benefici fiscali

previsti nell'ipotesi di successivi trasferimenti di aree all'interno del Piano.

art. 16 DOMICILIO

I lottizzanti, per gli effetti della presente convenzione, chiedono che ogni comunicazione relativa avvenga ai seguenti indirizzi:

- a) Mascotti Nicola Via Apena n. 21, 38012 PREDAIA fr. Coredo (TN);
- b) dott. ing. Mirko Busetti - BSV Società di Ingegneria S.r.l. Via Roma 60/a, 38012 PREDAIA fr. TAIO (TN).

art. 17 NORME DI RINVIO

Per quanto qui non espressamente previsto le parti fanno rinvio: alle disposizioni del Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Coredo; alle disposizioni della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 dettante nuove disposizioni in materia di ordinamento urbanistico, alle disposizioni del regolamento di attuazione della legge urbanistica provinciale, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.773 del 19 maggio 2017 n 8-61/Leg.,, "Disposizioni regolamentari di attuazione della L.P. 4.08.2015 n. 15"; alle deliberazioni attuative della Giunta provinciale: n. 1531 del 25.6.2010; n. 2019 del 3.9.2010 e n. 2023 del 3.09.2010; al Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di concessione.

Ed io Segretario Comunale richiesto, ho ricevuto questo atto da me pubblicato, mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà con rinuncia alla lettura degli atti menzionati in convenzione per averne già prima d'ora presa conoscenza. Questo atto, scritto dal sottoscritto con mezzo elettronico, si compone di 11 pagine e viene firmato come segue.

I LOTTIZZANTI

Arigo Widmann

Federica Rizzardi

Nicola Mascotti

Carlo Rizzardi

Enrica Bertol

Carlo Dalpiaz

Marco Marinconz

IL SINDACO Paolo Forno

IL SEGRETARIO COMUNALE SOSTITUTO Michela Calovi

Allegati: 1 Computo Metrico Estimativo inerente le opere di urbanizzazione primaria;

1 quadro economico riepilogativo;