



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. ____ DEL ____

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

N. di Repertorio

SCHEMA DI CONVENZIONE

FRA IL COMUNE DI ALA

ED IL SIGNOR ALDO DEBIASI

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la
Sede Municipale, sono personalmente comparsi i Signori:

1. **SOINI CLAUDIO**, nato a Ala (TN) il giorno 06/06/1960 nella sua veste di
Sindaco pro tempore, che dichiara di intervenire al presente atto
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI ALA**
che rappresenta, con sede ivi in Piazza San Giovanni n. 1, codice fiscale
85000870221, autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ di
data _____, di seguito anche denominato "Parte pubblica";
2. **ALDO DEBIASI**, nato a Rovereto (TN) il 24/11/1960 e residente a Ala (TN)
via Fornace n. 22, c.f. DBSLDA60S24H612A che stipula per sé ovvero
successori o aventi causa e cessionari a qualsiasi titolo, di seguito denominato
anche "Parte privata" ovvero "il Privato";

Congiuntamente denominate anche come "Parti"

Premesso:

- che il Signor Aldo Debiasi, giusta istanza in data 27/07/2018 prot. n. 13011,
siccome modificata nei termini di cui all'istanza dd. 09/10/2018 prot. n. 17842, ha
presentato una proposta di modifica del P.R.G. finalizzata alla trasformazione
urbanistica delle pp. ff. 896, 899, 900, 901, 906/1, 920, 921, 931, 932/2, 2818 e
2822/1 CC Ala, delle quali risulta proprietario esclusivo, nonché delle pp. ff. 932/1

e 2823, delle quali risulta proprietario unitamente alla Sig.ra Elisabetta Debiasi ed al Signor Valentino Debiasi, offrendo all'Amministrazione comunale la cessione gratuita delle aree necessarie e sinergiche alla realizzazione di un parco fluviale attrezzato direttamente connesso con il centro urbano di Ala, l'adeguamento di parte della viabilità nonché la creazione di dotazioni extra standard di parcheggi e verde pubblico;

- che a fronte della concessione di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale (di nuova espansione R1 e R2) su parte delle pp. ff. 900, 901, 931, 932/2, 906/1 e 2818 - distribuita su due distinti piani di lottizzazione per complessivi mc 11.000 - e della previsione di un'area per la ristorazione (Ri bike point) di circa 400 mc, il Signor Aldo Debiasi si è detto disponibile alla cessione gratuita a favore del Comune di Ala delle aree funzionali all'estensione della rete ciclo pedonale esistente, all'adeguamento di un tratto di Via Passarella nonché alla creazione di dotazioni extra standard (verde pubblico e parcheggi) nonché all'esecuzione, con costi a proprio carico, delle opere di adeguamento del tratto nord di via della Passarella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, prevedendo l'allargamento della sede stradale e la realizzazione della pista ciclopedonale;

- che l'Amministrazione comunale ha ritenuto praticabile l'attivazione della procedura finalizzata alla conclusione dell'Accordo urbanistico, prevista dall'art. 25 della L.p. 15/2015, atteso l'obiettivo di dotare l'ambito Ala-via Ronchiano, in tempi consoni, di una viabilità adeguata e di adeguate opere di infrastrutturazione, che corrisponde ad un rilevante interesse pubblico del Comune di Ala non altrimenti perseguibile;

- che la proposta, con le modifiche e le integrazioni richieste sul testo originario, è stata valutata positivamente dai competenti uffici del settore Urbanistica del Comune, in relazione a criteri di tipo qualitativo, prestazionale e di convenienza pubblica connessa all'intervento proposto, tenuto conto del plusvalore generato

dalla trasformazione urbanistica dell'area di proprietà del Signor Aldo Debiasi;

- che la Giunta comunale, giusta Del. n. 24 assunta in data 12/02/2019 ha approvato lo schema di "Accordo preliminare in materia urbanistica", corredato di elaborati ed allegati tecnici;
- che in data 04/03/2019 il suddetto Accordo è stato sottoscritto in via preliminare dal Sindaco e dal Signor Aldo Debiasi;
- che, secondo quanto stabilito all'art. 4 dell'Accordo, i contenuti del medesimo sono stati recepiti da parte dell'Amministrazione comunale con il provvedimento di adozione della variante al PRG del Comune di Ala, intervenuta con Deliberazione n. ____ dd. ____ del Consiglio comunale;
- che la variante al PRG è stata definitivamente approvata con Del. n. ____ assunta in data ____ dalla Giunta provinciale, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione n. ____ di data ____;
- che il "buon esito dell'iter urbanistico" costituisce condizione di efficacia dell'Accordo preliminare intervenuto tra le Parti;
- che, secondo quanto previsto all'art.1 dell'Accordo preliminare, le Parti, ancor prima della presentazione di qualsivoglia istanza della parte privata per l'attivazione dell'iniziativa residenziale, sono tenute a sottoscrivere in via definitiva ed in forma pubblico/amministrativa la presente Convenzione, integrata di ogni elemento e contenuto necessario e conseguente all'approvazione della variante al PRG;
- che, in particolare, la variante al PRG definitivamente approvata ha previsto per le aree oggetto dell'Accordo urbanistico le seguenti destinazioni di zona:
 - i) previsione di un'area residenziale di nuova espansione di circa 3.200 mq., di cui mq. 2.400 con indice U_f 0,55 mq/mq ed altezza del fabbricato pari a ml.9,00 (n.3 piani), assoggettata a piano di lottizzazione (PL 7A) normato dall'art. 51 delle N.d.A.

ii) previsione di un'area residenziale di nuova espansione di circa 5.850 mq., di cui mq. 4.600 con indice Uf 0,50 mq/mq ed altezza del fabbricato pari a ml.9,00 (n.3 piani), assoggettata a piano di lottizzazione (PL 7B) normato dall'art. 51 delle N.d.A.

iii) previsione di un'area di 800 mq con destinazione a verde privato, priva di indice edificatorio, compresa entro il perimetro di piano attuativo PL 7A;

iv) previsione di un'area di 1250 mq con destinazione a verde privato, priva di indice edificatorio, compresa entro il perimetro di piano attuativo PL 7B;

v) previsione di un'area a verde pubblico attrezzato, di circa mq.2300 + 230, disciplinata dall'art.73 delle N.T.A., in cessione gratuita all'Amministrazione comunale (extra standard);

vi) previsione di un'area a parcheggio pubblico, di circa mq. 405, disciplinata dall'art. 74 delle N.T.A., in cessione gratuita all'Amministrazione comunale (extra standard);

vii) previsione di un'area destinata alla viabilità di progetto, di circa 750 mq, in cessione gratuita all'Amministrazione comunale, funzionale alla realizzazione della ciclopedonale;

viii) previsione di un'area da destinare a supporto della ciclabile (bici grill) e parcheggio privato;

- che, a fronte di quanto sopra, il predetto Accordo urbanistico ha previsto a carico del Signor Aldo Debiasi – a prescindere dall'attivazione da parte del privato dell'intervento edificatorio previsto dai piani di lottizzazione PL 7A e PL 7B

- l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Ala di alcune aree preordinate all'estensione della rete ciclo pedonale esistente, all'adeguamento di un tratto di Via Passarella nonché alla creazione di dotazioni extra standard, verde pubblico e parcheggi, la cui localizzazione ha nel frattempo tenuto conto della progettazione definitiva delle suddette infrastrutture intervenuta nelle more del procedimento di

approvazione della variante, nonché l'esecuzione, con costi a proprio carico, delle opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, prevedendo l'allargamento della sede stradale e la realizzazione della pista ciclopeditone di apprestamento del parcheggio;

- che le aree destinate ad attività collettiva, a verde pubblico e parcheggi previste in cessione all'Amministrazione comunale, nel dettaglio indicate al successivo art.3 della presente Convenzione, risultano comprensive dello standard urbanistico richiesto dal DM 4 aprile 1968 n. 1444 per gli insediamenti residenziali previsti dai PL 7A e PL 7B;

- che pertanto, con l'adempimento degli obblighi previsti a carico della parte privata dalla presente Convenzione, devono intendersi assolti, da parte della ditta lottizzante, gli obblighi di cessione gratuita, quelli di esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché quelli di garanzia finanziaria siccome previsti, ai sensi dell'art. 49 c.6° lett.e) della L.p. 15/2015, dallo schema di convenzione che sarà approvato unitamente alla domanda di approvazione dei piani di lottizzazione;

- che, peraltro, ai fini dello scomputo del contributo di costruzione nella misura massima di 1/3 prevista dalla legislazione provinciale, si terrà conto soltanto delle opere costituenti lo standard di legge, il cui ammontare è stato determinato in complessivi €. _____;

- che nel termine previsto dall'art. 1 dell'Accordo urbanistico, le Parti provvedono dunque a formalizzare la presente Convenzione;

- che il Aldo Debiasi garantisce la più ampia ed illimitata disponibilità delle realtà sopra richiamate;

* * *

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente accordo, gli intervenuti

convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1

Premesse

Quanto specificato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

Articolo 2

Oggetto della presente Convenzione

La presente Convenzione, assunta in esecuzione di quanto previsto dall'art. 1 dell'Accordo urbanistico sottoscritto tra le Parti, è finalizzata a compensare l'Amministrazione comunale del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica delle pp. ff. 896, 899, 900, 901, 906/1, 920, 921, 931, 932/1, 932/2, 2818, 2822/1 e 2823 CC Ala, prodottosi per effetto ed in conseguenza dell'approvazione della variante al PRG e prevede, a carico della parte privata, obblighi di cessione gratuita di aree ed obblighi di esecuzione di opere, secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 6 dell'Accordo urbanistico.

Resta inteso che con il regolare adempimento degli obblighi previsti a carico della parte privata dalla presente Convenzione, devono intendersi assolti, da parte della ditta lottizzante, gli obblighi di cessione gratuita, quelli di esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché quelli relativi al rilascio di garanzie finanziarie siccome previsti, ai sensi dell'art. 49 c.6 lett. e) della L.p. 15/2015, dallo schema di convenzione che sarà approvato con la domanda relativa all'approvazione dei PL 7A e PL 7B.

Articolo 3

Obblighi di cessione delle aree a carico della parte privata

La Parte privata si impegna per sé, per i propri eredi e aventi causa, a cedere al Comune di Ala, a titolo gratuito e con oneri a proprio carico secondo stabilito dagli artt. 9 e 10 della L.p. 23/1990 e ss.mm.ii., entro e non oltre il termine del

_____, e fatta salva la possibilità di proroga del termine da parte dell'Amministrazione comunale sulla base di motivata istanza, le aree riportate in dettaglio nello schema di frazionamento e calcolo delle relative superfici che viene allegato alla presente Convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato ____).

In ogni caso, i tipi di frazionamento, e più in generale, tutta la documentazione tecnica, catastale e tavolare preordinata a perfezionare la cessione delle aree e delle opere dovrà essere preventivamente esaminata dagli Uffici del Comune di Ala, che esprimerà il proprio nulla osta.

L'Amministrazione comunale potrà anche chiedere che il trasferimento avvenga una volta ultimate le opere e le infrastrutture previste, e quindi anche successivamente alla scadenza del termine sopra indicato.

Qualora le aree in cessione gratuita al Comune di Ala dovessero essere cedute anteriormente all'esecuzione delle opere strutturali e di urbanizzazione previste dall'art.4 della presente Convenzione a carico della parte Privata, la proprietà di queste ultime sarà attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Il Comune di Ala autorizza ora per allora la parte Privata e le imprese dalla medesima incaricate ad occupare le aree oggetto di cessione al fine di realizzare le opere programmate.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico della parte Privata fino all'approvazione del collaudo parziale o finale.

Le aree dovranno essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree di cui sopra dovrà essere effettuata senza alcuna riserva,

ragione per cui sulle stesse il Comune di Ala non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la variante al PRG e con la stipula della presente Convenzione, essendo in facoltà di rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il proponente possa accampare e/o opporre alcun diritto o pretese di qualunque genere.

Qualora in sede di collaudo dovessero emergere errori o carenze progettuali e/o esecutive, la parte Privata si obbliga, impegnandosi ad assumerne ogni onere conseguente, a dare corso alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, compreso ogni onere per frazionamento, rettifica di frazionamento e atti notarili.

Articolo 4

Obblighi di esecuzione di lavori a carico della parte privata

La Parte privata si impegna per sé, per i propri eredi e aventi causa, ad eseguire, con costi ed oneri a totale proprio carico ed escluso ogni ulteriore onere per il Comune e nel rispetto delle normative tecniche di settore, entro e non oltre il termine del _____, le opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, prevedendo l'allargamento della sede stradale e la realizzazione della pista ciclopedonale, con la realizzazione di un fronte di terre armate a sostegno della rampa laterale generata a seguito dell'allargamento stradale e pista ciclopedonale, come previste in dettaglio nella Relazione tecnica illustrativa e computo metrico estimativo allegati alla presente Convenzione (**Allegato ____**).

Tutte le opere testé richiamate dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati progettuali che saranno approvati con la domanda di approvazione dei piani di lottizzazione e sulla base degli elaborati di maggior dettaglio che saranno

allegati al relativo titolo edilizio rilasciato alla parte privata.

Eventuali varianti alle opere previste dovranno essere preventivamente concordate tra il Comune di Ala e la parte privata.

Nella realizzazione delle opere sopra indicate, la ditta esecutrice dovrà attenersi, oltre alle specifiche previsioni progettuali, alle indicazioni e prescrizioni che il Servizio Tecnico comunale dovesse impartire per una migliore completezza, funzionalità e fruibilità delle opere medesime o per il miglior raccordo delle stesse con le preesistenti opere pubbliche.

Le modalità tecnico/esecutive delle opere previste dal predetto computo estimativo dovranno essere concordate, prima dell'inizio dei lavori, con l'Amministrazione comunale.

La realizzazione delle predette opere, comprendente anche lo standard richiesto per legge, dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione dei fabbricati residenziali.

L'Amministrazione Comunale si riserva di far verificare, a mezzo del proprio Servizio Tecnico, la corretta realizzazione delle opere da eseguire in dipendenza della presente Convenzione.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno trovare evidenza mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune di Ala e la Ditta esecutrice delle opere.

Il sopralluogo per l'accertamento dell'ultimazione dei lavori potrà avere luogo a semplice richiesta della Parte privata con un preavviso non inferiore a gg. 10 (dieci) lavorativi.

Tra gli oneri a carico della Parte privata si intendono incluse tutte le lavorazioni nonché tutte le prestazioni professionali per progetto, direzione lavori, contabilità, nonché per prestazioni in materia di sicurezza e collaudo nonché più in generale tutte le prestazioni tecniche necessarie per dare l'opera compiuta a regola d'arte.

L'affidamento e l'esecuzione dei lavori posti a carico della parte Privata dalla

presente Convenzione dovranno essere eseguiti, ricorrendone i presupposti di legge, da un operatore individuato dal proponente secondo le modalità previste dal Codice dei contratti pubblici ovvero sulla base delle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa provinciale di settore.

I compiti di direzione dei lavori e di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione saranno affidati e svolti da soggetti abilitati, liberamente individuati dalla parte Privata. Il nominativo dei soggetti incaricati di tali attività dovrà essere preventivamente comunicato all'Amministrazione comunale.

Il Comune rimane comunque estraneo a tutti i rapporti instaurati dalla parte Privata con i suoi incaricati, appaltatori, subappaltatori e fornitori, senza che sia configurabile alcuna forma di responsabilità, diretta o indiretta, del Comune. Quest'ultimo resta sollevato ed indenne da ogni e qualsiasi responsabilità o danno che dovesse verificarsi per ed in causa dell'esecuzione dei lavori.

Articolo 5

Garanzie

A garanzia dell'adempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.4, la parte Privata, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, presta cauzione dell'importo di €. _____ (euro _____), facendo consegna di fidejussione bancaria/polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da _____ in data _____.

Detta garanzia ha durata non inferiore al termine stabilito dalla presente Convenzione per l'esecuzione delle opere previste al precedente articolo 4) e prevedere espressamente la rinuncia, da parte del fideiussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché l'impegno dell'Istituto/Compagnia/Intermediario finanziario ad onorare il pagamento dell'indennizzo entro gg. ____ dalla semplice richiesta scritta del Comune.

La fideiussione sarà svincolata e restituita al soggetto fideiussore ad avvenuto

accertamento dell'integrale adempimento, da parte della parte privata, degli obblighi assunti con la presente convenzione.

L'importo della cauzione potrà essere proporzionalmente ridotto una volta verificato l'adempimento parziale degli obblighi di cessione ed esecuzione delle opere, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Articolo 6

Attivazione dell'intervento residenziale e vincoli per la richiesta di agibilità

La presentazione della domanda di approvazione dei PL n. ____ e PL n. ____ nonché quella di rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi resta subordinata alla stipula della presente Convenzione, alla sua annotazione al Libro Fondiario ai sensi del successivo art.7) nonché al rilascio delle garanzie finanziarie previste al precedente art.5).

Per la quantificazione del contributo di costruzione si dovrà aver riguardo alle modalità di calcolo in vigore al momento della presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire.

Resta precluso alla parte Privata di intraprendere i lavori di realizzazione dell'insediamento residenziale se prima ovvero contestualmente ad essi non siano stati intrapresi anche quelli per la realizzazione delle opere previste dall'art. 4) in cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

Nessun atto di assenso potrà essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività potrà avere efficacia se non sia stata quantomeno iniziata l'esecuzione di tali opere.

Fermo restando il termine stabilito dal presente Accordo per la conclusione dei lavori previsti al precedente art.4), si conviene che le opere in cessione gratuita al Comune di Ala dovranno essere ultimate, consegnate e collaudate anteriormente alla prima richiesta di certificato di agibilità degli edifici.

Articolo 7

Annotazione al Libro Fondiario

La parte privata autorizza l'annotazione della presente Convenzione nel Libro Fondiario, a carico delle realtà in cessione gratuita al Comune di Ala e richiamate al precedente art.1, in analogia a quanto disposto dall'art.5 c.9 del Regolamento urbanistico/edilizio provinciale per i piani attuativi.

L'annotazione sarà richiesta dal Comune, entro il termine di gg. 15 dalla sua stipulazione e con oneri a carico della parte privata, la quale autorizza sin d'ora la notifica del decreto tavolare in unico esemplare all'ufficiale rogante.

Articolo 8

Atti di disposizione della parte privata

Qualora, prima dell'integrale adempimento degli obblighi previsti dalla presente Convenzione a carico della parte Privata questa dovesse trasferire a terzi - a qualunque titolo - tutta ovvero parte della superficie oggetto di cessione gratuita al Comune, dovrà, sotto pena del risarcimento del danno e dell'introito da parte del Comune di Ala della garanzia prestata:

- i) trasferire all'avente causa tutti gli oneri che le derivano dalla presente Convenzione;
- ii) obbligare l'avete causa ad inserire ovvero a far inserire in tutti gli atti successivi di disposizione a qualunque titolo analoga clausola.

Articolo 9

Spese ed imposte

Tutte le spese per ed in causa del presente atto, anche tecniche, nessuna esclusa, saranno a totale carico della parte Privata, con richiesta di ogni beneficio fiscale per il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

A tal fine le parti dichiarano che la presente convenzione viene fatta a norma e nel pieno rispetto della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Articolo 10

Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione ovvero nel caso di incertezza interpretativa circa la portata delle clausole previste dalla presente Convenzione, le Parti dichiarano di voler fare riferimento a quanto stabilito dall'Accordo urbanistico già stipulato, alle disposizioni stabilite dalla L.p. 15/2015, a quelle della L.p. 23/1992 in quanto compatibili nonché, in via residuale, ai principi previsti dal Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 11

Foro competente

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente alla presente Convenzione saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Rovereto.

Articolo 12

Allegati

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato ____) Schema di frazionamento della p.f. 980/1 CC Ala e calcolo delle superfici in cessione al Comune di Ala;

Allegato ____) Relazione tecnica illustrativa e computo metrico estimativo delle opere a carico della parte privata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luciano Scienza _____

Comune di Ala _____

Specifica approvazione per iscritto:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, di comune accordo, dichiarano di approvare specificatamente il contenuto degli articoli 3 (Obblighi di cessione delle aree a carico della parte privata), art.4 (Obblighi di esecuzione di lavori a carico della parte privata), art.5 (Garanzie), art.6 (Attivazione dell'intervento residenziale e vincoli per la richiesta di agibilità), art. 8 (Atti di disposizione della parte privata), art.10 (Rinvio) e art.11 (Foro competente).

Luciano Scienza _____

Comune di Ala _____