

Allegato alla deliberazione di giunta comunale n. ____ di data _____

Comune di Ala

Provincia di Trento

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi art. 51 comma 6 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm e delle norme di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Ala.

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____, nella residenza municipale di Ala - Piazza S. Giovanni 1, avanti a me, dott.ssa Maria Flavia Brunelli nt. a Riva del Garda (TN) il 23/07/1964, Segretario Generale del Comune di Ala, autorizzato per legge a rogare i contratti nei quali il Comune è parte contraente ed a ciò espressamente richiesto dal Sindaco, sono personalmente comparsi i signori:

1. **GATTI STEFANO** nato a _____ il _____, domiciliato legalmente per la carica in Ala, presso la casa comunale, Sindaco del Comune di Ala, C.F. 85000870221, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale di Ala, ai sensi dell'art. 61, III comma, dello Statuto Comunale.
 2. Caprara Claudio _____
 3. Simonini Daniele _____
 4. Bertè Grazia _____
- in breve "Ditta Lottizzante".

Premesso:

che con istanza pervenuta in data 5 agosto 2025, prot. n. 14662, i signori;

- Caprara Claudio, nato a Ala(TN) il 07/03/1953, residente a Ala in Via A. Volta, 3, C.F. CPRCLD53C07A116
- Simonini Daniele, nato a Ala il 08/06/1971, residente in Marco di Rovereto in via Varini n°16/a, C.F. SMNDNL71H09A116U
- Bertè Grazia, nata a Rovereto(TN), residente in Marco di Rovereto in via Varini n°16/a, C.F. BRTGRZ73L60H12Z.

in qualità di proprietari delle pp. ff. 929/3-929/26 C.C. Ala, hanno fatto richiesta di autorizzazione al piano attuativo di lottizzazione per realizzazione dell'area residenziale, soggetta a piano attuativo New Ala, in pf. 929/3-929/26 C.C. Ala, Via don Mercante;

- che il piano attuativo di lottizzazione, meglio identificato con la sigla PL 10b, è compreso nell'area soggetta all'Accordo Urbanistico, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 04.08.2015 n. 15, AU2 parte integrante della la "Variante 2019" al Piano Regolatore Generale adottata definitivamente con deliberazione del Commissario ad acta n. 3 del 23 dicembre 2019 e

approvata dalla Giunta provinciale con Del. n. 787 di data 11 giugno 2020, in vigore dal 19 giugno 2020;

- che in data 30 gennaio 2019, Rep. n. 2527 del Comune di Ala, è stato sottoscritto l'Accordo Urbanistico denominato AU2 San Martino che è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Rovereto in data 4 febbraio 2019 al n. 426 serie 1T e riporta i contenuti degli obblighi approvati dalle Parti con il citato Accordo.
- che con deliberazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha autorizzato il piano attuativo di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL 10b ai sensi dell'art. 51 della L.P. 04.08.2015, n. 15, sulla particella fondiaria p.f.929/3-929/26 C.C. Ala – Ala, via don Mercante ed approvato il relativo progetto redatto dall'arch. Caprara Claudio, con sede in Ala (TN), P. zza S. Giovanni ,15;
- che, con la medesima deliberazione, ai sensi dell'art. 51 comma 6 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, è stato approvato lo schema di convenzione, redatta ai sensi dell'art. 49, comma 6 lettera e), medesima L.P., finalizzata a definire:
 1. l'individuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria, a carico del proprietario;
 2. la misura del contributo di costruzione da corrispondere, ridotto in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria realizzate direttamente a cura dei proprietari. il contributo è calcolato in via provvisoria dagli interessati, salvo successivo conguaglio sulla base delle determinazioni del comune;
 3. la cessione gratuita al comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'eventuale cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria previste e determinate in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti del piano attuativo;
 4. i termini, non superiori a dieci anni dalla data di approvazione dei piani attuativi d'iniziativa privata o mista pubblico-privata, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'ordine temporale ed eventualmente di priorità per la realizzazione di queste opere o degli interventi previsti dal piano attuativo;
 5. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico-estimativo allegato al piano;
- che ai sensi dell'art. 5 comma 9 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, quando il piano attuativo prevede la cessione di aree al comune i contenuti propri del contratto preliminare, inseriti nella convenzione, sono resi pubblici con annotazione nel libro fondiario, ai sensi degli articoli 1351 e 2645 bis del codice civile e dell'articolo 60 bis dell'allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499 (Disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province).

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i sunnominati contraenti mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale ai sensi dell'art. 51 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm., si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al piano attuativo di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL 10b "New Ala", di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati alla deliberazione della Giunta comunale n. _____ dd. _____ e secondo le prescrizioni del Capitolato Speciale, parimenti allegato alla deliberazione citata, ed assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa, eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il piano attuativo di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL 10b "New Ala" interessa le pp. ff. 929/3-929/26 in C.C. di Ala.

Il Piano Attuativo è previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ala –Variante 2019.

A tal fine le parti dichiarano di già ben conoscere ed accettare integralmente gli elaborati progettuali richiamati dal presente articolo e meglio individuati nella deliberazione della Giunta Comunale di Ala n. _____ del _____, che si allega alla presente convenzione urbanistica.

ART. 2 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente alla Pubblica Amministrazione con ogni onere a proprio carico le seguenti aree (così come individuate nello specifico nella Tav.15AGG. del P.A.):

- 1) area a verde pubblico ed a parcheggio pubblico, di mq.810, individuata quale quota parte della p.f. 929/3 C.C. Ala (retino a righe di colore rosso), Tav. 15AGG.;
- 2) Servitù di passo e ripasso a piedi ad uso pubblico dell'area destinata alla viabilità pedonale di progetto (marciapiede) e tratto di percorso pedonale tra il lotto n°2 e lotto n°3 del Piano di Lottizzazione per totali mq. 145,00 individuata quale quota parte delle p.f.929/3-929/26 C.C. Ala (retino a righe di colore celeste), Tav.15AGG.;
- 3) Servitù di passo a piedi e con ogni mezzo compatibile ad uso pubblico del tratto della strada privata di lottizzazione antistante l'ingresso del parcheggio pubblico per ml.6,00 di larghezza e ml.7.80 di lunghezza per tot. Mq. 47,00, individuata quale quota parte della p.f.929/26 C.C. Ala (retino a righe di colore arancione).

L'esatta individuazione e quantificazione delle aree da cedere e da asservire saranno effettuate con apposito tipo di frazionamento da predisporre a carico della Ditta Lottizzante, sulla base delle indicazioni contenute nel progetto di lottizzazione. Sono quindi a carico della ditta Lottizzante tutte le

spese necessarie ed occorrenti per la cessione delle aree predette (frazionamenti, spese contrattuali, fiscali, ecc.)

Tali aree dovranno essere cedute libere da qualsiasi aggravo, onere o servitù che possa essere pregiudizievole all'uso al quale saranno destinati. Eventuali servitù gravanti sulle aree da cedere, dovranno essere cancellate prima della cessione.

Con la cessione delle aree sopra indicate, si intende rispettato da parte della Ditta Lottizzante l'obbligo di cessione di aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

Tra le parti si conviene inoltre che le spese notarili, contrattuali e fiscali per il trasferimento di proprietà al Comune di Ala della p.f. 929/28 dall'attuale proprietario Ceradini Srl in liquidazione tramite il liquidatore giudiziario Ferretti Enrica nata a Riva del Garda (TN) 11/09/1974, saranno a carico della ditta lottizzante.

ART. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a propria totale cura e spese, in conformità al progetto di lottizzazione e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale d'appalto allegato al progetto medesimo, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di apprestamento del parcheggio pubblico;
- b) sistemazione e livellamento dell'area a parco pubblico;
- c) formazione delle murature di sostegno
- d) ;
- e) rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- f) impianto di illuminazione pubblica per il verde, parcheggio pubblico e percorsi pedonali privati gravati da servitù di passo ad uso pubblico, con allaccio alla rete elettrica pubblica;
- g) predisposizione allacciamenti ai servizi primari dei lotti;
- h) strada interna della lottizzazione che resterà privata e illuminazione della stessa con allaccio dei corpi illuminanti a palo ai contatori privati dei lotti previsti in lottizzazione.

Le opere dovranno essere realizzate in conformità al progetto citato nell'articolo 1 secondo le prescrizioni contenute nel capitolato speciale, entro e non oltre il termine di anni 10 (dieci) dall'approvazione del piano di lottizzazione.

Nell'esecuzione dei lavori la Ditta Lottizzante dovrà altresì attenersi alle indicazioni e alle prescrizioni che l'Area Tecnica del Comune di Ala dovesse impartire per una migliore completezza, funzionalità e fruibilità delle opere medesime, o per il miglior raccordo delle stesse con le preesistenti opere pubbliche. A tal fine l'Area Tecnica potrà richiedere, prima e nel corso dei lavori, l'integrazione o la modifica degli elaborati progettuali; la data di inizio e di fine dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata al Servizio Edilizia Privata e Urbanistica.

La data di ultimazione delle opere dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Lottizzante. Qualora alla scadenza del termine stabilito le opere di

urbanizzazione non risultassero ultimate, il Comune può revocare l'autorizzazione a lottizzare e provvedere all'esecuzione d'ufficio delle opere mancanti in danno alla Ditta Lottizzante.

ART. 4 - ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante assume l'onere nei confronti del Comune di Ala (TN), per la realizzazione delle opere occorrenti per l'allacciamento dei futuri insediamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, fognatura, rifiuti, telefono-fibra ecc).

La ditta lottizzante dovrà concordare con il gestore del Servizio e il Comune di Ala (TN), la realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile ed antincendio e dei relativi allacciamenti, della rete di smaltimento dei reflui fognari in conformità ai regolamenti disciplinanti i relativi servizi e dietro corresponsione delle tariffe e contributi, in vigore all'atto della realizzazione dell'opera, conformemente a quanto indicato nelle tavole n 13AGG.-14AGG. del piano Attuativo di lottizzazione.

La Ditta Lottizzante si impegna a mettere a disposizione del gestore e del Comune di Ala le aree eventualmente occorrenti per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo ed a costituire a titolo gratuito, le occorrenti servitù di elettrodotto ed acquedotto.

ART. 5 – BONIFICA BELLICA

L'area individuata con il perimetro di Piano Attuativo PI10b è già stata oggetto di bonifica per la verifica della presenza di eventuali ordigni bellici che ha comportato la rimozione di un ordigno bellico. Ora l'area risulta bonificata.

ART. 6– COLLAUDO

Entro 120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3, il Comune sottopone a collaudo le opere medesime. Per tale collaudo, il Comune potrà avvalersi degli Uffici Comunali o di liberi professionisti.

L'onere del collaudo è a carico della Ditta Lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti, e in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Rovereto.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni o al completamento delle opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine concordato con il Servizio Tecnico comunale. Scaduto tale termine, in caso di inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede alla esecuzione d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

ART. 7 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano Attuativo e fino alla cessione al Comune, ai sensi dell'art. 2, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'utilizzo delle aree ed opere di lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

ART. 8 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i permessi di costruire relativi agli edifici, nel rispetto della normativa urbanistica vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire e di quanto previsto dal piano attuativo per specifiche finalità.

ART. 9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 44 (Aumento del carico urbanistico) comma 4 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, l'importo del contributo di costruzione è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria ed eventuale secondaria che gli interessati si impegnano a realizzare ovvero del minor costo di realizzazione delle opere stesse realizzate.

ART. 10 –ACCESSO AI LOTTI

Il comparto PL10b avrà accesso da nord, lungo via Don Mercante, e tramite la p.f. 929/28 sia per quanto riguarda gli accessi ai garage che al nuovo livello creato per l'area residenziale, ove saranno individuati i lotti e i singoli ingressi alle abitazioni, nonché relativamente al nuovo parcheggio.

In base all'atto di compravendita del 24/09/2024 presso il notaio dott. Gelmi Mauro, repert. 336799 n° 24458 di raccolta, tra la ditta lottizzante e la società Ceradini Srl in Liquidazione, rappresentata dal liquidatore Giudiziale dott.ssa Ferretti Erica, la società venditrice come sopra rappresentata, quale proprietaria della p.f. 929/28 C.C. Ala si è obbligata per se o aventi causa a consentire dalla data dell'atto di vendita, l'accesso alle pp.ff.929/3-929/26 attraversando la predetta particella ed a consentire la posa dei sottoservizi.

ART. 11– VIGILANZA

Il Comune di Ala (TN), esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale. Qualora siano riscontrate difformità, salve ed impregiudicate eventuali altre responsabilità e azioni il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 3. In caso di mancato adeguamento il Comune potrà sospendere il rilascio dei permessi di costruire.

ART. 12 - ALIENAZIONE A TERZI

Nel caso di alienazione a terzi di aree oggetto della presente convenzione i proprietari renderanno esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi della Pubblica Amministrazione e, se non ancora soddisfatti al momento della relativa compravendita, ne impegneranno in solido gli acquirenti stessi.

ART. 13 – CAUZIONE

Ai sensi di quanto previsto dalla Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la Ditta Lottizzante presta cauzione dell'importo di € _____ pari al 100% del presunto importo degli oneri di cui all'articolo 2 (opere di urbanizzazione) e del valore delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 2, la cauzione è già stata versata in data _____.

ART. 14 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante, con richiesta di ogni beneficio ed in particolare dei benefici di cui alla Legge 28.06.1943, n. 666 all'art. 20 della Legge 28.01.1977, n. 10 che richiama l'art. 2 secondo comma D.P.R. 29.09.1973, n. 601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie catastali). A tal fine le parti dichiarano che la presente convenzione viene redatta a norma e nel pieno rispetto, sia di Legge Provinciale 04/08/2015 n. 15 sia della Legge 28.01.1977, n.10.

ART. 15 - ANNOTAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

La Ditta Lottizzante autorizza l'annotazione del presente atto nel Libro Fondiario con piena rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale e con esonero di chiunque da ogni responsabilità al riguardo e con notifica del decreto tavolare in unico esemplare all'ufficio rogante.

ART. 16 - DURATA

Ai sensi dell'art. 54 comma 1 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, si precisa che il piano attuativo di lottizzazione ha efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva.

Articolo 17 - FORO COMPETENTE

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

Articolo 18 - PRIVACY

I dati personali dei legali rappresentanti della ditta lottizzante verranno trattati dal Comune, nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.), mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro, per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario, e comunque nel rispetto dell'garanzia di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente. La ditta lottizzante autorizza espressamente il Comune al trattamento dei dati personali per le finalità indicate nel presente contratto.