

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

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

N. di Repertorio

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA DELL'ACCORDO URBANISTICO

"AU 4 ALA" (ART. 25 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E S.M.I.)

FRA IL COMUNE DI ALA ED IL SIGNOR NAVE MASSIMO

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

1. **[NOME SINDACO/DIRIGENTE]**, nato a _____ il _____, nella sua veste di _____ 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. **NAVE MASSIMO**, nato a _____ il _____ e residente ad ____ (____) in _____ n. 18, codice fiscale _____ che stipula per sé ovvero successori o aventi causa a qualsiasi titolo, di seguito denominato anche "Parte privata" ovvero "il Privato";

Congiuntamente denominate anche come "Parti".

Premesso:

- che il Signor Massimo Nave è proprietario esclusivo delle pp.ff. 880/6 e 879/3 C.C. Ala, site in Loc. Passerella;
- che in data 30 gennaio 2023 (prot. n. 1781) il Privato ha presentato una proposta di accordo urbanistico finalizzata alla trasformazione dell'area, offrendo, a fronte della concessione di una potenzialità edificatoria di tipo produttivo per la realizzazione di un magazzino agricolo, la realizzazione a proprie cure e spese di un parcheggio ad uso

pubblico sulla copertura piana dell'edificio, con contestuale cessione gratuita del diritto di superficie all'Amministrazione;

- che l'Amministrazione comunale ha valutato positivamente tale proposta, ravvisandovi un rilevante interesse pubblico volto a risolvere la carenza di standard a parcheggio a supporto della viabilità locale, del nuovo parco pubblico e della rete ciclo-pedonale del torrente Ala, ritenendo praticabile l'attivazione della procedura finalizzata alla conclusione dell'Accordo urbanistico, prevista dall'art.25 della L.p. 15/2015;
- che la Giunta comunale, giusta Del. n. ____ assunta in data _____ ha approvato lo schema di "Accordo preliminare in materia urbanistica", corredato di elaborati ed allegati tecnici;
- che in data _____ è stato sottoscritto l'Accordo Preliminare in materia urbanistica;
- che i contenuti di tale accordo sono stati recepiti nella Variante al P.R.G., approvata in via definitiva, la quale ha riclassificato l'area in "Area per attività produttiva di interesse locale" assoggettandola al Quadro A - Accordo urbanistico AU 4 Ala;
- che l'intervento ha ottenuto l'autorizzazione in deroga alla distanza di legge dal Servizio Bacini Montani (Determinazione n. 8108 di data 30 luglio 2024);
- che, secondo quanto previsto all'art.1 dell'Accordo preliminare, le Parti, ancor prima della presentazione di qualsivoglia istanza per l'attivazione dell'iniziativa edilizia sulle pp.rr. 880/6 e 879/3 C.C. Ala, 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 la presente Convenzione costituisce l'atto attuativo definitivo per disciplinare gli obblighi reciproci;

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 dell'Accordo urbanistico AU 4 Ala, è finalizzata a compensare l'Amministrazione comunale del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica delle pp.ff. 880/6 e 879/3 C.C. Ala. Essa disciplina gli obblighi a carico della Parte Privata relativi alla realizzazione di un magazzino/deposito agricolo di circa 520 mq, con contestuale obbligo di esecuzione dei lavori di realizzazione di un parcheggio pubblico (per 15 posti auto) sulla copertura carrabile dello stesso, nonché la cessione gratuita al Comune di Ala del relativo diritto di superficie e di uso.

Articolo 3 - Obblighi di cessione 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 e spese a proprio carico, il diritto di superficie e di uso ad uso pubblico della copertura carrabile del costruendo magazzino, da destinare a parcheggio pubblico. La costituzione e cessione di tale diritto di superficie dovrà essere effettuata senza alcuna riserva ed essere libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive e da oneri e gravami di ogni specie. La manutenzione e la conservazione delle opere di parcheggio, ancorché il diritto di superficie sia ceduto formalmente al Comune, resta a totale carico della Parte Privata fino all'approvazione del collaudo finale.

Articolo 4 - Obblighi di esecuzione di lavori a carico della Parte Privata

La Parte privata si impegna ad eseguire, con costi ed oneri a totale proprio carico (escluso ogni ulteriore onere per il Comune) e nel rispetto delle normative tecniche, entro e non oltre il termine di anni 3 (tre) decorrenti dal rilascio del titolo edilizio, le seguenti opere: a) Realizzazione del parcheggio ad uso pubblico sulla copertura del magazzino, comprensivo di pavimentazione, raccolta acque, segnaletica orizzontale/verticale e posti auto per disabili. b) Realizzazione dei parapetti di sicurezza e della scala di collegamento tra Via della Passerella e il parco pubblico sottostante. c) Rispetto rigoroso, nell'edificazione del volume, delle prescrizioni idrauliche dettate

dal Servizio Bacini Montani (distanza minima di m 9,15 dal limite della proprietà demaniale e m 9,19 dal ciglio esterno dell'argine). Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione e apprestamento del parcheggio in cessione è quantificato, conformemente ai Computi Metrici Estimativi approvati, in **€ 130.918,00**. L'esecuzione dei lavori, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza sono affidati a soggetti abilitati nominati dalla Parte Privata, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Articolo 5 – Garanzie

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi di esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4, la Parte Privata, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, consegna al Comune di Ala una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per un importo di € 130.918,00 (pari al valore di costruzione delle opere del parcheggio e parapetti). Tale garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'impegno ad onorare il pagamento a semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni. La fideiussione sarà svincolata e restituita al soggetto fideiussore ad avvenuto accertamento (collaudo) dell'integrale adempimento delle opere e successiva formalizzazione della cessione del diritto di superficie.

Articolo 6 - Attivazione dell'intervento e vincoli per la richiesta di agibilità

La presentazione della domanda per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi (Permesso di Costruire Convenzionato) resta subordinata alla stipula della presente Convenzione, alla sua annotazione al Libro Fondiario (art. 7) e al deposito della garanzia fideiussoria (art. 5). Resta precluso alla Parte Privata l'utilizzo del magazzino/deposito agricolo (e il rilascio del relativo certificato di agibilità) prima di aver ultimato, collaudato e consegnato all'Amministrazione comunale il parcheggio pubblico sovrastante e aver formalizzato la cessione del diritto di superficie.

Articolo 7 - Annotazione al Libro Fondiario

La Parte privata autorizza fin d'ora l'annotazione della presente Convenzione nel Libro Fondiario (Tavolare) a carico della p.f. 880/6 e 879/3 C.C. Ala, al fine di vincolare l'immobile agli obblighi

assunti. L'annotazione sarà curata e spesa dalla Parte privata entro 15 giorni dalla stipulazione del presente atto.

Articolo 8 - Atti di disposizione della Parte Privata

Qualora, prima dell'integrale adempimento degli obblighi previsti, la Parte Privata dovesse trasferire a terzi a qualunque titolo la proprietà delle aree oggetto di intervento, dovrà obbligare l'avente causa ad assumere tutti gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, inserendo apposita clausola negli atti di trasferimento, pena il risarcimento del danno nei confronti del Comune di Ala.

Articolo 9 - Spese ed imposte

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del presente atto, nonché le imposte (registro, bollo), le spese tecniche, notarili, tavolari e di frazionamento, nessuna esclusa, sono a totale carico della Parte Privata.

Articolo 10 – Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, le Parti rinviando alle disposizioni dell'Accordo Urbanistico Preliminare, alle Norme di Attuazione del PRG (Quadro A e Art. 43), alla L.P. 15/2015 e ai principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 11 - Foro competente

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente all'interpretazione o esecuzione della 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 A) Estratti cartografici e planimetrie di progetto del magazzino e del parcheggio pubblico;

Allegato B) Computo Metrico Estimativo delle opere a carico della parte privata;

Allegato C) Determinazione Servizio Bacini Montani n. 8108/2024.

Letto, approvato e sottoscritto. Ala, lì _____

La Parte Privata (Massimo Nave) _____

Per il Comune di Ala (Il Sindaco / Dirigente) _____

Specifica approvazione per iscritto: Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli articoli: 3 (Obblighi di cessione), 4 (Obblighi di esecuzione), 5 (Garanzie), 6 (Vincoli per la richiesta di agibilità), 8 (Atti di disposizione) e 11 (Foro competente).

(Massimo Nave) _____

(Il Sindaco / Dirigente) _____