



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 159

della Giunta comunale

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN ZONA C5 - B DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA FERMI A TRENTO

Il giorno 16.06.2026 ad ore 08:47 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti: Sindaco **IANESELLI FRANCO**
Vicesindaca **BOZZARELLI ELISABETTA**
Assessora **BAGGIA MONICA**
Assessore **BRUGNARA MICHELE**
Assessora **CASONATO GIULIA**
Assessore **FERNANDEZ ANDREAS**
Assessore **PEDROTTI ALBERTO**

Assenti: Assessora **FRIZZERA GIANNA**

e pertanto complessivamente presenti n. 7, assenti n. 1, componenti della Giunta.

Assume la presidenza il Sindaco Ianeselli Franco.

Partecipa il Vicesegretario generale Ravagni Alessio.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 3190/2026 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

premesso che il Piano Regolatore Generale vigente del Comune (di seguito per brevità P.R.G. vigente) individua nel Comune Catastale di Trento in via Fermi la zona C5 "zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana" del P.R.G. vigente disciplinata dall'art. 42ter delle relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito per brevità N.T.A. del P.R.G. vigente), "Via Fermi, Area ex Lenzi. Piani attuativi A, B e C" dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. con vincolo di formazione di un piano attuativo, ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. e ii. (di seguito per brevità L.P. n. 15/2015);

premesso che la scheda "Via Fermi, Area ex Lenzi. Piani attuativi A, B e C" dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. vigente suddivide l'area in tre piani attuativi e che la relativa convenzione, di cui allo schema allegato, fa riferimento al piano attuativo denominato "B" posto a nord ovest;

preso atto che la suddetta scheda dell'Allegato n. 4.2 stabilisce per il piano attuativo B i seguenti indici urbanistici: superficie territoriale ($St - 3.504 \text{ m}^2$), indice di utilizzazione territoriale ($Ut - 0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$), altezza del fronte o della facciata (H espressa in metri - 22 m), altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H_p espressa in numero di piani - 7 piani), rapporto massimo di copertura ($Sc/St - 22\%$). La scheda quantifica e individua inoltre la superficie minima destinata a servizi pubblici ($Ss - 1.248 \text{ m}^2$) con funzione di "verde pubblico" a nord;

atteso che con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 di data 28 ottobre 2024 è stata adottata in via preliminare la "Variante tecnica 2023-2024 al P.R.G.", ai sensi dell'articolo 37, comma 3 e dell'articolo 39, comma 1 della L.P. n. 15/2015. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 47 della L.P. n. 15/2015, dal 29 ottobre 2024 è entrato in vigore il relativo regime di salvaguardia, l'efficacia del quale è decaduta essendo decorsi 18 (diciotto) mesi dalla data della prima adozione della variante;

atteso inoltre che con deliberazione n. 112 di data 23.10.2024 il Consiglio comunale ha adottato preliminarmente la Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Variante 2024", ai sensi dell'art. 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015, successivamente adottata in via definitiva con deliberazione n. 46 di data 23.04.2025, immediatamente esecutiva. Conseguentemente, ai sensi dell'art. 47 della L.P. n. 15/2015, dal 24 ottobre 2024 è entrato in vigore il relativo regime di salvaguardia, l'efficacia del quale è decaduta essendo decorsi 18 (diciotto) mesi dalla data della prima adozione della variante;

accertato comunque che la "Variante 2024" non interessa la zona C5-B in oggetto;

rilevato che la cartografia del P.R.G. vigente ricomprende nella zona C5-B sopracitata le pp.edd. 4994 e 6307 (parte) C.C. Trento;

visto che in data 01.07.2025 prot. n. 255360 la società Cos.mo S.p.A., proprietaria della citata zona C5-B, ha presentato al Comune di Trento la domanda di approvazione del piano attuativo in oggetto, la cui documentazione è stata successivamente sostituita e/o integrata da ultimo in data 16.03.2026 prot. n. 82413 e in data 25.03.2026 prot. n. 92580;

precisato che il piano attuativo in esame si configura quale piano di riqualificazione urbana, ai sensi dell'art. 50 della L.P. n. 15/2015;

accertato che il piano di riqualificazione urbana non apporta modificazioni al perimetro della zona individuata dal P.R.G. vigente e pertanto non trova applicazione l'art. 49, comma 3 della L.P. n. 15/2015;

accertato che l'area interessata dal piano di riqualificazione urbana riguarda una superficie reale complessiva interna alla zona C5 di circa $3.644,20 \text{ m}^2$, identificata catastalmente dalle pp.edd. 4994 e 6307 (parte) C.C. Trento;

visto che, sulla base delle risultanze dello schema di frazionamento (tav. n. 20 contenuta nell'elenco di cui all'Allegato 1 alla presente) i predetti beni immobili corrispondono alle particelle di seguito elencate, tutte nel Comune catastale di Trento:

- neo configurata p.ed. 4994 C.C. Trento di proprietà della società Cos.mo S.p.A., di 2.349 mq;
 - neo formata p.ed. EN1 C.C. Trento di proprietà della società Cos.mo S.p.A., di 1.235 mq;
 - neo formata p.f. FN1 C.C. Trento di proprietà della società Cos.mo S.p.A., di 28 mq;
- accertato inoltre che parte dell'originaria p.ed. 6307, avente destinazione di zona F2 "zone destinate alla viabilità", è identificata nel succitato schema di frazionamento, dall'intera p.f. FN2, per una superficie catastale complessiva di 28 mq;

esaminato il progetto di piano di riqualificazione urbana costituito dagli elaborati progettuali di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1), redatto e integrato per gli aspetti geologico – geotecnico e per la valutazione di clima e impatto acustico da professionisti abilitati competenti. Tutti gli anzidetti elaborati elencati nell'Allegato n. 1 sono stati prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento come da nota prot. n. 235191 di data 03.06.2026;

precisato che la scheda dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. vigente prevede le seguenti note:

- *"Gli allineamenti potranno variare sempre nel rispetto delle regole dettate dalla proposta generale";*
- *"L'utilizzo dei parametri massimi altezza del fronte e numero di piani è ammesso in corrispondenza dei "punti nodali", ovvero in corrispondenza di ingressi (pedonali e/o carrabili), oppure per soluzioni d'angolo rispetto alla viabilità per un massimo del 30% della superficie coperta. In alternativa l'utilizzo di detti parametri è ammesso lungo tutto l'edificio ma in arretramento rispetto ai fronti e comunque sempre per un massimo del 30% della superficie coperta";*
- *"L'area del piano attuativo P.A.B. è oggetto di trasferimento di diritti edificatori nei termini previsti dalla scheda CU.2 contenuta nell'Allegato n. 4.3 "Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari" alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. Il valore dell'indice volumetrico contenuto nella sopra richiamata scheda CU.2 viene convertito in 373m2 di Sun";*

preso atto che, per le motivazioni di cui al capitolo 10 della Relazione tecnico – illustrativa del piano di riqualificazione urbana, gli elaborati del piano prevedono la rotazione e la traslazione verso nord dell'allineamento obbligatorio previsto nella scheda dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. vigente, in conformità con quanto indicato nella specifica nota contenuta nella suddetta scheda;

atteso pertanto che la proposta di piano di riqualificazione urbana è conforme alle previsioni del P.R.G. in vigore, come confermato anche nell'ambito dei pareri successivamente richiamati;

rilevato che l'area oggetto del presente piano di riqualificazione urbana non è provvista di idonee opere di urbanizzazione;

atteso che, ai sensi dell'art. 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, le opere di urbanizzazione primaria necessarie a una idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di riqualificazione urbana, interne ed esterne al perimetro del piano in zona C5, sono costituite da:

- area a verde a nord, al fine di completare l'attuale "Giardino Michele de Finis";
- impianti e reti;
- collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti lungo via Alcide Degasperis, via Enrico Fermi e nel "Giardino Michele de Finis";

rilevato che il costo sostenuto per la realizzazione delle anzidette opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del piano di riqualificazione urbana, concorrerà, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.P. n. 15/2015 e dell'art. 5, comma 8 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata L.P. n. 15/2015;

precisato che le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte rientrano nelle opere a scomputo parziale del contributo di costruzione previste dall'art. 13, comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023 e che tale articolo rimanda all'Allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023 l'individuazione delle modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;

rilevato che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm. e ii. e dell'articolo 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm. e ii., è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di

costruire delle opere di urbanizzazione primaria, che risultano, come nel caso di specie, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venire meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia;

evidenziato altresì che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, a eccezione delle seguenti realtà, tutte di proprietà del Comune di Trento:

- parte delle pp. ff. 1160/6 e 1160/25 comprese in zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- parte della p.ed. 5530/1 compresa in zona C5 “zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana”;

atteso che il Comune di Trento metterà a disposizione della Ditta lottizzante le suddette realtà, così come rappresentato negli elaborati progettuali del piano di riqualificazione urbana di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fuori perimetro previste dal medesimo;

atteso che il Comune acquisirà a titolo gratuito, oltre alle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al piano, anche l'area identificata, dallo schema di frazionamento sopracitato, con la p.f FN2, area esterna al piano, di proprietà della Ditta lottizzante e interessata dalle opere di urbanizzazione primaria;

atteso che la Ditta lottizzante si impegna ad eseguire, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 49, comma 6, lettera e) e all'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, le opere di urbanizzazione sopra descritte previste dal P.R.G. sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano di lottizzazione;

preso altresì atto che, per le motivazioni di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione del piano di riqualificazione urbana, gli elaborati del piano prevedono la possibilità di edificazione degli edifici a una distanza inferiore alla distanza minima degli edifici dai confini, ai sensi dell'art. 60quater della L.P. n. 15/2015 e in particolare:

- la possibilità di costruire l'edificio avente funzione di cabina elettrica a confine con il nuovo giardino pubblico (lato nord);
- la possibilità di costruire l'edificio dal confine del nuovo giardino pubblico ad una distanza di 2,50 m. verso nord-est e di 8,65 m. verso nord ovest

e che sono stati acquisiti i pareri favorevoli prot. n. 34956 di data 03.02.2026 e prot. n. 87394 di data 19.03.2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche;

dato atto che, con riferimento al piano di riqualificazione urbana in oggetto, sono stati acquisiti i seguenti pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta, le cui prescrizioni e/o condizioni sono riportate nello schema di convenzione e relativo Disciplinare (Allegato n. 2):

- nullaosta connessioni alle reti dei servizi rilasciato da Novareti S.p.A. e SET Distribuzione S.p.A. pervenuto al prot. n. 255360 di data 01.07.2025 (Codice Pratica: 20241011_129 oggetto allacciamento “Particella Pp.edd. .4994-.6307 - CC Trento”);
- parere favorevole prot. n. 84645 di data 17.03.2026 dell'Ufficio Parchi e giardini del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi del Comune di Trento;
- parere favorevole prot. n. 470662 di data 22.12.2025 dell'Ufficio Qualità ambientale del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi del Comune di Trento;
- parere favorevole prot. n. 472686 di data 23.12.2025 dell'Ufficio Qualità ambientale del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi del Comune di Trento;
- parere favorevole prot. n. 278094 di data 23.07.2025 dell'Ufficio Mobilità sostenibile del Progetto Mobilità e rigenerazione urbana del Comune di Trento;
- parere favorevole prot. n. 87394 di data 19.03.2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche del Comune di Trento relativo alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria con rideterminazione del quadro economico ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento edilizio comunale;

visto che con nota prot. n. 131929 di data 30.04.2026 la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C.) per i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme ha espresso parere obbligatorio favorevole con prescrizioni speciali sulla qualità architettonica (art. 7, comma 8, lett. b), punto 1 e art. 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015). Con successiva nota prot. n. 131933 di data 30.04.2026 la C.P.C. ha trasmesso gli elaborati progettuali del piano di riqualificazione urbana relativi all'anzidetto parere prot. n. 131929 di data 30.04.2026;

visto che, ai sensi dell'art. 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di

riqualificazione urbana è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 7 maggio 2026 fino al 27 maggio 2026 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;

dato atto che, ai sensi dell'art. 30, comma 2, lett. b) del Regolamento del decentramento, è stata trasmessa nota informativa prot. n. 157421 di data 05.05.2026 alla Circoscrizione n. 10 Oltrefersina con allegati gli elaborati del piano di riqualificazione urbana in oggetto;

visto lo schema di convenzione (Allegato n. 2), firmato digitalmente per accettazione dalla società richiedente e assunto al prot. n. 220231 di data 19.05.2026 che costituisce parte integrante del piano di riqualificazione urbana e che, tra l'altro, impegna il richiedente ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'idonea infrastrutturazione dell'area, costituite dalla realizzazione dell'area a verde a nord, al fine di completare l'attuale "Giardino Michele de Finis" compresi impianti, reti e i collegamenti ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti lungo via Alcide Degasperis, via Enrico Fermi e nel "Giardino Michele de Finis";

rilevato che la convenzione di lottizzazione, laddove costituisce e disciplina la cessione in proprietà delle aree, meglio descritte in premessa, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune da parte del richiedente, dovrà avere i requisiti formali idonei a ricondurre la medesima alla tipologia del contratto di trasferimento di diritti reali;

ritenuto di demandare al competente Ufficio Contratti del Servizio Segreteria generale o in alternativa a notaio esterno incaricato dalla Ditta lottizzante che provvederà al relativo rogito in forma pubblica, a spese dei contraenti privati, l'incombenza di completare debitamente la convenzione di lottizzazione da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico, con le clausole relative ai requisiti formali dell'atto di trasferimento e di costituzione dei diritti reali sopra richiamati, fermo restando che nello schema di convenzione innanzi citato sono già delineati gli elementi essenziali dei contratti in parola;

ritenuta quindi la proposta di piano di riqualificazione urbana congrua e meritevole di approvazione;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 142, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 157, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2026-2028 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2026-2028 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)";
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 05.11.2025 n. 102;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la

normativa in materia di armonizzazione contabile;

- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- il Regolamento sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso documentale, civico, generalizzato approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 17.11.2015 n. 115 e 12.09.2017 n. 113;
- il Regolamento del decentramento approvato con deliberazione consiliare 11.03.2015 n. 41 e da ultimo modificato con deliberazione consiliare 09.10.2024 n. 106;
- il Regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione consiliare 16.07.2024 n. 79 e modificato con deliberazione della Giunta comunale 16.06.2025 n. 166;
- la Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. e ii.;
- il Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. – Regolamento urbanistico - edilizio provinciale;
- il Piano Regolatore Generale vigente;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm. e ii. - Norme in materia ambientale;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 - Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della Legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici e ss.mm. e ii.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 03.05.2018 n. 2 e ss.mm. e ii., nonché del punto 7., lettera h) del dispositivo della propria deliberazione 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2026-2028 e dell'art. 51, comma 4 della L.P. 04.08.2015 n. 15;

a voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese,

d e l i b e r a

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di riqualificazione urbana in zona C5-B in via Fermi a Trento, così come richiesto dalla società proprietaria delle aree, sulla base del progetto costituito dagli elaborati descritti nell'Allegato n. 1, che firmato dal Vicesegretario generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;
2. di dare atto che gli elaborati richiamati nell'elenco di cui Allegato n. 1, sono tutti prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento come da nota prot. n. 235191 di data 03.06.2026;
3. di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione che costituisce parte integrante del piano di riqualificazione urbana in oggetto di cui al punto 1.;
4. di prescrivere che in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dell'esecuzione dei lavori siano recepite tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta di cui in premessa e riportati in dettaglio nella Convenzione di lottizzazione e relativo Disciplinare all'art. 7;
5. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di riqualificazione urbana è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 7 maggio 2026 fino al 27 maggio 2026 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;
6. di dare atto che le opere di urbanizzazione necessarie ad una idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di riqualificazione urbana saranno realizzate e poi consegnate al Comune dalla Ditta lottizzante, ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.P. n. 15/2015, dell'articolo 6 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.) e delle Norme di attuazione del piano di riqualificazione urbana;
7. di dare atto che il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come descritte nello schema di convenzione, concorrerà ai sensi del combinato disposto dell'articolo 49, comma 6, lettera e) punto 2) della L.P. n. 15/2015 e dell'articolo 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.), a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata L.P. n. 15/2015, così

come evidenziato nel parere prot. n. 87394 di data 19 marzo 2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche;

8. di disporre che prima della stipulazione della convenzione le aree in cessione gratuita, interne ed esterne al perimetro di piano, al Comune di Trento dovranno risultare libere da ogni aggravio;
9. di approvare ai sensi dell'art. 51, comma 6 della L.P. n. 15/2015, l'allegato schema di convenzione (Allegato n. 2), corredato dei relativi allegati, che firmato dal Vicesegretario generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico, anche a ministero di notaio di fiducia, individuando la Ditta lottizzante nella società Cos.mo S.p.A., proprietaria tavolarmente iscritta, o suoi aventi causa;
10. di dare atto che il Comune metterà a disposizione della Ditta lottizzante parte delle pp. ff. 1160/6, 1160/25 e parte della p.ed. 5530/1 tutte in C.C. Trento di proprietà comunale, indispensabili all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, rimanendo comunque esonerato da ogni e qualsiasi obbligo derivante dalla convenzione di cui al precedente punto 9.;
11. di disporre che il testo dello schema di convenzione approvato con la presente deliberazione venga integrato dalle clausole di legge e di rito idonee a conferire al medesimo i requisiti formali dell'atto per la sua iscrizione/annotazione al Libro fondiario, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice Civile in materia di trascrizione degli atti di trasferimento e altresì integrato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645-quater del C.C. e della corrispondente normativa locale in materia di libro fondiario, delle necessarie clausole di legge e di rito al fine dell'annotazione di vincoli su beni immobili derivanti da convenzioni urbanistiche;
12. di dare atto che, per effetto del quadro normativo riportato in premessa, l'affidamento delle predette opere, configurandosi le medesime come opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, potrà avvenire ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, così come disposto dall'articolo 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36;
13. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, in prossimità della sottoscrizione della convenzione di cui sopra, si provvederà agli accertamenti di entrata e agli impegni di spesa per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree, così come descritti in premessa;
14. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il contraente privato;
15. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione della convenzione il Dirigente del Servizio Urbanistica, il quale sarà sostituito in caso di sua assenza o impedimento dal Dirigente sostituto;
16. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione della convenzione, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del Regolamento per la disciplina dei contratti, il Dirigente del Servizio Urbanistica;
17. di disporre che la Ditta lottizzante si impegna ad aggiornare il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, riportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della convenzione;
18. di dare atto che, contestualmente alla formalizzazione della convenzione, il Comune acquisirà in cessione gratuita i beni immobili descritti nella medesima da classificarsi nel patrimonio indisponibile e nel demanio.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1 e n. 2.

Documentazione approvata:

- Piano di riqualificazione urbana in zona C5-B in formato digitale (prot. 235191/2026).

IL VICESEGREARIO GENERALE
Alessio Ravagni

IL PRESIDENTE
Franco Ianeselli

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). Le firme autografe sono sostituite dall'indicazione a stampa dei nominativi dei responsabili (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

**ALLEGATO 1 alla deliberazione della Giunta comunale avente a oggetto
 “L.P. 4 AGOSTO 2015 n. 15 e REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 n. 8-61/LEG.) -
 APPROVAZIONE DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN ZONA C5 – B del P.R.G. VIGENTE IN VIA FERMI A TRENTO”**

ELENCO ELABORATI DI PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

N.	DESCRIZIONE	PROT. N.	DI DATA
R01	Relazione tecnico-illustrativa	235191	03/06/2026
R02	Documentazione fotografica	235191	03/06/2026
R03	Relazione superamento barriere architettoniche	235191	03/06/2026
R04	Norme di attuazione	235191	03/06/2026
R05	Relazione geologica-geotecnica	235191	03/06/2026
R06	Valutazione previsionale di clima e impatto acustico	235191	03/06/2026
Tav. 01	Estratti mappa	235191	03/06/2026
Tav. 02	Dati urbanistici	235191	03/06/2026
Tav. 03	Calcolo SUN - schemi dimostrativi	235191	03/06/2026
Tav. 04	Stato di fatto - rilievo planialtimetrico e sezioni altimetriche	235191	03/06/2026
Tav. 05	Planimetria di individuazione piano attuativo	235191	03/06/2026
Tav. 06	Planimetria distanze	235191	03/06/2026
Tav. 07	Stato di progetto - sezioni schematiche	235191	03/06/2026
Tav. 08	Stato di progetto - planimetria d'intervento	235191	03/06/2026
Tav. 09	Stato di progetto - planivolumetrico	235191	03/06/2026
Tav. 10	Stato di progetto - abaco materiali	235191	03/06/2026
Tav. 11	Stato di progetto - render e fotoinserimenti	235191	03/06/2026
Tav. 12	Stato di progetto - planimetria delle reti	235191	03/06/2026
Tav. 13	Stato di progetto - opere di urbanizzazione	235191	03/06/2026
Tav. 14	Stato di progetto - dettaglio cabina elettrica	235191	03/06/2026
Tav. 15	Accessibilità e visitabilità - spazi pubblici e privati	235191	03/06/2026

Tav. 16	Stato di raffronto - planimetria	235191	03/06/2026
Tav. 17	Verifica standard parcheggi -2	235191	03/06/2026
Tav. 18	Verifica standard parcheggi -1	235191	03/06/2026
Tav. 19	Planimetria area in cessione Ss	235191	03/06/2026
Tav. 20	Schema di frazionamento	235191	03/06/2026
	Computo metrico estimativo computo opere di urbanizzazione	235191	03/06/2026
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione fuori dal perimetro di piano	235191	03/06/2026
	Nullaosta reti	235191	03/06/2026
	Relazione accompagnatoria al prelievo dei campioni di terre e rocce da scavo	235191	03/06/2026
	Rilievo traffico veicolare	235191	03/06/2026

Il Dirigente
ing. Silvio Fedrizzi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

fascicolo: 6.2.3/2025/2

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
ZONA C5 - B del P.R.G. vigente in via Fermi a Trento
pp.edd. 4994 e 6307 C.C. Trento

SCHEMA DI CONVENZIONE

C.U.P. _____

Parti contraenti:

Comune di Trento, di seguito per brevità “Comune”

Cos.mo S.p.A., di seguito per brevità “Ditta lottizzante”

Premesso

- che il Piano Regolatore Generale del Comune (di seguito per brevità P.R.G.) individua nel Comune Catastale di Trento in via Fermi a Trento la zona C5 “zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana” disciplinata dall’art. 42-ter delle relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito per brevità N.T.A. del P.R.G.), nonché dalla specifica scheda “Via Fermi, Area ex Lenzi. Piani attuativi A, B e C” dell’Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. con vincolo di formazione di un piano attuativo, ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 (di seguito per brevità L.P. 15/2015);
- che la scheda “Via Fermi, Area ex Lenzi. Piani attuativi A, B e C” dell’Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G. suddivide l’area in tre piani attuativi e la presente convenzione fa riferimento al piano attuativo denominato “B” posto a ovest;
- che la suddetta scheda dell’Allegato n. 4.2 stabilisce per il piano attuativo B i seguenti indici urbanistici: superficie territoriale ($St = 3.504 \text{ m}^2$), indice di utilizzazione territoriale ($Ut = 0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$), altezza del fronte o della facciata (H espressa in metri – 22 m), altezza dell’edificio o del corpo di fabbrica (H_p espressa in numero di piani – 7 piani), rapporto massimo di copertura ($Sc/St = 22\%$). La scheda quantifica e individua inoltre la superficie minima destinata a servizi pubblici ($S_s = 1.248 \text{ m}^2$) con funzione di “verde pubblico” a nord;
- che la suddetta scheda dell’Allegato n. 4.2 individua un allineamento a ovest verso via Degasperi, specificando che: *“Gli allineamenti potranno variare sempre nel rispetto delle regole dettate dalla proposta generale”*;
- che la suddetta scheda dell’Allegato n. 4.2 precisa inoltre che:
 - *“L’utilizzo dei parametri massimi altezza del fronte e numero di piani è ammesso in corrispondenza dei “punti nodali”, ovvero in corrispondenza di ingressi (pedonali e/o carrabili), oppure per soluzioni d’angolo rispetto alla viabilità per un massimo del 30% della superficie coperta. In alternativa l’utilizzo di detti parametri è ammesso lungo tutto l’edificio ma in arretramento rispetto ai fronti e comunque sempre per un massimo del 30% della superficie coperta;*
 - *L’area del piano attuativo P.A.B. è oggetto di trasferimento di diritti edificatori nei termini previsti dalla scheda CU.2 contenuta nell’Allegato n. 4.3 “Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari” alle Norme*

tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. Il valore dell'indice volumetrico contenuto nella sopra richiamata scheda CU.2 viene convertito in 373m² di Sun”;

- che l'area in esame è interessata dal trasferimento di diritti edificatori, come riportato nella scheda “C.U.2” dell’Allegato n. 4.3 alle N.T.A. del P.R.G., nella quale è indicato che la: *“volumetria massima: è quella ricavabile dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità territoriale previsto per la zona C5 via Fermi, comparto P.A.B, aumentata di m³ 1.008 netti”;*
- che con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 di data 28 ottobre 2024 è stata adottata in via preliminare la “Variante tecnica 2023-2024 al P.R.G.”, ai sensi dell’art. 37, comma 3 e dell’art. 39, comma 1 della L.P. 15/2015, le cui misure di salvaguardia, ai sensi dell’art. 47 della L.P. n. 15/2015, sono decadute essendo decorsi 18 (diciotto) mesi dalla data di prima adozione;;
- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 112 d.d. 23.10.2024 il Consiglio comunale ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata “Variante 2024”, ai sensi dell’art. 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015. Conseguentemente, ai sensi dell’art. 47 della L.P. n. 15/2015, dal 24 ottobre 2024 è entrato in vigore il relativo regime di salvaguardia e pertanto valgono le disposizioni più restrittive tra il P.R.G. vigente e la “Variante 2024” al P.R.G. in prima adozione;
- che la suddetta “Variante 2024” è stata adottata in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell’art. 39, comma 2 della L.P. n. 15/2015 con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 d.d. 23.04.2025 immediatamente esecutiva. Detta variante è in attesa di approvazione da parte della Giunta provinciale;
- accertato che la “Variante 2024” non interessa la zona C5-B in oggetto;
- che in data 1 luglio 2025 prot. n. 255360 è pervenuta domanda di approvazione del piano di riqualificazione urbana in zona C5-B “zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana”, situata in via Fermi n. 50 a Trento e individuata dalle pp.edd. 4994 e 6307 C.C. Trento;
- che, successivamente alla data di presentazione della domanda di approvazione del piano di riqualificazione urbana di cui al punto precedente, sono pervenute integrazioni e sostituzioni, da ultimo ai prott. n. 82413 d.d. 16 marzo 2026 e n. 92580 di data 25 marzo 2026;
- che le realtà coinvolte dal piano di riqualificazione urbana, di cui al presente atto, sono state interessate dal tipo di frazionamento n. ____/2026, a firma ____, presentato in data ____ e approvato dall’Ufficio Catasto di Trento in data ____, intavolato sub G.N. ____, pretrattato sub G.N. ____/____, giusto Decreto tavolare del _____, mediante il quale si è provveduto in Comune Catastale di Trento a disporre l'estinzione della particella edificiale 6307, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 1620, e la formazione con gli stessi delle seguenti neo formate:
 - particella edificiale 4994 (____), area edificiale con superficie catastale complessiva di metri quadrati 2349 (____);
 - particella edificiale EN1 (____), area edificiale con superficie catastale complessiva di metri quadrati 1235 (____);
 - particella fondiaria FN1 (____), strada con superficie catastale complessiva di metri quadrati 28 (____);

- particella fondiaria FN2 (___), strada con superficie catastale complessiva di metri quadrati 28 (___).

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere allegato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

- che il presente atto è soggetto alle disposizioni della L.P. 15/2015;
- che il piano attuativo in esame si configura quale piano di riqualificazione urbana, ai sensi dell'art. 50 della L.P. 15/2015;
- che l'area oggetto del presente piano di riqualificazione urbana non è provvista di idonee opere di urbanizzazione e pertanto, ai sensi dell'art. 83, comma 2 della L.P. 15/2015, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato all'esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, o all'impegno degli interessati a realizzarle contestualmente agli interventi oggetto del permesso;
- che le opere di urbanizzazione necessarie a una idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di riqualificazione urbana sono costituite da:
 - area a verde a nord, al fine di completare l'attuale "Giardino Michele de Finis";
 - impianti e reti.
- che è prevista inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al perimetro del piano, al fine di garantire un'esecuzione unitaria delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del piano, costituite da:
 - collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti lungo via Alcide Degasperi, via Enrico Fermi e nel "Giardino Michele de Finis" e relativi impianti;
- che la Ditta lottizzante si impegna, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 6, lettera e) e dell'art. 83, comma 2 della L.P. 15/2015, a eseguire a totali proprie cure e spese la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte previste dal P.R.G., sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano di riqualificazione urbana;
- che le opere di urbanizzazione previste all'art. 10, comma 1 della Convenzione si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale del contributo di costruzione, funzionali all'intervento, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19/05/2017 n. 8-61/Leg.), in quanto trattasi di marciapiedi, pista ciclabile e spazio verde attrezzato a servizio di un insediamento a carattere unitario ai sensi dell'art. 12, comma 3, lettera f) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale. Detto spazio verde assolve una funzione servente rispetto al nuovo insediamento garantendone la qualità della vita sia sotto il profilo ecologico-ambientale, che igienico-sanitario del nuovo fabbricato;
- che parte del costo sostenuto per la realizzazione delle anzidette opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del piano di riqualificazione urbana concorrerà, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.P. 15/2015 e dell'art. 5, comma 8 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli artt. 87 e seguenti della L.P. 15/2015, così come evidenziato nel parere prot. n. 87394 d.d. 19 marzo 2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche;

- che la Ditta lottizzante è proprietaria di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, a eccezione delle seguenti realtà:
 - parte delle particelle fondiarie 1160/6 (____) e p.f. 1160/25 comprese in zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
 - parte della particella edificiale 5530/1 (____), compresa in zona C5 “zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana”;

che saranno messe a disposizione dal Comune per la realizzazione di dette opere secondo le modalità di cui all’art. 9, comma 10 della presente Convenzione;

- che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal successivo art. 10 e seguenti, le parti fanno espresso riferimento al documento *“Disciplinare piano di riqualificazione urbana – zona C5-B in via Fermi a Trento pp.edd. 4994 e 6307 C.C. Trento e relative opere di urbanizzazione primaria”*, di seguito denominato per brevità *Disciplinare*, allegato al presente atto sotto la lettera alfabetica **“A”** per formarne parte integrante e sostanziale;
- che, con determinazione n. ____ di data _____ del Dirigente del Servizio Urbanistica, esecutiva, si è provveduto alla contabilizzazione degli importi relativi alla cessione delle aree di cui alla presente Convenzione;
- che il Servizio Urbanistica ha effettuato la verifica in merito all’assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 riguardo alla Ditta lottizzante;
- che, in particolare, in ottemperanza del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, tramite accesso informatico alla Banca dati nazionale antimafia (BDNA), è stato chiesto il rilascio della comunicazione antimafia per la Ditta lottizzante e che, a tutt’oggi, non è pervenuta risposta (prot. n. _____);
- che, a norma dell’art. 88, comma 4-*bis*, del citato D.Lgs. n. 159/2011, decorso il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta, previa acquisizione dell’autocertificazione di cui all’art. 89 del medesimo decreto, le Amministrazioni procedono anche in assenza della comunicazione antimafia stipulando il contratto sotto espressa condizione risolutiva.

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti

stipulano

SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI E ASPETTI PATRIMONIALI

Articolo 1 – Immobili interessati dal piano di riqualificazione urbana

1. Il piano di riqualificazione urbana, cui accede la presente Convenzione, interessa le realtà di seguito elencate site in comune catastale di Trento e in zona C5 “zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana” del P.R.G. vigente, delle quali è riportata la superficie catastale, da intendersi indicativa:

- intera particella edificiale 4994 con superficie catastale di metri quadrati 2020;
- parte della particella edificiale 6307 con superficie catastale di metri quadrati 1592;

La superficie catastale complessiva, da intendersi indicativa, delle particelle sopra elencate ricadenti in zona C5 è pari a metri quadrati 3612, corrispondenti a una superficie reale da intendersi indicativa pari a metri quadrati 3644,20 (come da

elaborato "TAV. 02 – Dati urbanistici" approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione _____ n. ____).

Il piano di riqualificazione urbana interessa inoltre anche le seguenti aree, tutte in Comune Catastale di Trento, esterne al perimetro del piano, delle quali riportata la superficie catastale, da intendersi indicativa:

- parte della particella edificiale 6307 con una superficie catastale di metri quadrati 28, compresa in zona F2 "zone destinate alla viabilità", di proprietà della Ditta lottizzante e identificata in "Tav. 20 - Tipo di frazionamento", come l'intera particella fondiaria FN2, per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 28;
- parte della particella fondiaria 1160/6, particella fondiaria 1160/25 con una superficie catastale di metri quadrati _____, compresa in zona F2 "zone destinate alla viabilità", di proprietà comunale;
- parte della particella edificiale 5530/1 con una superficie catastale di metri quadrati _____, compresa in zona C5 "zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana" di proprietà comunale;

La superficie catastale complessiva, da intendersi indicativa, delle particelle sopra elencate è pari a metri quadrati 150.

Sulla base delle risultanze del tipo di frazionamento, i predetti immobili corrispondono alle particelle nel comune catastale di Trento:

- particella edificiale 4994 con superficie catastale di metri quadrati 2349;
- particella edificiale EN1 con superficie catastale di metri quadrati 1235;
- particella fondiaria FN1 con superficie catastale di metri quadrati 28;
- particella fondiaria FN2 con superficie catastale di metri quadrati 28;

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere allegato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

2. Relativamente alle sopra descritte particelle in Comune Catastale di Trento, la Ditta lottizzante presenta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la disponibilità delle stesse e si impegna a dare esecuzione al piano di riqualificazione urbana , secondo gli elaborati di progetto allegati alla presente, della quale fanno parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo art. e dai seguenti, per se stessa e aventi causa a qualsiasi titolo.

3. Le parti prendono atto che le realtà identificate dalla particella fondiaria 1160/6, dalla particella fondiaria 1160/25 e dalla particella edificiale 5530/1, esterne al perimetro del piano e di proprietà comunale, verranno messe a disposizione della Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 10, con le modalità di cui all'art. 9, comma 10 del presente atto.

Articolo 2 – Trasferimento obblighi

1. Gli obblighi derivanti alla Ditta lottizzante sono definiti dalla presente Convenzione e dal Disciplinare; in tal senso quando nel presente atto si richiamano gli obblighi di cui alla presente Convenzione, si fa sempre riferimento anche al contenuto del detto Disciplinare.
2. Relativamente agli immobili individuati all'art. 1, la Ditta lottizzante assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente atto, nessuno escluso, per se stessa e aventi causa a qualsiasi titolo, fino al loro completo assolvimento.
3. Fermo restando quanto previsto dalla specifica clausola di cui all'art. 2, comma 6 del Disciplinare, la Ditta lottizzante si impegna a richiamare la presente Convenzione negli eventuali atti di trasferimento, anche parziali, della proprietà degli immobili di proprietà della Ditta lottizzante indicati al precedente art. 1, inserendo specifica clausola con la quale gli aventi causa accettano il trasferimento a proprio carico dell'osservanza e dell'adempimento di tutti gli impegni e gli obblighi ivi previsti a carico della Ditta lottizzante.
4. La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a trasmettere copia degli atti di trasferimento di cui al comma 3 del presente art. al Comune.

Articolo 3 – Modifiche della Convenzione

1. Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico, cause di forza maggiore, ovvero per ragioni di tutela della salute, dell'ambiente e della sicurezza, dovessero rendersi necessarie modifiche alla presente Convenzione, le parti concorderanno in buona fede e spirito di leale collaborazione le modifiche necessarie che dovranno essere recepite in un atto modificativo della stessa, fermo il rispetto delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e adottato.

Articolo 4 – Elenco degli elaborati del piano di riqualificazione urbana

1. Il piano di riqualificazione urbana è stato redatto nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente e adottato ed è costituito dagli elaborati di progetto in formato digitale, individuati nell'elenco già allegato al presente atto sotto la lettera alfabetica "B".
2. Fanno altresì parte del piano di riqualificazione urbana i progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte al successivo art. 10, i cui elaborati sono anch'essi individuati nell'elenco parimenti già allegato in unico compiego al presente atto sotto la lettera alfabetica "B".
3. Le parti dichiarano ad ogni effetto, dandosene reciprocamente atto, che gli elaborati individuati nell'elenco allegato sub lettera "B" costituiscono tutti parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati al medesimo, specificando di conoscerne perfettamente il contenuto e il significato.

Articolo 5 – Descrizione sintetica dell'intervento

1. L'area è situata a Trento nel comune catastale di Trento in via Fermi e confina:
 - a est con il piano attuativo A in zona C5 "zone soggette ad interventi di riqualificazione urbanistica" di cui alla scheda "Via Fermi, Area ex Lenzi. Piani attuativi A, B e C" dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G.;
 - a sud con il piano attuativo C in zona C5 "zone soggette ad interventi di riqualificazione urbanistica" di cui alla scheda "Via Fermi, Area ex Lenzi. Piani attuativi A, B e C" dell'Allegato n. 4.2 alle N.T.A. del P.R.G.;

- a ovest con via Alcide Degasperi in zona F2 “zone destinate alla viabilità”;
- a nord con via Enrico Fermi in zona F2 “zone destinate alla viabilità”.

2. L'edificazione all'interno del perimetro del piano di riqualificazione urbana prevede la realizzazione di un edificio composto da tre corpi di fabbrica. Le destinazioni d'uso previste sono: residenza, servizi alla residenza, attività terziarie, attività direzionali, attività commerciali, come delineato negli elaborati progettuali di cui all'allegato “B”.

3. Il piano di riqualificazione urbana non prevede l'urbanizzazione del terreno.

Articolo 6 - Varianti non sostanziali al piano di riqualificazione urbana

1. Fatto salvo quanto disposto all'art. 55 della L.P. 15/2015, si precisa che eventuali variazioni non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, comprovate da difficoltà esecutive legate alla situazione dei luoghi e purché non alterino l'impianto complessivo, potranno essere autorizzate previo parere favorevole dei competenti Servizi comunali senza che ciò costituisca variante alla presente Convenzione.

2. Analogamente, non costituiranno variante le eventuali modifiche all'edificazione, conformi al P.R.G. vigente e adottato, conseguenti alle variazioni di cui sopra. Per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, in sede di attuazione si farà riferimento alla normativa tempo per tempo vigente in materia urbanistica ed edilizia e al P.R.G..

3. Rimane salva la possibilità di apportare in fase esecutiva del piano le modifiche, conformi al P.R.G. vigente e adottato, che rientrino nei limiti di cui all'art. 55, comma 3 della L.P. 15/2015 e che rispettino i vincoli progettuali di cui all'art. 13 delle Norme di attuazione del piano di riqualificazione urbana approvate con deliberazione di Giunta comunale n. ____ di data _____. Per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, in fase esecutiva si farà riferimento alla normativa tempo per tempo vigente in materia urbanistica ed edilizia e al P.R.G..

4. Criteri e dati di riferimento per la valutazione della sostanzialità o meno delle varianti, rimangono quelli indicati negli elaborati tecnici e progettuali.

Articolo 7 – Premialità edilizie per la diffusione dell'edilizia sostenibile e in legno di qualità

1. Le parti danno atto che secondo quanto previsto dall'art. 12 delle Norme di attuazione del piano, approvate con deliberazione di Giunta comunale di data ____ n. ____ *“In base a quanto definito dall'art. 86 della L.P. n.1/2008 e dalla D.G.P. n. 2091/2021 gli interventi edilizi da realizzarsi sulla parte privata non intendono usufruire della riduzione del contributo di costruzione”*.

Articolo 8 – Allacciamenti e altre opere complementari agli edifici

1. Al momento della richiesta del titolo abilitativo edilizio riguardante la realizzazione degli edifici e delle relative pertinenze, la documentazione tecnica di progetto dovrà comprendere tutti gli allacciamenti e le altre opere complementari all'intervento (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: opere di distribuzione veicolare e pedonale interne al lotto e di collegamento con la viabilità pubblica, rete di distribuzione idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete di smaltimento delle acque bianche, punti di raccolta rifiuti, spazi per biciclette, aree a verde privato...) secondo le disposizioni degli elaborati progettuali, delle N.T.A. del piano di riqualificazione urbana e di quanto dettagliato in sede di titolo abilitativo edilizio.

2. Tutte le opere di cui al presente art., che sono a totale carico della Ditta lottizzante, dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni tecniche dei rispettivi

enti erogatori dei servizi, degli uffici competenti e di quanto previsto dalla presente Convenzione. Dette opere non danno alcun diritto alla riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 44, comma 4 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Articolo 9 - Cessione gratuita al Comune di immobili e messa a disposizione aree e garanzie

1. La presente Convenzione prevede la cessione in proprietà, a titolo gratuito, al Comune delle aree oggetto delle opere indicate al successivo art. 10, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 6 della L.P. 15/2015 e dell'art. 5 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

2. La Ditta lottizzante, come sopra rappresentata, cede a titolo gratuito e in assoluta proprietà trasferisce al Comune di Trento, che, a mezzo del suo predetto rappresentante accetta e acquista, le seguenti realtà site tutte in Comune Catastale Trento, in Partita Tavolare ___, per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1291, identificate tramite il tipo di frazionamento n. __/20___, meglio descritto in premessa, che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed al quale fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento e che, debitamente richiamato ai sensi dell'art. 87 della Legge tavolare come da art. 6 comma 3 della Legge regionale 13.11.1985 n. 6, corroborerà l'istanza tavolare derivante dal presente titolo. :

- l'intera neoformata particella edificiale EN1 di metri quadrati catastali 1235, avente destinazione di zona C5 "zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana";
- l'intera neoformata particella fondiaria FN1 di metri quadrati catastali 28, avente destinazione di zona C5 "zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana";
- l'intera neoformata particella fondiaria FN2 di metri quadrati catastali 28, avente destinazione di zona F2 "zone destinate alla viabilità".

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere allegato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

3. Il Comune, come sopra rappresentato, dichiara di accettare la cessione a titolo gratuito della realtà, di cui al precedente comma, da classificare nel patrimonio indisponibile, relativamente alla neoformata particella edificiale EN1, e nel demanio comunale, relativamente alle neoformate particelle fondiarie FN1 e FN2.

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere allegato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

4. Il possesso delle realtà trasferite con il presente atto viene accordato al Comune con la data odierna e da tale data risultano a carico del Comune medesimo le imposte, tasse e gravanze relative.

5. La Ditta lottizzante, a mezzo del suo predetto legale rappresentante, dichiara che le realtà di cui al comma 2 di questo articolo, sono di sua esclusiva proprietà e piena disponibilità in ragione dei diritti tavolarmente iscritti e che le stesse vengono trasferite al Comune nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, così come sono state fino qui possedute e usate e nello stato di diritto risultante dal Libro Fondiario, libere da qualsiasi peso, pegno, privilegio fiscale, arretrati di imposta, vincoli ipotecari e gravami di sorta.

*[*prima della stipula della Convenzione la Ditta lottizzante dovrà procedere “[...] alla cancellazione dell’ipoteca limitatamente alla porzione oggetto di cessione.” di cui in PT 3073 II Trento sub GN 4173 dd. 06/05/2010 - diritto di ipoteca a carico della p.ed. 6307 C.C. Trento – vedi parere dell’Ufficio Patrimonio prot.n. 100023 d.d. 01/04/2026]*

La Ditta lottizzante dichiara inoltre di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa e si impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino a oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in data successiva a quella del presente atto.

6. Ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega in originale, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera alfabetica “**D**”, il certificato di destinazione urbanistica prot. n. _____ di data _____ relativo alle realtà oggetto di cessione. Al riguardo la Ditta lottizzante dichiara che dalla data della certificazione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Come detto, il trasferimento di proprietà immobiliare di cui al presente articolo non riguarda edifici, né parti di edifici.

7. Le parti preventivamente ammonite da me Ufficiale Rogante e pertanto consapevoli delle responsabilità anche penali connesse a dichiarazioni mendaci, a mente dell’art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano:

- che le stesse non si sono avvalse dell’opera di alcun mediatore;
- che l’atto non prevede pagamenti in denaro a titolo di corrispettivo avvenendo le cessioni immobiliari, come detto, a titolo gratuito.

La parte alienante dichiara infine che quanto qui trasferito non è stato interessato da incendi negli ultimi quindici anni.

8. Con la sottoscrizione del presente atto, gli immobili identificati dal tipo di frazionamento n. ____/20____, oggetto di cessione a termini del presente articolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10, vengono messi a disposizione e in detenzione alla Ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere richiamato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante].

9. La messa a disposizione di tale area, ai sensi del precedente comma, costituisce titolo idoneo per la Ditta lottizzante per presentare il titolo abilitativo edilizio previsto dalla L.P. 15/2015 per l’esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il progetto di cui al precedente art. 4, comma 2, nonché per i successivi adempimenti a esso connessi.

10. Oltre alle predette aree indicate al comma 2 di questo articolo, le parti concordano altresì che il Comune metterà a disposizione della Ditta lottizzante parte delle particelle fondiarie 1160/6 e 1160/25 e parte della particella edificiale 5530/1, tutte in C.C. Trento di cui all’art. 1, comma 3 della presente Convenzione, indispensabili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di collegamento con i percorsi ciclabili e pedonali esistenti lungo via Enrico Fermi, via Alcide Degasperi e all’interno del “Giardino Michele de Finis”.

11. Il Comune si riserva di richiedere alla Ditta lottizzante, previo congruo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, la restituzione delle aree di cui al precedente comma 10, ove dette aree debbano essere utilizzate per finalità pubbliche, previa rimozione a cura e spese della Ditta lottizzante, escluso ogni onere a carico del Comune, di ogni materiale e macchinario ivi depositato dalla medesima per soddisfare le esigenze di occupazione temporanea.

12. Dalla data del presente atto, fino al collaudo delle opere e fino alla consegna delle stesse al Comune, di cui agli artt. 4 e 5 del Disciplinare, questo resta esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzazione delle citate aree prevista dal presente articolo, esclusa l'opponibilità di qualsivoglia eccezione ai fini di rivalsa per azioni intraprese da terzi.

13. La Ditta lottizzante dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità, in caso di danni eventualmente arrecati, nell'esecuzione delle prestazioni di cui alla presente Convenzione, a persone e cose tanto del Comune che di terzi, compresi eventuali danni di tipo patrimoniale, anche in caso di intervento di eventuali subappaltatori. A tali fini la Ditta lottizzante ha stipulato idonea polizza di assicurazione come indicato dal successivo art. 14. Eventuali danni di tipo patrimoniale, qualora non coperti dalla polizza assicurativa, rimangono in ogni caso a carico della Ditta lottizzante.

14. Con riferimento alle aree oggetto del presente articolo, la Ditta lottizzante si impegna, a conclusione dei lavori, a produrre gli elaborati tecnici per gli accatastamenti e/o i tipi di frazionamento eventualmente necessari.

15. Le parti danno atto che il Comune rimane comunque esonerato da ogni e qualsiasi obbligo derivante dalla presente Convenzione.

SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 10 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Come precisato in premessa, la Ditta lottizzante si impegna ad eseguire a totali proprie cure e spese, avvalendosi dei benefici di cui al successivo art. 15, le seguenti opere di urbanizzazione, secondo i progetti costituiti dagli elaborati di cui all'allegato **"B"**.

- area a verde a nord, al fine di completare l'attuale "Giardino Michele de Finis";
- impianti e reti;
- collegamento con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti lungo via Alcide Degasperì, via Enrico Fermi e nel "Giardino Michele de Finis".

2. Parte delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 sono realizzate all'esterno del perimetro del piano, in continuità e in completamento con le stesse, secondo il progetto costituito dagli elaborati di cui all'allegato **"B"**.

3. Il costo complessivo di dette opere, quantificato in via preventiva sulla base del computo metrico estimativo allegato, successivamente rideterminato dai Servizi comunali competenti ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale è pari a Euro 163.512,59 (Euro centosessantatremilacinquecentododici,cinquantanove)*.

** [Prima della stipula della Convenzione dovrà essere aggiornato il computo metrico estimativo all'elenco prezzi provinciale in vigore al momento della stipula della Convenzione affinché il Servizio Opere di urbanizzazione primaria provveda a fare la rideterminazione del quadro economico relativo alle opere di urbanizzazione del piano, ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale].*

Articolo 11 - Opere di urbanizzazione primaria: tempi di esecuzione

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare anteriormente o contestualmente all'edificazione le opere di urbanizzazione di cui all'art. 10, che dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla data di efficacia della deliberazione di approvazione del piano di riqualificazione urbana e, in ogni caso, anteriormente al

deposito della prima segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) relativa al primo edificio. Rimane salva la possibilità di concedere proroghe laddove il ritardo sia fondato su cause di forza maggiore o caso fortuito non imputabili alla Ditta lottizzante; in tal caso la richiesta di proroga motivata va presentata al Comune almeno 4 (quattro) mesi prima della scadenza del termine e dovrà essere espressamente autorizzata dal Comune. Ogni responsabilità per il mancato rispetto di tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta citati nella deliberazione di Giunta comunale di data _____ n. _____, rimane in carico alla Ditta lottizzante, così come previsto dall'art. 6, comma 5 del Disciplinare.

2. Il termine di cui al comma 1 di questo articolo deve intendersi comprensivo di tutti gli adempimenti tecnico-amministrativi, nessuno escluso, cui è obbligata la Ditta lottizzante di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del Disciplinare.

3. A conclusione della realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere redatto, a cura del collaudatore e sottoscritto dalla Direzione lavori, dal Responsabile del presente contratto e dalla Ditta lottizzante, un verbale di funzionalità delle medesime ai fini della sicurezza e della fruibilità immediata all'uso pubblico, con mantenimento in capo alla Ditta lottizzante di tutti gli oneri di manutenzione e relative assunzioni di responsabilità, come previsto dagli artt. 9, commi 12 e 13, dall'art. 14. In base alle risultanze delle verifiche ai fini del predetto verbale di funzionalità, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo dell'opera e la Ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione di cui all'art. 18.

4. La consegna anticipata delle opere di urbanizzazione al Comune, laddove ritenuta necessaria per ragioni di pubblico interesse, dovrà avvenire secondo la disciplina espressamente prevista dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici e da quanto disposto dall'art. 5 del Disciplinare.

5. Tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione sono sottoposte a collaudo o, in ragione dell'importo, a certificato di regolare esecuzione, entro i termini previsti dalla normativa provinciale in materia di lavori pubblici, secondo quanto meglio specificato all'art. 4 del Disciplinare. In tale sede, a insindacabile giudizio del Comune, potrà essere richiesto alla Ditta lottizzante il rifacimento del manto di usura della viabilità.

Articolo 12 – Opere di urbanizzazione primaria: progettazione

1. Le parti prendono atto che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione, di cui all'elenco allegato alla presente Convenzione, ha i requisiti di progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE).

2. Ai fini degli adempimenti di cui all'art. 2 del Disciplinare, la Ditta lottizzante si impegna a predisporre il relativo progetto esecutivo, tenuto conto che nella definizione delle prescrizioni tecniche, delle voci e dei prezzi del progetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 13 della L.P. n. 26/1993 e all'art. 9, comma 10bis del D.P.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg..

3. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in base alle prescrizioni contenute nel successivo art. 16 e nell'art. 7 del Disciplinare;

4. Il progetto esecutivo sarà consegnato al Servizio Urbanistica che provvederà a trasmetterlo al Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche e al Servizio Transizione ecologica, verde e parchi, affinché i rispettivi Dirigenti possano attestarne con proprio parere la conformità al progetto di fattibilità tecnico economica

(PFTE) approvato con deliberazione di Giunta comunale di data_____ n.____ .

5. Il progetto esecutivo non sarà conseguentemente oggetto di approvazione.

Articolo 13 – Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori

1. Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 10 della presente convenzione rientrano nelle opere a scomputo parziale del contributo di costruzione previste dall'art. 13, comma 7 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e che tale articolo rimanda all'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 l'individuazione delle modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

2. Le parti prendono atto che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36. e dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, che risultano, come nel caso di specie, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venire meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia.

3. Si conviene che le opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio devono essere realizzate da impresa con i necessari requisiti di idoneità tecnica e professionale in relazione alla complessità o particolarità delle opere medesime, precisando che, in caso di affidamento per lavori di importo superiori a Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), l'impresa esecutrice dovrà essere munita di qualificazione S.O.A.. Rimane l'obbligo di legge a carico del lottizzante di provvedere alle verifiche in ordine ai requisiti di ordine generale (art. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023) e all'adeguata qualificazione (art. 100, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023) delle ditte selezionate per l'esecuzione dei lavori. Sarà altresì obbligo della Ditta lottizzante trasmettere al Comune il nominativo delle ditte selezionate e il conseguente esito di dette verifiche entro 15 (quindici) giorni dalla loro ultimazione.

4. Qualora la/e ditta/e selezionata/e per l'esecuzione dei lavori non disponga/dispongano o perda/perdano i requisiti di cui sopra, la Ditta lottizzante dovrà senza indugio provvedere alla sua immediata sostituzione, dandone comunicazione al Comune.

5. Le parti prendono atto che il Comune rimane comunque estraneo a tutti i rapporti della Ditta lottizzante con i suoi appaltatori, subappaltatori e fornitori, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra la Ditta lottizzante e i predetti soggetti, senza che sia configurabile alcuna forma di responsabilità, diretta o indiretta, del Comune.

6. La Ditta lottizzante dichiara di tenere sollevato e indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità o danno che dovesse verificarsi per e in causa dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione, fornendo a tal fine la polizza di cui all'art. 14.

7. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare e a far rispettare tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010.

Articolo 14 – Polizze danni per le opere di urbanizzazione primaria

1. A garanzia delle responsabilità previste dagli articoli della presente Sezione II, in particolare dall'art. 13 della presente Convenzione e dagli artt. 2 e 3 del Disciplinare, la Ditta lottizzante stipula idonea polizza di assicurazione n._____ di data

_____ con la società _____ a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) derivante da eventuali danni che dall'uso delle particelle EN1, FN1, FN2, p.ed. 5530/1, pp.ff. 1160/6 e 1160/25 in C.C. Trento possano derivare a persone o cose, anche del Comune, esonerando quest'ultimo da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni stessi. Detta polizza costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto anche se non materialmente allegata.

[In sede di stipulazione della Convenzione dovrà essere allegato il tipo di frazionamento, alla cui tempestiva redazione è tenuta la ditta lottizzante. Si precisa che, nella Convenzione di lottizzazione, il numero corrispondente a tali realtà, con la relativa superficie, sarà quello indicato nel tipo di frazionamento vistato e rilasciato dal competente Servizio Catasto della PAT]

[Copia di tale polizza dovrà essere depositata presso il Comune di Trento prima della stipula della Convenzione definitiva]

SEZIONE III - TITOLI ABILITATIVI E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

Articolo 15 - Contributo di costruzione

1. La Ditta lottizzante, all'atto di richiesta dei titoli abilitativi edilizi meglio disciplinati all'art. 6 del Disciplinare, è assoggettata al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015, dell'art. 44 e seguenti del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e della Parte II, Titolo I, Capo III del Regolamento edilizio comunale. Vista l'assunzione a carico della Ditta lottizzante della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 10, la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49, comma 6, lett. e), punto 2) della L.P. 15/2015 e dell'art. 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, viene determinata nella misura pari al costo delle opere, fino ad un importo massimo corrispondente alla parte di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al minor costo delle opere realizzate, considerato che le stesse potranno essere utilizzate per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi.

2. Si conviene e si stipula che la riduzione del contributo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 1, sarà applicata in due momenti:

- in via provvisoria all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, comma 2 relativo alle opere di urbanizzazione indicate all'art. 10, comma 1;
- in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori oggetto di collaudo secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3 del Disciplinare.

3. La Ditta lottizzante ha calcolato in via preventiva nell'elaborato "R01- Relazione tecnico - illustrativa, di cui all'art. 4, comma 1, l'ammontare presunto del contributo di costruzione, quantificandolo in Euro 404.445,00 (quattrocentoquattromilaquattrocentoquarantacinqu,zero).

SEZIONE IV – CONTENUTI SPECIFICI DI AUTORIZZAZIONI, PARERI E NULLA OSTA

Articolo 16 – Prescrizioni contenute nel parere obbligatorio sulla qualità architettonica della Commissione per la pianificazione del territoriale e il paesaggio della comunità (C.P.C.)

1. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare tutte le prescrizioni speciali contenute nel parere obbligatorio sulla qualità architettonica di data 30 maggio 2026 prot. n. 131929 della Commissione per la pianificazione del territoriale e il paesaggio della comunità (C.P.C.), in particolare:

“Prescrizioni speciali: sia eliminata la possibilità di introdurre finiture in legno”.

SEZIONE IV – CLAUSOLE FINALI

Articolo 17 - Condizioni per l'agibilità

1. Condizioni necessarie al deposito della segnalazione certificata di agibilità (SCAGI), sono:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste dagli elaborati del piano di riqualificazione urbana e dall'art. 10 della presente Convenzione, così come disciplinato dalle Norme di attuazione del piano di riqualificazione urbana approvato con deliberazione di Giunta comunale di data _____ n. ____ e dagli artt. 10 e 11 della presente Convenzione;
- il collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare, opportunamente verificato dei servizi comunali competenti;
- il completamento degli allacciamenti e di tutte le altre opere complementari agli edifici secondo quanto previsto dall'art. 8;
- gli adempimenti previsti dall'art. 5 del Disciplinare.

2. Parimenti la Ditta lottizzante prende atto che la violazione delle previsioni, di cui al comma 1 del presente articolo, comporta sin d'ora l'inefficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità eventualmente depositata.

3. All'atto di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità deve sempre essere citata la deliberazione di Giunta comunale di approvazione del piano di riqualificazione urbana.

Articolo 18 – Inadempienze e sanzioni

1. In caso di inadempienza delle norme della presente Convenzione riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione, il Comune -a suo insindacabile giudizio- si riserva di applicare alla Ditta lottizzante una penale di Euro _____ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati dall'art. 11 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la formalizzazione degli atti conseguenti. Sono fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune su istanza motivata da parte della Ditta lottizzante secondo quanto previsto dall'art. 11, comma 1. La Ditta lottizzante riconosce che nell'eventualità di un proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'art. 19 della presente Convenzione nelle casse comunali e la

sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al piano di riqualificazione urbana. In tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi in corso e risulterà impedito il rilascio di altri titoli abilitativi, oltre al pagamento della sopra citata penale. L'autorizzazione al piano di riqualificazione urbana riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la prestazione di una nuova garanzia finanziaria.

2. In ogni caso saranno fatti salvi i maggiori danni che dovessero derivare al Comune per e in causa degli inadempimenti di cui s'è detto.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno della Ditta lottizzante, la risoluzione della presente Convenzione di lottizzazione nell'eventualità di mancato inserimento da parte della Ditta lottizzante negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui all'art. 2, comma 3, nonché nei casi previsti all'art. 5 del Disciplinare.

Articolo 19 – Cauzioni

1. Alla sottoscrizione della presente Convenzione la Ditta lottizzante presta idonea garanzia patrimoniale a favore del Comune per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla medesima riportati nelle sezioni precedenti, nessuno escluso, a mezzo di fideiussione assicurativa/bancaria/altro _____ rilasciata da _____ per la somma onnicomprensiva di Euro _____* corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano di riqualificazione urbana, come determinato all'art. 10, comma 3 della presente Convenzione, aumentato degli oneri fiscali e aggiornato con riferimento al periodo di 4 (quattro) anni di cui all'art. 11 mediante applicazione del tasso medio di inflazione relativo alla città di Trento (___% a _____ 20___).

Detta fideiussione assicurativa/bancaria/altro _____*, rilasciata da istituto noto e di provata solidità, costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto anche se non materialmente allegata. È facoltà del Comune richiedere integrazioni delle cauzioni ove queste si dimostrassero insufficienti. La Ditta lottizzante riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà altresì l'applicazione delle sanzioni previste dal precedente art. 18. Il Comune incamererà la cauzione in tutto o in parte nei casi previsti nella presente Convenzione e comunque ove, per atti e fatti concludenti, risulti che la Ditta lottizzante, dopo essere stata posta in mora, non possa o non voglia iniziare i lavori o, se iniziati, condurli a termine ovvero adempiere alle ulteriori obbligazioni oggetto del presente atto.

** [Prima della stipula della Convenzione dovrà essere aggiornato il computo metrico estimativo all'elenco prezzi provinciale in vigore al momento della stipula della Convenzione affinché il Servizio Opere di urbanizzazione primaria provveda a fare la rideterminazione del quadro economico relativo alle opere di urbanizzazione del piano, ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale].*

2. Incamerata la cauzione, il Comune la utilizzerà per eseguire d'ufficio i lavori secondo i termini previsti dai suoi programmi di opere pubbliche.

3. La Ditta lottizzante si impegna ad aggiornare il computo estimativo relativo alle opere di urbanizzazione, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, rapportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della Convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della Convenzione.

4. La Ditta lottizzante non potrà avanzare alcuna pretesa di riduzione del contributo di costruzione versato al fine del rilascio dei titoli edilizi, a motivo dell'eventuale

incameramento della cauzione di cui al comma 1.

5. La cauzione, di cui al comma 1, viene svincolata ad avvenuto e compiuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella presente Convenzione e comunque non prima di due anni dal completamento della messa a dimora di tutte le piante previste in progetto con riferimento alle aree pubbliche. Detto completamento della messa a dimora di tutte le piante dovrà essere comunicato con apposita nota da trasmettere, a mezzo di posta elettronica certificata, al Comune. Le parti si danno atto che, in assenza di specifica comunicazione, il termine decorrerà dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione.

6. È facoltà del Comune di consentire, su istanza della Ditta lottizzante, parziali svincoli in relazione all'avvenuto adempimento di talune obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

7. Esclusivamente ad avvenuto e compiuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella Sezione II e di tutte le prescrizioni contenute nei nulla osta/autorizzazioni/concessioni, il Comune si riserva la facoltà di trattenere la quota parte relativa alla garanzia dell'attecchimento di tutte le piante.

Articolo 20 - Durata della presente Convenzione

1. Fermi restando i tempi e gli impegni previsti dagli articoli precedenti, la presente Convenzione ha validità fino a quando non siano stati costruiti tutti gli edifici previsti dal presente piano di riqualificazione urbana e per i medesimi non sia stata presentata Segnalazione Certificata di agibilità (SCAGI), e comunque non oltre 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano di riqualificazione urbana in oggetto. Decorso il termine di cui sopra, qualora le opere di urbanizzazione primari previste dal piano di riqualificazione urbana risultino completate, si ritiene confermato a tempo indeterminato l'assetto previsto dal presente piano per la parte rimasta inattuata, secondo i disposti di cui all'art. 54, comma 2 della L.P. 15/2015. Per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche si applicano le disposizioni di cui all'art. 55 della L.P. 15/2015.

Articolo 21 - Regime fiscale

1. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che il valore degli immobili oggetto del presente atto è pari a complessivi Euro _____ così ripartito:

- euro ____ per la particella edificiale _____;
- euro ____ per la particella fondiaria _____;
- euro ____ per la particella fondiaria _____,

[valori da inserire in fase di stipula]

2. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione.

3. Le parti chiedono l'applicazione del regime agevolativo previsto dall'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973 e confermato dal comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 23/2011, così come modificato dall'art. 20 comma 4-ter del D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge n. 164/2014 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione delle imposte ipotecarie e catastali).

Si richiamano altresì le analoghe agevolazioni tributarie introdotte dall'art. 1 comma 88 della L. 27/12/2017 n. 205 in relazione a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del

territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

4. Il presente atto è soggetto ad imposta di bollo nella misura forfettaria prevista dall'art. 1, comma 1bis, dell'Allegato A – Tariffa (parte I) del D.P.R. n. 642/1972, intendendosi procedere alla registrazione telematica del medesimo.

5. La cessione effettuata nei confronti del Comune mediante il presente atto non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto a norma dell'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342.

Articolo 22 – Richiami normativi

1 Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 23 – Foro competente

1. Tutte le controversie che insorgessero relativamente al presente atto sono attribuite alla competenza del Foro di Trento.

Articolo 24 - Dirigente competente

1. Ai sensi dell'art. 49, comma 5, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si indica quale responsabile dell'esecuzione della presente Convenzione di lottizzazione il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune, attualmente ing. Silvio Fedrizzi.

Articolo 25 - Capacità a contrattare con la P.A.

1. Il signor/I signori/Le signore/La signora _____, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci o formazione o uso di atti falsi, dichiara che in capo al medesimo non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che la Società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione medesima.

Articolo 26 - Codice di comportamento e disposizioni anticorruzione

1. Nell'espletamento di quanto previsto dalla presente convenzione vanno rispettati gli obblighi di condotta previsti dal vigente Codice di comportamento approvato ai sensi della legge 6 novembre 2012, n. 190 ("Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione") approvato con deliberazione della Giunta comunale 27 dicembre 2022, n. 380, rinvenibile sul sito dell'Amministrazione comunale (www.comune.trento.it), la cui violazione costituisce causa di risoluzione della convenzione, previa instaurazione del contraddittorio con la Ditta lottizzante, con tutte le conseguenze a carico della stessa previste dalla normativa vigente per il caso di risoluzione del contratto in danno.

2. La Ditta lottizzante, con la sottoscrizione della convenzione, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti dell'Amministrazione che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa nei confronti del medesimo nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.

Articolo 27 - Antimafia - clausola risolutiva

1. Le parti si danno reciprocamente ed espressamente atto che la presente convenzione è stipulata sotto condizione risolutiva espressa secondo il disposto dell'art. 88, comma 4 bis del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 . citato in premessa. In particolare, le parti si danno reciprocamente ed espressamente atto che, ove il Commissariato del Governo per la provincia di Trento, in esito alla richiesta dell'Amministrazione, comunichi che a carico della Ditta lottizzante risultano cause di divieto, decadenza e sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 , o altre cause ostative prescritte dalla vigente normativa, la presente convenzione si intende risolta di diritto, fermo restando l'incameramento della cauzione definitiva e la facoltà per l'Amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Articolo 28 – Segnalazione di illeciti

1. La Ditta Lottizzante prende atto che il Comune di Trento ha adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 16 di data 29 gennaio 2024 un atto organizzativo sulla “procedura di segnalazione di illecito”, e ha messo a disposizione dei segnalanti di cui all'art. 3 del detto atto organizzativo, tra cui rientrano anche i contraenti, un applicativo informatico dedicato per l'inoltro di dette segnalazioni, al quale è possibile accedere dalla pagina web istituzionale del Comune, sezione Amministrazione trasparente – Altri contenuti.

2. La Ditta lottizzante si impegna a dare diffusione di tale previsioni a tutti i soggetti sopra indicati in quanto destinatari della disciplina di tutela prevista dal D. Lgs 24/2023 con idonee clausole contrattuali ovvero altri mezzi di informazione.

Articolo 29 – Intavolazioni e annotazioni

1. Le parti si autorizzano vicendevolmente a provvedere, anche da soli:

- a) all'intavolazione del diritto di proprietà sulle particelle identificate all'art. 9, comma 2.
- b) all'annotazione tavolare della presente convenzione ai sensi dell'art. 2645-*quater* del Codice Civile, su tutte le particelle oggetto del piano di riqualificazione urbana di cui all'art. 1, comma 1;

e ad ogni altra operazione tavolare eventualmente derivanti dal presente atto.

Articolo 30 – Approvazione specifica clausole

1. Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli della presente Convenzione di seguito richiamati: art. 2 (Trasferimento obblighi), art. 7 (Premialità edilizie per la diffusione dell'edilizia sostenibile e in legno di qualità), art. 9 (Cessione gratuita al Comune di immobili e messa a disposizione aree e garanzie), art. 13 (Opere di urbanizzazione primaria: affidamento lavori), art. 14 (Polizze danni per le opere di urbanizzazione primaria), art. 16 (Prescrizioni contenute nel parere obbligatorio sulla qualità architettonica della Commissione per la pianificazione del territoriale e il paesaggio della comunità (C.P.C.)), art. 17 (Condizioni per l'agibilità), art. 18 (Inadempienze e sanzioni), art. 19 (Cauzioni) e art. 23 (Foro competente), 26 (Codice di comportamento e disposizioni anticorruzione) e 27 (Antimafia – clausola risolutiva). Ai sensi degli articoli sopra richiamati, dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente tutte le disposizioni contenute nei seguenti articoli del Disciplinare allegato alla presente Convenzione: art. 1 (Opere di urbanizzazione primaria: adempimenti inerenti

l'acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)), art. 2 (Opere di urbanizzazione primaria, modalità di esecuzione – direzione dei lavori), art. 3 (Opere urbanizzazione primaria: manutenzione), art. 5 (Consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualità ambientali), art. 7 (Ulteriori prescrizioni contenute in pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta).

segue firma per presa visione e accettazione di tutte le clausole ivi contenute dei componenti la Ditta lottizzante:

Allegati:

- A) Disciplinare Piano di riqualificazione urbana – zona C5-B in via Fermi a Trento pp.edd. 4994 e 6307 C.C. Trento e relative opere di urbanizzazione primaria;
- B) elaborati di progetto del piano di riqualificazione urbana e del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) delle opere di urbanizzazione primaria;
- C) tipo di frazionamento n. ____/2026
- D) certificato di destinazione urbanistica prot. n. ____ d.d. _____

Firme

Trento, _____

ALLEGATO "A"

atto n. ____ rep. di data _____

DISCIPLINARE

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

ZONA C5-B IN VIA FERMI A TRENTO pp.edd. 4994 e 6307 C.C. TRENTO E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Articolo 1 - Opere di urbanizzazione primaria: adempimenti inerenti l'acquisizione del C.U.P. (Codice Unico di Progetto)

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'Allegato 1 della delibera del CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) n. 54 del 13 maggio 2010 e dell'art. 13 della Convenzione, di cui questo disciplinare costituisce allegato parte integrante, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scemputo del contributo di costruzione oggetto della presente convenzione, il Comune ha acquisito il Codice Unico di Progetto (C.U.P.) _____. Al fine del monitoraggio successivo delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante si impegna a fornire, tempestivamente, i dati che si rendessero necessari per gli adempimenti in carico al Comune, qualora non in possesso dell'Amministrazione. Il mancato adempimento tempestivo da parte della Ditta lottizzante, costituirà causa di inadempimento ai fini delle previsioni della presente convenzione, in relazione alla fideiussione prestata, ai sensi dell'art. 19 della Convenzione.

Articolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria: modalità di esecuzione - direzione dei lavori

1. La Ditta lottizzante in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in cessione al Comune si impegna a rispettare tutte le prescrizioni descritte all'articolo 16 della Convenzione e all'articolo 7 del presente Disciplinare.

2. L'Amministrazione comunale, in caso di inadempienza totale o parziale della Ditta lottizzante, avrà la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui all'articolo 10 della Convenzione, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi, dai regolamenti in vigore e dalla Convenzione sulla Ditta lottizzante, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

3. Il Comune si riserva la facoltà di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza alle norme vigenti e al progetto autorizzato. La direzione dei lavori dovrà essere affidata a un tecnico proposto dalla Ditta lottizzante, con onere a carico della stessa. A tal fine, almeno 60 (sessanta) giorni prima dell'inizio lavori delle opere in questione, la Ditta lottizzante dovrà presentare al Comune apposita proposta formulata per iscritto, corredata da curriculum vitae del tecnico individuato, la quale dovrà essere valutata dal servizio comunale competente. Il direttore dei lavori provvederà anche alla tenuta della contabilità dei lavori, secondo le modalità della contabilità delle opere pubbliche della legislazione vigente in materia di lavori pubblici, applicando i prezzi del computo metrico allegato al progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) approvato, di cui all'articolo 12, comma 1 della Convenzione. Inoltre, il direttore dei lavori è tenuto a curare i rapporti con i tecnici del Comune che in sede esecutiva espletano la supervisione di dette opere, provvedendo a definire le condizioni operative affinché detta supervisione possa essere condotta correttamente. A tali fini la Ditta lottizzante fornisce al Comune e al direttore dei lavori copia del progetto esecutivo di cui all'articolo 12, comma 2 della Convenzione.

4. La Ditta lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che

dovessero essere richieste dal Comune, sempreché dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed aumenti di costi che risultino incongrui rispetto all'equilibrio economico dei complessivi programmi edilizi. Si conviene fin d'ora che eventuali varianti e/o modifiche al progetto relativo alle opere di urbanizzazione allegato al presente atto, dovranno essere preventivamente approvate dal responsabile dell'esecuzione della presente Convenzione ed autorizzate con eventuale idoneo titolo abilitativo edilizio, laddove prescritto dalle vigenti norme urbanistico – edilizie.

5. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, salvo facoltà di rivalsa sulla cauzione nei termini di cui all'articolo 19 della Convenzione e l'eventuale applicazione dell'articolo 18 della Convenzione. La Ditta lottizzante si impegna a produrre tutte le copie del progetto delle opere di urbanizzazione primaria che dovessero risultare necessarie all'Amministrazione.

6. La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere. In caso di trasferimento a terzi di cui all'articolo 2, comma 3 della Convenzione e quindi di cessione, anche parziale, degli obblighi previsti dalla presente Convenzione, compreso l'onere per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante si impegna a comunicare, a mezzo di posta elettronica certificata, con preavviso di 60 (sessanta) giorni al Comune le proprie intenzioni precisando il nome dell'avente causa del contratto di cessione. In caso di inottemperanza si applica quanto previsto dall'articolo 18, comma 3 della Convenzione.

7. La direzione lavori ha l'obbligo di informare per iscritto, a mezzo di posta elettronica certificata, il Comune dell'inizio dei lavori e riguardo l'andamento degli stessi a fronte di sopraggiunte difficoltà di esecuzione e comunque con cadenza almeno trimestrale. La direzione lavori è tenuta a comunicare, a mezzo di posta elettronica certificata, anche eventuali nuovi prezzi necessari che dovranno essere concordati preventivamente con il Comune. Qualora l'inizio lavori non venga comunicato, decadendo la possibilità da parte del Comune di poter eseguire una supervisione delle opere, il Comune si riserva la facoltà - a suo insindacabile giudizio - dell'eventuale rifacimento delle stesse a spese della Ditta lottizzante. Rimane salva l'applicazione del comma 3 del presente articolo.

8. La Ditta lottizzante si impegna a recepire tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta citati nella deliberazione di Giunta Comunale di data ____ 2026 n. ____ di approvazione del piano di riqualificazione urbana e rimane l'unica responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse, sollevando il Comune da ogni responsabilità.

Articolo 3 – Opere urbanizzazione primaria: manutenzione

1. Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'articolo 10 della Convenzione e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale connessa all'uso di tali opere sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante, fermo restando la presentazione della polizza danni di cui all'articolo 14 della Convenzione. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4 del presente Disciplinare in ordine alla possibilità di attivazione della cauzione di cui all'articolo 19 della Convenzione.

Articolo 4 – Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

1. Le opere di cui all'articolo 10 della Convenzione sono sottoposte a collaudo ovvero alla presentazione del certificato di regolare esecuzione nei casi in cui è ammesso in sostituzione del certificato di collaudo, in conformità alla normativa provinciale vigente in materia di lavori pubblici, comprendenti la stesura e la produzione al Comune di tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti da parte di un tecnico abilitato. Il collaudo o il certificato di regolare esecuzione devono essere eseguiti e depositati in Comune entro i termini previsti dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici. Nel caso di opere soggette a collaudo, il Comune indica un professionista per la redazione

dello stesso. A tal fine la Ditta lottizzante si obbliga a sottoscrivere il contratto di incarico professionale e a sostenere le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché dei compensi professionali. Le spese di collaudo o di certificato di regolare esecuzione sono a carico della Ditta lottizzante; in difetto di redazione e presentazione al Comune del collaudo o certificato di regolare esecuzione nei termini sopra indicati, il Comune può provvedervi in via sostitutiva rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 19 della Convenzione, comprensiva degli oneri per spese tecniche relative alla direzione lavori ovvero del costo del collaudo.

2. In base alle risultanze delle verifiche ai fini del collaudo o del certificato di regolare esecuzione, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo dell'opera e il contraente è obbligato a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione di cui all'articolo 19 della Convenzione.

3. Il certificato di collaudo o il certificato di regolare esecuzione, verificati dal Comune, determinano, tra l'altro, il costo definitivo dell'opera che sarà assunto dal Comune per determinare in via definitiva la riduzione dell'importo del contributo di costruzione di cui all'articolo 89 della L.P. n. 15/2015, come disciplinato dall'articolo 15 della Convenzione.

Articolo 5 – Consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualità ambientali

1. Le opere di cui all'articolo 10 della Convenzione verranno assunte in carico dal Comune successivamente alla positiva verifica da parte dei competenti uffici comunali della documentazione di collaudo. Detti uffici valuteranno anche la necessità di redigere un apposito verbale di scambio di consegne sottoscritto dalle parti. Resta salva la facoltà del Comune di assumere le stesse in consegna anche in pendenza del collaudo, non appena queste siano ultimate, qualora ragioni di pubblico interesse lo rendano necessario secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 4 della Convenzione. In questa evenienza tutti gli oneri di gestione e di manutenzione saranno a carico del Comune che si assume la responsabilità della custodia, della manutenzione e della conservazione delle opere stesse, fermo restando che rimane a carico della Ditta lottizzante la responsabilità per gli eventuali difetti di costruzione e la cattiva qualità dei materiali impiegati.

2. Resta fermo che all'atto della consegna delle opere la Ditta lottizzante ha l'obbligo di fornire al Comune la documentazione che attesti le qualità ambientali del bene essenziali per l'uso cui è destinato. È condizione necessaria all'assunzione in carico delle predette opere la dimostrazione documentale dell'effettivo utilizzo di terre e rocce da scavo per riempimenti o sopraelevazioni ai sensi della normativa in materia vigente al momento della consegna delle opere, anche in ragione di modifiche al progetto iniziale. È altresì onere della Ditta lottizzante attestare, mediante idonea documentazione, la conformità dell'eventuale utilizzo in loco di rifiuti sottoposti a operazioni di recupero. Ove non siano documentalmente attestate le qualità ambientali predette, è fatto onere alla Ditta lottizzante di effettuare le indagini ambientali prescritte dalle norme succitate. Fatta salva l'applicazione delle norme sanzionatorie ambientali previste alla Parte IV, Titolo VI, Capo I del D.Lgs. n. 152/2006, l'inadempimento da parte della Ditta lottizzante alle previsioni del presente comma, dà diritto alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 18, comma 3 della Convenzione.

3. Sono a carico della Ditta lottizzante tutti gli oneri derivanti dall'allacciamento ai vari servizi tecnologici, compresa la posa dei contatori e qualunque altro adempimento necessario e propedeutico alla successiva richiesta di voltura degli stessi al Comune di Trento. Tali adempimenti dovranno risultare conclusi prima della consegna delle opere di urbanizzazione in cessione al Comune.

Articolo 6 – Titoli abilitativi edilizi

1. Ai sensi del disposto dell'articolo 83 della L.P. n. 15/2015, la Ditta lottizzante si impegna a realizzare i lavori di cui all'articolo 10 della Convenzione secondo la progressione e gli impegni fissati dall'articolo 11 della Convenzione.

2. La Ditta lottizzante dovrà presentare titoli abilitativi edilizi distinti per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo dal contributo di costruzione, di cui all'articolo 10, e per l'edificazione privata.
3. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio la Ditta lottizzante dovrà ottenere gli appositi titoli abilitativi edilizi, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia, di quanto previsto dal piano di riqualificazione urbana e dalla Convenzione.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovrà precedere o essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi privati secondo gli impegni fissati dall'articolo 11, comma 1 della Convenzione.
5. Le parti prendono atto che, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta comunale di data ____ 2026 n. ____ di approvazione del piano di riqualificazione urbana riferito alla presente Convenzione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dell'esecuzione dei lavori siano recepite tutte le prescrizioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta rilasciati in fase di approvazione del piano di riqualificazione urbana e riportati nella suddetta deliberazione.
6. Le parti prendono altresì atto che, secondo quanto prescritto dalla deliberazione della Giunta comunale di data ____ 2026 n. ____ di approvazione del piano di riqualificazione urbana riferito alla Convenzione. *[inserire eventuali prescrizioni particolari]*.
7. Nella richiesta di qualsivoglia provvedimento abilitativo edilizio afferente il presente piano di riqualificazione urbana deve sempre essere citata la deliberazione di Giunta comunale di approvazione del piano di riqualificazione urbana riferito alla Convenzione.

Articolo 7 – Ulteriori prescrizioni contenute in pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta

1. Oltre agli adempimenti previsti dall'articolo 16 (Prescrizioni contenute nel parere obbligatorio sulla qualità architettonica della Commissione per la pianificazione del territoriale e il paesaggio della comunità (C.P.C.) della Convenzione, la Ditta lottizzante si impegna a rispettare anche quanto contenuto nei seguenti pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta rilasciati dai vari Servizi competenti:

- a) nullaosta connessioni alle reti dei servizi rilasciato da Novareti S.p.A. e SET Distribuzione S.p.A. pervenuto al prot. n. 255360 d.d. 01.07.2025 (Codice Pratica: 20241011_129 oggetto allacciamento "Particella Pp.edd. .4994-.6307 - CC Trento") per i seguenti servizi: energia elettrica (allacciabile con prescrizioni: [...] *L'allacciamento è subordinato alla realizzazione e alla messa in esercizio da parte di SET di una nuova cabina elettrica di trasformazione di Media/Bassa tensione da collocare nella zona ovest del lotto in prossimità della rotatoria di Via A. Degasperi con ingresso cavi e mezzi da Via Fermi. Per la realizzazione della cabina elettrica, si rende necessario da parte Vostra mettere a disposizione di SET di un locale adeguato fuori terra. L'allacciamento sarà determinato in base alle condizioni previste dalle vigenti delibere dell'ARERA. Riassumiamo di seguito i principali requisiti: dovrà trovarsi ad una distanza maggiore di 2metri da ambienti abitativi o comunque da quelle parti del fabbricato adibite ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati; avere un accesso diretto ed indipendente da strada aperta al pubblico passaggio sia per il personale che per un autocarro con gru del peso a pieno carico 180q.li, per la movimentazione delle apparecchiature; essere dotato di adeguata ventilazione e circolazione naturale d'aria; le aperture dovranno garantire un grado di protezione IP33(NormaCEI70-1); avere un'affidabile impermeabilizzazione in modo tale da non essere soggetto ad allagamenti o infiltrazioni d'acqua; non dovrà essere in vicinanza di luoghi con pericolo di incendio e/o di esplosioni; non dovrà contenere strutture metalliche né inglobare alcun elemento di condotte o tubazioni estranee agli impianti elettrici della cabina; dovrà essere realizzato in modo tale da evitare, in caso di incendio, la propagazione di fumi, fiamme e calore al resto dell'edificio.*

Prima dell'inizio dei Vostri lavori di costruzione e a seguito di richiesta ufficiale con specificato il numero e le potenze, sarà nostra cura fornirvi tutti i dettagli esecutivi necessari alla realizzazione del locale. Rimangono inoltre da definire: il tracciato, la tipologia e le modalità di posa delle tubazioni per effettuare l'allacciamento alla nostra rete di distribuzione, la cui posa all'interno dell'area verrà effettuata a Vostra cura e spesa. Nell'eventualità che l'utenza richieda una potenza disponibile maggiore di 100 kW, sarà necessario realizzare un punto di consegna e misura in media tensione, con modalità da concordare."

- b) parere favorevole prot. n. 84645 d.d. 17.03.2026 dell'Ufficio Parchi e Giardini del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi. Con parere prot. n. 103609 d.d. 03.04.2026 ha inoltre comunicato che: [...] *nell'area si è optato per installare il Gioco Calisthenics (Scheda tecnica - OPZIONE 2)."*

Il medesimo ufficio ha inoltre richiesto, con parere prot. n. 52893 d.d. 17.02.2026, [...] *l'installazione a cura dell'appaltatore con successiva voltura al Comune, a collaudo effettuato, dei contatori idraulici e elettrici eventualmente necessari."*;

- c) prot. n. 470662 d.d. 22.12.2025 dell'Ufficio Qualità Ambientale del Servizio Sostenibilità e transizione ecologica; in cui si specifica che per gli aspetti relativi alle problematiche sull'acustica ambientale "[...] *Si prende atto che è stata presentata la valutazione previsionale di clima acustico, redatta dall'ing. Matteo Agostini, tecnico competente in acustica, aggiornata al fine di considerare l'impatto acustico su tutte le opere previste nell'ambito del piano di riqualificazione urbana, che è composto sia da una nuova parte edificata, sia da nuovi spazi esterni destinati a parco urbano. Nelle conclusioni del documento il tecnico dichiara che il clima acustico prevedibile nello scenario di progetto è compatibile con la realizzazione degli interventi di insediamento e che, sia in corrispondenza del nuovo stabile, sia in corrispondenza degli spazi esterni destinati all'ampliamento del parco urbano dedicato a Michele de Finis, in via previsionale non si stima alcun superamento dei limiti normativi, né durante il periodo di riferimento diurno, né durante il periodo di riferimento notturno. Si rammenta che nel documento si dichiara che per quanto riguarda lo studio degli eventuali impatti acustici che potrebbero essere indotti dalle attività dei nuovi insediamenti nei confronti del circondario, si rimanda a una successiva fase progettuale, quando saranno note le eventuali componenti impiantistiche a servizio delle attività che si insedieranno nell'edificio. Tutto ciò premesso, per quanto riguarda l'acustica ambientale si esprime parere favorevole.[...]*";

Il medesimo ufficio, con nota prot. n. 280423 d.d. 25.07.2025 ha inoltre evidenziato, relativamente agli aspetti idrogeologici, "[...] *la necessità di operare secondo le indicazioni esecutive contenute nella relazione geologica e nella relazione geotecnica e di adottare tutte le cautele e indicazioni fornite dal geologo dott. Facchinelli che prevede tra l'altro gli angoli di scarpa per la realizzazione degli scavi e sostegni provvisori dei fronti di scavo Est e Sud. Si rammenta inoltre che il D.M. 20/02/2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" prevede il controllo in corso d'opera della corrispondenza fra la caratterizzazione geotecnica assunta in progetto e la situazione effettiva con eventuale adeguamento dell'opera alle situazioni riscontrate durante la costruzione della stessa anche in base a dati raccolti nel corso dei lavori."*

- d) parere favorevole prot. n. 472686 d.d. 23.12.2025 dell'Ufficio Transizione ecologica del Servizio Transizione ecologica, verde e parchi. Con nota prot. n. 280420 d.d. 25.07.2025 il medesimo Ufficio ha evidenziato che: *"In merito al posizionamento della dotazione per la raccolta dei rifiuti, [...] essendo il punto di raccolta distante più di 15 metri dalla sede stradale, il Gestore può prevedere una maggiorazione nei costi di esercizio."*;

- e) parere favorevole prot. n. 278094 d.d. 23.07.2025 dell'Ufficio Mobilità sostenibile del Progetto mobilità e rigenerazione urbana, con necessità di rispettare le seguenti prescrizioni in fase esecutiva:

- *“le direzioni ciclabili sul percorso ciclabile dovranno essere opportunamente separate mediante linea tratteggiata centrale e indicate con idonei pittogrammi;*
 - *il percorso ciclabile dovrà essere libero di ostacoli (alberature, pali dell'illuminazione ecc.) che limitano il transito di velocipedi e riducono, di fatto, la larghezza del percorso e privo di caditoie, chiusini, o altri elementi che interferiscano con la planarità e regolarità della pavimentazione;*
 - *le rastrelliere per la sosta breve delle biciclette dovranno essere del tipo “blocca telaio” o archetti blocca-telaio posizionati con interasse minimo 80 cm..”;*
- f) *parere favorevole prot. n. 87394 d.d. 19.03.2026 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche con rideterminazione del quadro economico ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento edilizio, nel quale si specifica che: “[...] A fine lavori dovrà essere prodotta la contabilità finale dell'opera, comprensiva di eventuali nuovi prezzi, ed acclarante la spesa consuntiva. Gli oneri di sicurezza dovranno essere contabilizzati per mezzo delle specifiche voci di E.P.U. P.A.T. . Le aree di sedime interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale totalmente libere da vincoli.”.*



COMUNE DI TRENTO

Proposta delibera di giunta n. 3190 / 2026

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN ZONA C5 - B DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA FERMI A TRENTO

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, 04/06/2026

SERVIZIO URBANISTICA
Dirigente
FEDRIZZI SILVIO

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).



COMUNE DI TRENTO

Proposta delibera di giunta n. 3190 / 2026

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN ZONA C5 - B DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA FERMI A TRENTO

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE

Dirigente

DEBIASI FRANCA

Trento, 05/06/2026

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).



COMUNE DI TRENTO

ITER PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Registro per le delibere di giunta n. 159 del 16/06/2026

Il presente verbale di deliberazione è stato pubblicato all'Albo comunale il giorno 18/06/2026 per 10 giorni consecutivi fino a tutto il 28/06/2026.

Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute opposizioni.

Contestualmente all'affissione all'Albo la presente deliberazione è stata comunicata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183, comma 2 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m..

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 29/06/2026 ai sensi dell'art. 183, comma 3, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m..

Trento, addì 29/06/2026

RAVAGNI ALESSIO

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).