



**COMUNE DI SAN MICHELE ALL'ADIGE - PROVINCIA DI TRENTO**

38098 - San Michele all'Adige Via della Prepositura nr.1 - part. Iva 00141660225 - tel. 0461-650117 - fax 0461-651099

[info@comune.sanmichelealladige.tn.it](mailto:info@comune.sanmichelealladige.tn.it) – [certificata@pec.comune.sanmichelealladige.tn.it](mailto:certificata@pec.comune.sanmichelealladige.tn.it)

[www.comune.sanmichelealladige.tn.it](http://www.comune.sanmichelealladige.tn.it)



**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
del  
**Piano di RIQUALIFICAZIONE URBANA**  
**RU.02 “AREA MERCATONE” (ex**  
**PA.02), C.C. di San Michele**

*(Allegato A a deliberazione di Consiglio comunale n. 18 dd 27.07.2023)*

**COMUNE DI SAN MICHELE ALL'ADIGE**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

Imposta di bollo  
telematica  
€.\_\_\_\_,00.-

Rep. n. \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE di PIANO ATTUATIVO**

**OGGETTO:** Art. 49 della LP 4 agosto 2015 n. 15 - Convenzione Piano di RIQUALIFICAZIONE URBANA RU.02 "AREA MERCATONE" (ex PA.02), C.C. di San Michele

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ad ore \_\_\_\_\_, presso gli uffici comunali di Via della Prepositura n. 1, in San Michele all'Adige.

Tra i Signori:

1. SANDRI CLELIA, nata a Trento il 17 dicembre 1977, Sindaco del Comune di San Michele All'Adige, domiciliato per la carica in San Michele all'Adige, via della Prepositura n. 1, la quale interviene al presente atto in rappresentanza del Comune di San Michele all'Adige che legalmente rappresenta, C.F. 00141660225;
2. Li Shuangyan, nata a Zhejiang (CINA) il 22/07/1983, residente a \_\_\_\_ in via \_\_\_\_ che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società Fondachi dei Mercanti S.r.l, con sede a Milano in Via San Gimignano nr. 4/a 20146 Milano, proprietaria delle p.ed. 284, 285, 286, 288 e pp.ff. 343/3 e 344 in C.C. di San Michele, di seguito denominata "ditta lottizzante".

Richiamata la deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_ dd \_\_\_\_, esecutiva, che ha approvato lo schema della presente convenzione, si conviene e stipula quanto segue:

**ART. 1 – AMBITO DI INTERVENTO**

La presente convenzione è relativa al piano attuativo di riqualificazione urbana RU.02 "Area Mercatone" del PRG di San Michele all'Adige ed interessa le pp.ed. 284, 285, 286, 288 e pp.ff. 343/3 e 344, tutte in CC

San Michele, interessante l'area commerciale esistente a sud dell'abitato di San Michele all'Adige.

Il citato piano attuativo ha richiesto una modifica delle previsioni del PRG di San Michele all'Adige, secondo quanto meglio illustrato nella delibera di Consiglio comunale di approvazione di Piano che qui si intende richiamata.

## **ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI**

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune. Il soggetto lottizzante è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali. Nel caso che il soggetto lottizzante alieni in toto o in parte le proprietà di cui al presente rapporto convenzionale, lo stesso si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non soddisfatti alla data dell'alienazione. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al soggetto lottizzante nell'assunzione dei suddetti obblighi.

Il soggetto lottizzante si impegna a dare esecuzione al piano attuativo di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto che, quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso, per sé stesso, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Nell'ipotesi dell'entrata in vigore di modifiche normative comunque denominate, si precisa che per i contenuti del presente atto convenzionale valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse. Resta ferma l'applicazione dell'art. 55 comma 2 L.P.

15/2015.

### **ART. 3 – ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO**

Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati di progetto che anche se non materialmente allegati alla presente convenzione si considerano conosciuti ed accettati.

- RELAZIONE TECNICA PAESAGGISTICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- CALCOLO INDICATIVO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICA
- VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI
- TAVOLA T01 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI
- TAVOLA T02 - RIDEFINIZIONE PERIMETRO DEL PIANO
- TAVOLA T03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE
- TAVOLA T04 - STATO DI FATTO: PLANIMETRIA DI RILIEVO E SEZIONI PLANI-ALTIMETRICHE
- TAVOLA T05 - STATO DI FATTO: PP.ED. 284 - 285 - 286 – 288 PIANTE SEZIONI E PROSPETTI
- TAVOLA T06 - STATO DI PROGETTO: PLANIVOLUMETRIA E SEZIONI PLANI-ALTIMETRICHE
- TAVOLA T07 - STATO DI PROGETTO: PP.ED. 284 - 285 – 286 PIANTE SEZIONI E PROSPETTI
- TAVOLA T08 - STATO DI RAFFRONTO: PLANIMETRIA DI RILIEVO E SEZIONI PLANI-ALTIMETRICHE
- TAVOLA T09 - STATO DI RAFFRONTO: PP.ED. 284 - 285 - 286 – 288 PIANTE SEZIONI E PROSPETTI
- TAVOLA T10 - STATO DI PROGETTO: ABACI DI ELEMENTI ARCHITETTONICI - TIPOLOGIE, MATERIALI, COLORI E FINITURE
- TAVOLA T11 - ASPETTI TECNICI URBANISTICI E CRITERI DI INSEDIAMENTO
- TAVOLA T12 - INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA SPAZI DI PARCHEGGIO

### **ART. 4 –OPERE DI RIDEFINIZIONE DELLA VIABILITA' SU**

#### **S.S.12**

La Ditta Lottizzante ha l'obbligo di realizzare a propria cura e spesa gli interventi di ridefinizione della viabilità di accesso e recesso alla S.S.12

rappresentati e descritti negli elaborati di progetto di Piano attraverso le opportune corsie di canalizzazione comprese indicativamente tra i km 394+010 e 394+115 e come da nullaosta preventivo rilasciato dal Servizio Gestione Strade della P.A.T.: isole spartitraffico, muretti e recinzione di confine e conseguente segnaletica orizzontale e segnaletica verticale.

Il valore, desunto dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione, (**ALLEGATO 02**) ammonta a complessivi Euro 32.975,78 (di cui Euro 3.279,50 per la sicurezza

#### **ART. 4 BIS – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta lottizzante, avvalendosi dei benefici di cui al successivo articolo 7, ha l'obbligo di realizzare a propria cura e spesa l'intervento di urbanizzazione primaria interessante nell'area di piano prospiciente la SS.12 l'allargamento del marciapiede esistente finalizzato alla realizzazione di un percorso ciclopedonale che dovrà avere una dimensione tale da consentire il passaggio in sicurezza di pedoni e ciclisti, comunque non inferiore a ml 2.50, così come riportato nello schema progettuale (**ALLEGATO 01**) alla presente convenzione.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo è stimato e quantificato in Euro 34.357,11 (di cui Euro 2.656,20 per la sicurezza), cifra desunta dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione (**ALLEGATO 03**) importo che viene assunto come riferimento ai fini del calcolo della riduzione del contributo di costruzione per il quale è possibile avvalersi dei benefici previsti al successivo art. 7.

Ad avvenuto collaudo delle opere di cui al presente articolo, la ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di San Michele all'Adige la parte di marciapiede oggetto di allargamento, come evidenziato nell'allegato 01, impegnandosi a produrre a questo

scopo il tipo di frazionamento e tutti gli atti necessari a perfezionare la cessione. Tutte le spese relative alla cessione dell'area gravano sulla ditta lottizzante.

#### **ART. 5 - PROGETTAZIONE**

Al momento della richiesta del titolo abilitativo edilizio, da individuarsi nel permesso di costruire, per la realizzazione degli interventi in conformità alle previsioni del piano attuativo, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali di cui sopra.

#### **ART. 6 – TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE E**

##### **COLLAUDO DELLE OPERE**

La ditta lottizzante si impegna ed obbliga per sé ed aventi causa a realizzare le opere di ridefinizione della viabilità di cui all'art. 4, e di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 BIS, prima della fine dei lavori e della presentazione della domanda di agibilità (SCAGI) di cui al successivo art.9 e **in ogni caso entro e non oltre 5 anni dalla firma della presente convenzione.**

Il certificato di collaudo determina, tra l'altro, il costo definitivo delle opere che saranno acquisite dal Comune di San Michele all'Adige per determinare in via definitiva l'eventuale conguaglio dell'importo del contributo di cui all'art. 89 della LP 15/2015 come disciplinato dal successivo art. 7.

Il Comune si riserva la vigilanza sull'esecuzione delle opere.

La ditta lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dall'Amministrazione comunale, sempreché dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed aumenti di costi che risultino incongrui rispetto all'equilibrio economico del complessivo programma edilizio.

Eventuali varianti in corso d'opera al progetto relativo alle opere di cui

sopra motivate da ragioni di ordine tecnico e riguardanti modifiche esecutive di dettaglio ed eventuali varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico – economiche delle stesse, preventivamente autorizzate dal comune di San Michele all’Adige, non comportano variante alla presente convenzione.

La ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di San Michele all’Adige, gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

#### **ART. 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

La ditta lottizzante è soggetta al pagamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti dagli articoli da 87 a 90 della LP 15/201 e dal capo VII del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale DPR 159 maggio 2017 nr. 8-61/Leg.

In considerazione dell’assunzione a carico del contraente della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4BIS, viene determinata la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell’articolo 89 della L.P. 15/2015. Il contributo di costruzione previsto dall'articolo 87 della citata LP è ridotto nella misura di un terzo, corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 87, comma 2, o di una somma pari al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione primaria, quando tale importo è inferiore a un terzo del contributo di costruzione.

Si conviene e si stipula che tale riduzione sarà applicata all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere edilizie previste dal piano attuativo, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori di cui all’art. 4BIS.

**ART. 8 – CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA  
S.C.AGI - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ**

La realizzazione delle opere di cui ai precedenti articoli 4 e 4BIS, la positiva verifica della documentazione di collaudo da parte dei competenti uffici comunali, l'assolvimento di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione risulteranno pregiudiziali ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.AGI) per qualsiasi intervento sugli edifici previsto dal piano attuativo oggetto della presente convenzione.

**ART. 9 – CAUZIONE**

La ditta lottizzante, per sé, propri eredi ed aventi causa, ha prestato idonea garanzia patrimoniale a favore del Comune di San Michele all'Adige per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, nessuno escluso, con fidejussione bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata, calcolato con riferimento al costo delle opere come determinato dagli articoli 4 e 4BIS della presente convenzione, per un importo pari a €. .... (Euro.) aumentato degli oneri fiscali sui lavori.

È in facoltà del Comune richiedere integrazioni della cauzione ove questa si dimostrasse insufficiente.

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 e/o assolvere ogni altro impegno previsto dalla presente convenzione.

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

Lo svincolo di suddetta obbligazione potrà avvenire ad avvenuto adempimento delle obbligazioni assunte dai soggetti lottizzanti e comunque entro 6 mesi dell'avvenuto adempimento.

Sono accettate garanzie fidejussorie, prestate esclusivamente dai seguenti soggetti:

- a) soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385;
- b) imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dall'Istituto per la Vigilanza delle Assicurazioni Private e di interesse collettivo (I.S.V.A.P.) ed iscritte nel relativo elenco pubblicate periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;
- c) intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Leg.vo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Qualora l'impresa presenti garanzie fidejussorie, le stesse devono essere redatte secondo le seguenti modalità:

- sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto fideiussore, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore;
- indicazione che la garanzia prestata ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore principale da parte dell'Amministrazione garantita, con tacito rinnovo;
- espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:

a) il fideiussore si obbliga solidalmente con il debitore principale al pagamento del debito garantito e rinuncia ad avvalersi della facoltà di escussione del debitore principale prevista dal 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile;

b) il fideiussore si impegna a pagare, senza bisogno di preventivo

consenso da parte del debitore garantito che nulla potrà eccepire in merito al pagamento e nei limiti delle somme garantite, quanto richiesto dal Comune a semplice richiesta dello stesso, inoltrata tramite lettera raccomandata A/R e nel termine di 15 giorni dalla richiesta;

c) inopponibilità all'Amministrazione garantita del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;

d) indicazione del Foro di Trento quale foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Amministrazione garantita.

#### **ART. 10 – DURATA**

Ai sensi dell'art. 54 comma 1 della L.P.15/2015 e ss.mm., il piano attuativo di cui alla presente convenzione ha efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della relativa delibera di approvazione.

#### **ART. 11 – ANNOTAZIONE TAVOLARE**

La Ditta Lottizzante ai sensi dell'art 5, co.9, del DPP 19 maggio 2017 8-61/Leg si impegna a propria cura e spese a rendere pubblica la presente convenzione con annotazione nel Libro Fondiario .

#### **ART. 12 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE**

##### **CONVENZIONE**

La presente convenzione è fin d'ora impegnativa per la Ditta Lottizzante. In caso di inadempimento per l'inosservanza dei termini di inizio e ultimazione dei lavori nonché per mancata esecuzione a regola d'arte delle opere, comporta l'applicazione di una sanzione convenzionale per ogni inadempienza pari ad Euro 500,00.

#### **ART. 13 – SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione – notarili, consegna, intavolazione, collaudo, progettazione, frazionamento, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa – sono a

carico del soggetto lottizzante.

Ai fini fiscali il presente atto sconta le imposte di registro in misura fissa.

#### **ART. 14 – Dichiarazione**

Il soggetto lottizzante dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n. 461.

Il presente atto consta di n. \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) pagine, di cui la n. \_\_\_\_ contenente le sottoscrizioni.

Letto, accettato e sottoscritto.

Per il Comune di San Michele all'Adige

Il Sindaco \_\_\_\_\_

Per la Società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_