

Municipio della Città di Arco

- Provincia di Trento -

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - VIA PASSIRONE

(art.51, comma 6, della l.p. 15/2015 e art.5 del RUEP)

L'anno **duemila** _____, addì ____ (_____) del mese di _____ alle ore _____.

Avanti a me, Notaio _____, sono comparsi i signori:

1. **CARMELO CAPIZZI**, nato a Viterbo (VT) il 25/08/1965, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di dirigente dell'Area tecnica del **COMUNE DI ARCO**, con sede in Arco (TN), piazza 3 Novembre, 3, C.F. 00249830225, ai sensi dell'art. 41 dello Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 12 novembre 2007;
2. _____, nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante della società Mak Enterprise s.r.l., con sede a Lavis (TN), via Francesco Filos, n°19, p.iva _____.

I comparenti, della cui identità personale sono personalmente certo, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSE

- Con prot. n.37102 di data 22/12/2023 la società MAK Enterprise s.r.l. ha presentato domanda di approvazione del “piano attuativo di riqualificazione urbana (PRU) - via Passirone”, ai sensi dell'art. 51 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 (l.p. 15/2015).
- Il piano ha quale finalità la *“riqualificazione del tessuto insediativo ed edilizio mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche*

mediante sostituzione totale o parziale, se necessaria”, ai sensi dell’art. 50 comma 2 lettera c) della l.p. 15/2015.

- Il piano è stato redatto dall’arch. Brunella Avi della Krej engineering S.r.l. di Ala.
- La Commissione Urbanistica Territorio e Ambiente ha visionato il *PRU – via Passirone* nella seduta di data _____, esprimendo parere _____.
- Il *PRU – via Passirone* risulta conforme alle previsioni del vigente piano regolare generale (PRG) di Arco, ragione per cui è stato approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. _____ di data _____, previa acquisizione del parere della CPC (*verbale di deliberazione della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio n.217/2024*) e deposito presso gli uffici comunali per 20 giorni (dal 22/01/2025 al 10/02/2025), durante i quali sono pervenute n. _____ osservazioni nel pubblico interesse.
- Ai sensi dell’art. 51 comma 6 della l.p. 15/2015, con l’approvazione del *PRU – via Passirone* è stato approvato anche lo schema di convenzione, da stipularsi in forma pubblica notarile tra l’Amministrazione comunale e la società MAK Enterprise s.r.l., regolamentante gli obblighi a carico del soggetto concessionario, relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla riduzione del contributo di costruzione e alla cessione delle aree al Comune di Arco.
- Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1

Aree interessate dal piano

L’area interessata dal *PRU – via Passione* comprende le pp.edd. 862 - 1427, le pp.ff. 4681 – 4682/1 – 4682/2 – 4683 – 4684 – 4685 – 1536/1 - 1538/1 e in quota parte le pp.edd. 2351 – 2352, nonché la p.ed. 2271 e la p.f. 4686, tutte in c.c. Arco ed è individuata nel vigente P.R.G. con la seguente destinazione:

- le p.ed. 862 - 1427 e parte delle pp.edd. 2351 - 2352 – nonché le pp.ff. 4681 – 4682/1 – 4682/2 – 1536/1 - 1538/1 C.C. Arco sono comprese nelle aree residenziali di completamento semi estensive (B4)” – art. 15 delle NTA del PRG;
- le pp.ff. 4683 – 4684 - 4685 sono comprese nelle “aree a verde privato” – art. 17 delle NTA del PRG e risultano inedificabili ai sensi dell’art. 10bis delle NTA del PRG rubricato “aree inedificabili con vincolo decennale”;
- la p.ed. 2271, parte delle pp.edd. 2351 - 2352 e la p.f. 4686 sono classificate come “area bianca”, ai sensi dell’art. 54 comma 3 della l.p. 15/2015.

ART. 2

Attuazione del piano

La società MAK Enterprise s.r.l., che nel proseguo del presente atto verrà qualificata come *soggetto concessionario*, presenta al Comune di Arco la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegna a dare esecuzione al piano di riqualificazione di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto approvati con deliberazione della Giunta comunale n. _____ di data _____, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti per essa stessa, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3

Elaborati

Il PRU – *via Passione* è stato redatto dall’arch. Brunella Avi della Krej engineering S.r.l. di Ala, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati di progetto, che si allegano al presente atto quali parti integranti e sostanziali e che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed ai quali fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento:

- Relazione tecnico-descrittiva;

- Norme di attuazione;
- Relazione geologica;
- Studio di compatibilità;
- TAV. PA.001.A - inquadramento dell'intervento rispetto al PRG (sistema insediativo e ambientale) e CSP, con sovrapposizione delle tavole al perimetro del nuovo PRU;
- • TAV. PA.003.A e TAV. PA.004.A - rilievo plani altimetrico quotato dello stato attuale, relativo all'area di intervento, in scala 1:200 e sezioni planimetriche, estese anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo funzionalmente alla modifica della quota del terreno naturale;
- • TAV. PA.006.P - planimetria e sezioni in scala 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria e indicazione delle aree oggetto di cessione gratuita al comune di Arco;
- TAV. PA.001a.P e TAV.PA.000.P - planivolumetria generale di progetto, che rappresenta anche gli edifici o gli elementi fisici presenti nelle zone adiacenti, con indicazione delle destinazioni d'uso, sistemazione degli spazi esterni e distanze tra edifici, e indica la quota del terreno naturale di riferimento per la nuova edificazione;
- • TAV. PA.005A-B-C-D.P - TAV.PA.004a.P - TAV.PA.004b.P - TAV.PA.003.P - indicazione di massima degli elementi tipologici ed edilizi di riferimento, quali l'orientamento degli edifici, la tipologia delle coperture, dei materiali e dei colori;
- • TAV.PA.009.A - Calcolo Volume Urbanistico Esistente, con dimostrazione analitica della SUN e dell'altezza utile, e indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici ;
- • TAV.PA.006.A - Calcolo Volume Edilizio Esistente, con dimostrazione analitica della SUL e dell'altezza di interpiano, e indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici;
- schema di convenzione (il presente).

ART. 4

Descrizione del progetto

Il piano attuativo in parola, ai sensi dell'art. 50 comma 2 lettera c) della l.p. 15/2015, è finalizzato alla *“riqualificazione del tessuto insediativo ed edilizio mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante sostituzione totale o parziale, se necessaria”*. In particolare il PRU – via *Passione* intende perseguire la riqualificazione urbanistica di un'area residenziale in località S. Giorgio, mediante la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di n.4 edifici con destinazione residenziale, per una SUN complessiva di circa 4.577,87 mq, in parte da vincolarsi a residenza ordinaria.

Il PRU – via *Passione* prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nell'allargamento della viabilità di via Passirone, in corrispondenza del tratto posto lungo il perimetro del piano attuativo, con arretramento del muro di proprietà. L'area oggetto delle opere di allargamento della viabilità esistente sarà ceduta gratuitamente al Comune di Arco.

ART. 5

Titoli abilitativi per l'attuazione del piano

L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel PRU – via *Passione* potrà avvenire per singoli lotti previo rilascio di permesso di costruire. I singoli stralci edilizi potranno trovare separata autorizzazione purché godano di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

Con il primo permesso di costruire rilasciato sull'area soggetta a piano attuativo dovranno essere autorizzate, oltre agli interventi edilizi relativi a uno o più lotti, anche le opere di urbanizzazione.

ART. 6

Descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in conto oneri

Il *soggetto concessionario* si impegna ad eseguire a totale cura e spese le opere di urbanizzazione consistenti nell'allargamento della viabilità di via Passirone, in corrispondenza del tratto posto lungo il perimetro del piano

attuativo, con arretramento del muro di proprietà, così come indicato nella tavola TAV. PA.006.P allegata alla presente convenzione.

Il costo delle opere di urbanizzazione, quantificato in base al computo estimativo allegato, è pari a complessivi euro 40.444,87 (quarantamilaquattrocentoquarantaquattro/ottantasette).

ART. 7

Accettazione e invariabilità dei prezzi – nuovi prezzi

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 è calcolato con riferimento alle voci dell'elenco prezzi provinciale 2024, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2337 di data 21 dicembre 2023. All'importo di cui sopra è applicato il ribasso medio (secondo l'ultimo aggiornamento risalente disponibile) relativo all'aggiudicazione di lavori pubblici similari (settore di attività stradale) in corso di realizzazione nel contesto della territorio provinciale, ai sensi dell'art. 9, comma 3, lettera c) dell'allegato 1 - *Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione* - al Regolamento edilizio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 di data 28/12/2022.

I prezzi così stabiliti si intendono dunque accettati dal *soggetto concessionario* e quindi sono fissi ed invariabili indipendentemente da qualsiasi eventualità anche di forza maggiore e straordinaria, per tutta la durata della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 133 comma 2 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, non è ammesso procedere alla revisione dei prezzi e non si applica l'art. 1664, comma 1 del Codice civile.

Qualora in corso d'opera si rendano necessari lavori non previsti, per i quali non si trovi negli allegati computi estimativi il relativo prezzo, si provvederà a norma dell'art. 120 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, utilizzando l'elenco prezzi per lavori pubblici di interesse provinciale relativo all'anno in cui il nuovo prezzo dovrà essere introdotto.

Tutti i nuovi prezzi così individuati saranno assoggettati al ribasso di cui all'art. 9, comma 3, lettera c) dell'allegato 1 - *Disciplinare per*

l'applicazione del contributo di costruzione - al Regolamento edilizio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 di data 28/12/2022.

ART. 8

Tempi

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nei termini previsti dalla l.p. 15/2015, ovvero:

- inizio lavori: entro due anni dal rilascio del titolo edilizio;
- fine lavori: entro cinque anni dalla comunicazione di inizio lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del direttore dei lavori in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

Le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovranno comunque concludersi antecedentemente alla presentazione dell'agibilità, anche parziale, relativa al primo edificio che sarà realizzato all'interno del piano di recupero *PRU – via Passirone*.

In ogni caso non potranno essere imputate al Comune, da parte del *soggetto concessionario*, responsabilità dirette od indirette per eventuali ritardi nel compimento di dette opere.

ART. 9

Affidamento dei lavori

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 14 e 50 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, le opere oggetto della presente convenzione, di importo inferiore alla soglia comunitaria, sono eseguite direttamente dal *soggetto concessionario*, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei suddetti requisiti scelto dal titolare stesso e non trova applicazione il Nuovo Codice dei Contratti.

ART. 10

Direzione lavori e certificato di regolare esecuzione

Gli oneri per la direzione dei lavori, la contabilità, l'assistenza e il

coordinamento della sicurezza in fase esecutiva ai sensi del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. sono a carico del *soggetto concessionario*. L'attività di direzione lavori deve assicurare l'esecuzione del progetto esecutivo e deve essere svolta in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia di direzione, contabilità e collaudo dei lavori dalla legislazione provinciale in materia di lavori pubblici, nonché alla normativa statale in materia di antimafia, sicurezza, con specifico riferimento alle disposizioni di cui d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. e alle direttive comunitarie in materia di sicurezza.

Al *soggetto concessionario*, a mezzo della direzione lavori compete la responsabilità, pena il risarcimento dei conseguenti danni per l'Amministrazione, della puntuale e corretta esecuzione delle opere in conformità al progetto, della sua contabilizzazione e del contenimento della spesa dell'intervento entro il limite autorizzato.

Resta a completo carico del *soggetto concessionario* ogni onere strumentale, organizzativo, consultivo, necessario per l'espletamento delle prestazioni, rimanendo organicamente esterno e indipendente dall'organizzazione dell'Amministrazione.

Il *soggetto concessionario*, a mezzo del direttore lavori e il coordinatore per la sicurezza per l'adempimento delle prestazioni di cui al presente articolo o comunque assegnate dalla legge, deve garantire la presenza nel cantiere durante lo svolgimento dei lavori secondo i termini previsti per legge; allo scopo possono essere designati anche dei collaboratori o delegati la cui attività avviene in ogni caso sotto la stretta e personale responsabilità dei soggetti direttamente incaricati.

Al termine delle opere di urbanizzazione il direttore dei lavori deve redigere la contabilità dei lavori e il certificato di regolare esecuzione (CRE).

Con propria determinazione, da assumersi entro e non oltre 30 (trenta giorni) dalla consegna del materiale completo, il dirigente dell'area tecnica approva la contabilità dei lavori e il certificato di regolare esecuzione,

rideterminando eventualmente la riduzione del contributo di costruzione di cui al successivo art. 14.

Dopo l'approvazione del CRE il comune di Arco procede all'acquisizione delle aree private di cui al successivo art. 11.

ART. 11

Opere di urbanizzazione: cessione gratuita al Comune di Arco

Il *soggetto concessionario* si obbliga, per sé, suoi eredi ed aventi causa, a cedere in proprietà, a titolo gratuito, al Comune di Arco l'area su cui è stato realizzato l'allargamento della via Passirone, nel tratto posto lungo l'ambito soggetto a *PRU – via Passirone*, per una superficie indicativa di 276,24 mq. Il *soggetto concessionario* non costituirà diritti a favori di terzi a carico dell'area, che dovrà essere trasferita al Comune libera da ogni onere o aggravio.

Per ogni ulteriore chiarimento si rinvia alla tavola TAV. PA.006.P allegata al presente atto, che individua le superfici interessate dalla cessione gratuita, che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed alle quali fanno per ogni e qualsiasi effetto, espresso riferimento.

Il *soggetto concessionario* si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune di Arco, gli oneri per l'attuazione 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.

Il *soggetto concessionario* si impegna a consegnare all'Amministrazione comunale il necessario tipo di frazionamento entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione delle opere da realizzare ai sensi della presente convenzione.

Per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di cui all'enunciato precedente, sarà applicata una penale di euro 50,00.- (cinquanta) con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del dirigente dell'area tecnica mediante comunicazione al *soggetto concessionario*.

Il trasferimento sarà attuato mediante atto definitivo intavolabile alla cui redazione e stipulazione si procederà secondo le direttive che impartirà il Comune di Arco.

Le spese contrattuali saranno a carico del *soggetto concessionario*.

ART. 12

Agibilità delle opere contemplate dal piano di recupero

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree dovranno avvenire antecedentemente alla presentazione dell'agibilità, anche parziale, relativa al primo edificio che sarà realizzato all'interno del piano di recupero.

ART. 13

Cauzione

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il *soggetto concessionario* deposita fideiussione bancaria/polizza assicurativa a prima richiesta, n. _____ di data _____ rilasciata dalla _____, dell'importo di euro 40.444,87 (quarantamilaquattrocentoquarantaquattro/ottantasette).

Il Comune escuterà la cauzione se il *soggetto concessionario* non avrà eseguito i lavori di cui all'art. 6 nei termini stabiliti all'art.8.

La cauzione sarà svincolata ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione.

ART. 14

Contributo di concessione

Il *soggetto concessionario* risulta assoggettato al pagamento del contributo di concessione di cui agli articoli 87 e seguenti della l.p. 15/2015, così come disciplinato dal "*Regolamento edilizio comunale*", approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 di data 28/12/2022.

Poiché il concessionario si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, il contributo di concessione verrà ridotto fino ad un massimo di 1/3 del contributo stesso o in alternativa dell'importo pari al minor valore delle opere urbanizzative realizzate.

Tale riduzione viene applicata in due momenti:

1. in via provvisoria, all'atto del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di uno o più lotti del *PRU – via Passirone*, sulla base del costo risultante dal computo metrico dei lavori, da intendersi provvisorio;
2. in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori.

Conseguentemente, qualora i costi delle opere di cui al precedente art. 6 dovessero risultare minori delle detrazioni effettuate, il *soggetto concessionario* si impegna a versare al Comune il relativo conguaglio entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta; qualora i costi risultassero superiori a 1/3 del contributo di concessione dovuto, non si procederà al rimborso della quota eccedente che rimarrà comunque a carico del *soggetto concessionario*.

Le opere con importo superiore ad 1/3 del contributo di concessione dovuto saranno comunque a carico del *soggetto concessionario*.

ART. 15

Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione – notarili, di frazionamento, trasferimento, consegna, intavolazione, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa – sono a carico del *soggetto concessionario*.

ART. 16

Annotazione

Ai sensi dell'art. 5, comma 9 del RUEP, approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n.8-61/Leg., i contenuti della presente convenzione sono resi pubblici mediante annotazione del presente atto nel libro fondiario.

ART. 17

Controversie

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente dell'area tecnica comunale e il *soggetto*

concessionario.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria competente.

Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

Il *soggetto concessionario* 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.

Bollo assolto ai sensi di legge.

La presente convenzione viene sottoscritta con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i..

p. IL COMUNE DI ARCO
IL DIRIGENTE DELL'AREA
TECNICA
arch. Carmelo Capizzi

p. Mak Enterprise s.r.l.
Il legale rappresentante

