

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

COMUNE DI MOLVENO ----- PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

N. ____/ REP. ----- di data _____

OGGETTO: Schema di convenzione per l'approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato Dort Bassa PL4 in località Dort a Molveno. -----

L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno _____(____) del mese di _____, ad ore _____ (____) a Molveno (TN), presso la Sede Municipale, avanti a me Dott.ssa Federica Giordani, Segretario del Comune di Molveno, come tale abilitato a rogare gli atti nell'interesse del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane dalle parti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i Signori:-----

1. SARTORI MATTEO, nato a _____ il _____, residente a _____(TN), via _____ n. ____c.f. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di Sindaco protempore che agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Molveno, con sede a Molveno (TN) in Piazza G. Marconi n. 1, c.f. e p.iva 00149120222, in esecuzione della Deliberazione di Giunta n. ____ del _____, esecutiva, in copia conforme all'originale e che viene allegata alla presente Convenzione;-----

2. DONINI LAURA, nata a Rovereto (TN) il 15.05.1958 e residente a Laives (BZ) in via W. A. Mozart n. 9/A, c.f. DNNLRA58E55H612F, proprietaria della p.f. 836/2;-----

3. BALLOCCI GIUSEPPE, nato a Breno (BS) il 30.04.1971 e residente a

Molveno (TN) in via Belvedere n. 19, c.f. BLLGPP71D30B149Q, proprietario della p.f. 830;-----

4. FRANCHI ALBERTA, nata a Mezzolombardo (TN) il 08.04.1961 e residente a Molveno (TN) in via Belvedere n. 48, c.f. FRNLRT61D48F187I, comproprietaria delle pp.ff. 822/1, 823/1, 827/1, 828/2 e 828/3 in C.C. Molveno;-----

5. FRANCHI FERNANDA, nata a Mezzolombardo (TN) il 10.06.1962 e residente a Molveno (TN) in via Belvedere n. 4, c.f. FRNFNN62H50F187C, comproprietaria delle pp.ff. 822/1, 823/1, 827/1, 828/2 e 828/3 in C.C. Molveno;--

6. FRANCHI ALICE, nata a Mezzolombardo (TN) il 29.09.1964 e residente a Trento (TN) in via dei Solteri n. 60, c.f. FRNLCA64P69F187P, comproprietaria delle pp.ff. 822/1, 823/1, 827/1, 828/2 e 828/3 in C.C. Molveno;-----

7. FRANCHI LUISA, nata a Mezzolombardo (TN) il 03.05.1968 e residente a Trento (TN) in via S. Croce n. 64, c.f. FRNLSU68E43F187K, comproprietaria delle pp.ff. 822/1, 823/1, 827/1, 828/2 e 828/3 in C.C. Molveno;-----

8. FRANCHI FAUSTO, nato a Trento (TN) il 09.12.1970 e residente a Molveno (TN) in via Belvedere n. 4, c.f. FRNFST70T09L378A, comproprietario delle pp.ff. 822/1, 823/1, 827/1, 828/2 e 828/3 in C.C. Molveno;-----

9. FRANCHI ALBERTO, nato a Molveno (TN) il 20.02.1961 e residente a Mezzocorona (TN) in via F.lli Bronzetti n. 18, c.f. FRNLRT61B20F307G, comproprietario della p.f. 838 in C.C. Molveno;-----

10. FRANCHI MARIA ANTONELLA, nata a Molveno (TN) il 25.11.1964 e residente a Molveno (TN) in via G. Prati n. 12, c.f. FRNMNT64S65F307Y, comproprietaria della p.f. 838 in C.C. Molveno;-----

11. FRANCHI RUGGERO, nato a Molveno (TN) il 01.01.1958 e residente a

Molveno (TN) in via Dolomiti n. 16, c.f. FRNRGR58A01F307U, comproprietario della p.f. 838 in C.C. Molveno;-----

12. SARTORI CECILIA IN FRANCHI, nata a Molveno (TN) il 04.12.1948 e residente a Molveno (TN) in via Lungolago n. 54, c.f. SRTCCL48T44F307E, proprietaria della p.f. 837/1 in C.C. Molveno;-----

13. FRANCHI FABIO, nato a Molveno (TN) il 20.07.1946 e residente a Molveno (TN) in via Nazionale n. 45, c.f. FRNFBA46L20F307C, proprietario delle pp. ff. 827/2, 828/1 e 831/1 in C.C. Molveno;-----

14. FRANCHI FABIO, nato a Molveno (TN) il 20.07.1946 e residente a Molveno (TN) in via Nazionale n. 45, c.f. FRNFBA46L20F307C, in qualità di legale rappresentante della società HOTEL PANORAMA DI FRANCHI FABIO & C. S.N.C., con sede a Molveno (TN) in via Nazionale n. 45, p.i. 01384030225, proprietaria delle pp. ff. 829, 839 e 840 in C.C. Molveno;-----

15. DONINI DONATELLA, nata a Molveno (TN) il 07.02.1956 e residente a Dro (TN) in via Masetto - Fraz. Pietramurata n. 14, c.f. DNNDTL56B47F307H, comproprietaria della p.f. 832/3 in C.C. Molveno;-----

16. DONINI LILIANA, nata a Cles (TN) il 21.09.1958 e residente a Dro (TN) in loc. Isoletta - Fraz. Pietramurata n. 6, c.f. DNNLLN58P61C794F, comproprietaria della p.f. 832/3 in C.C. Molveno;-----

17. DONINI FABRIZIO, nato a Molveno (TN) il 13.10.1960 e residente a Molveno (TN) in via Dort n. 6, c.f. DNNFRZ60R13F307I, comproprietario della p.f. 832/3 in C.C. Molveno.-----

Detti comparenti, della cui identità personale io, Segretario Comunale, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo, in conformità alla Deliberazione di Giunta n.

_____ del _____, mi richiedono di ricevere il presente atto.-----

-----**Premesso:**-----

- che i Signori Donini Laura, Balocchi Giuseppe, Franchi Alberta, Franchi Fernanda, Franchi Alice, Franchi Luisa, Franchi Fausto, Franchi Alberto, Franchi Maria Antonella, Franchi Ruggero, Sartori Cecilia in Franchi, Franchi Fabio per sé e in qualità di Legale Rappresentante della società Hotel Panorama Di Franchi Fabio & C, Donini Liliana, Donini Donatella, Donini Fabrizio, nel prosieguo del presente Atto saranno denominati anche come "Ditte lottizzanti", risultano proprietari/comproprietari esclusivi delle pp.ffa. 822/1, 823/1, 827/1, 827/2, 828/1, 828/2, 828/3, 829, 830, 831/1, 832/3, 836/2, 837/1, 838, 839, 840 in C.C. Molveno, il cui utilizzo edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano di Lottizzazione;-----

- che in data 29.04.2021, integrato con prot. n. 1403 di data 11.03.2022, le Ditte lottizzanti hanno presentato al Comune di Molveno istanza volta ad ottenere il rilascio di Permesso di Costruire per i lavori di lottizzazione denominata “Dort Bassa PL4”, in Località Dort, che insiste sulle pp.ffa. 822/1-823/1-827/1-827/2-828/1-828/2-828/3-829-830-831/1-832/3-836/2-837/1-838-839-840 in C.C. Molveno collocate nella parte a valle di via Dort;-----

- che la stesura del Piano di Lottizzazione è prevista dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Molveno come Piano di Lottizzazione PL4;-----

- che la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio CPC ha espresso, con delibera n. 69/2021, di data 15.06.2021, parere favorevole alla proposta progettuale;-----

- che le Ditte lottizzanti si sono dichiarate disponibili a realizzare le opere di

urbanizzazione primaria, come meglio specificate in seguito, a parziale scomputo del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dagli artt. 84 e 89, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, dagli artt. 5, 44 comma 4 e 49 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale e dall'art. 4 del Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 di data 05.06.2013;-----

- che è stato approvato dalla Giunta Comunale di Molveno con deliberazione n. _____ di data _____ il Piano di Lottizzazione denominato Dort Bassa PL4 relativo all'utilizzo edificatorio delle aree residenziali poste in località Dort;-----

- che nelle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato nei modi di cui sopra risulta il potenziamento della strada comunale via Dort, la realizzazione di un marciapiede in fregio alla stessa e la realizzazione di un'area panoramica che insistono su:-----

- parte delle pp. ff. 822/1, 836/2 e 837/1, di proprietà delle Ditte lottizzanti e più precisamente identificate nel tipo di frazionamento allegato con la p.f. 822/N1 di 15 mq, p.f. 836/N1 di 2 mq e p.f. 837/N1 di 2 mq;-----

- parte delle pp. ff. 738/2, 821/2, 831/2, 832/2, 836/1 e 837/2 di proprietà del Comune di Molveno;-----

- parte della p.f. 832/3, di proprietà dei Signori Donini Donatella, Donini Liliana e Donini Fabrizio, sottoscrittori della presente lottizzazione, che, senza partecipare ad alcuna spesa, si impegnano a cedere una porzione della stessa, per una superficie di 10 mq al Comune a titolo gratuito, mantenendosi in capo la capacità

edificatoria, identificata con la p.f. 832/N1 nel tipo di frazionamento allegato;-----

- parte della p.f. 821/3, di proprietà del Signor Franchi Adriano, non rientrante nella perimetrazione del Piano Attuativo PL4, il quale si è impegnato a cedere una porzione della stessa, per una superficie di 5 mq., ad alcuni soggetti lottizzanti e/o ad altro ente, a titolo gratuito, mantenendosi in capo la capacità edificatoria, identificata con la p.f. 821/N1 nel tipo di frazionamento allegato, da destinare al potenziamento della strada e alla realizzazione del marciapiede. Tale accordo sarà formalizzato dalle parti interessate mediante scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate prima della sottoscrizione della convenzione. Successivamente, e comunque prima delle operazioni di collaudo/regolare esecuzione, tale area dovrà essere ceduta al Comune di Molveno mediante atto notarile;

- che l'estensione dell'area lottizzanda risulta essere pari a 5104 mq, ed una SUN complessivamente realizzabile sulla medesima di 1.939,52 mq, ripartita tra otto edifici, conferiscono alla lottizzazione il carattere sostanziale di un progetto volto ad individuare le più corrette modalità di utilizzo edificatorio dell'area;-----

- che le opere di urbanizzazione alle quali si rende necessario dar corso ricadono in via prevalente all'esterno dell'area lottizzanda e sono funzionali non solo agli interventi edificatori previsti all'interno della medesima;-----

- che le Ditte lottizzanti intendono cedere al Comune di Molveno le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione, finalizzate al potenziamento della sede stradale, nonché alla realizzazione del marciapiede in fregio alla stessa e dell'area panoramica;-----

- che conseguentemente la presente Convenzione di lottizzazione assume la

funzione di presa d'atto di una razionale e organica previsione edificatoria delle lottizzanti aree, e sostanziale contratto a mezzo del quale le Ditte lottizzanti si impegnano, prestando le necessarie garanzie, a realizzare e a cedere al Comune di Molveno le necessarie opere di urbanizzazione primaria;-----

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ dd. _____ esecutiva ai sensi di Legge, che si allega in copia conforme all'originale, ha autorizzato il Sindaco alla stipula della presente Convenzione;-----

-----**Tutto ciò premesso**-----

e dichiaratolo parte integrante e sostanziale del presente atto, gli intervenuti convengono e stipulano quanto segue.-----

-----**Articolo 1 – Normativa**-----

Il presente atto viene stipulato al fine di regolamentare la realizzazione delle opere previste dalla Convenzione, e viene redatto ai sensi e per gli effetti degli articoli da 51 e 55 della Legge urbanistica provinciale (L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. ed ii.), dagli articoli 5, 6, e 7 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale e secondo quanto prevede il Piano Regolatore Generale Comunale.-----

-----**Articolo 2 – Disponibilità delle aree**-----

Le Ditte lottizzanti, proprietarie delle pp.ffa. 822/1, 823/1, 827/1, 827/2, 828/1, 828/2, 828/3, 829, 830, 831/1, 832/3, 836/2, 837/1, 838, 839, 840 in C.C. Molveno considerate nel Piano di Lottizzazione in oggetto, presentano al Comune di Molveno la più ampia ed illimitata garanzia, circa la disponibilità degli immobili sopra descritti.-----

Le Ditte lottizzanti mediante la sottoscrizione della presente Convenzione si impegnano a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui in premessa, secondo gli elaborati di progetto a firma dell'Architetto Fausto Franchi di data 26/04/2021, gennaio 2022 e 08/04/2022, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi ed impegni previsti da questo articolo e dai seguenti.

-----**Articolo 3 – Elaborati**-----

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Il Piano è costituito dagli elaborati di progetto di data aprile 2021 e marzo-aprile 2022 che si richiamano in quanto parte integrante alla presente Convenzione secondo l'elenco di progetto anch'esso parte integrante.-----

-----**Articolo 4 – Descrizione del progetto**-----

Il Piano di Lottizzazione approvato dalla Giunta Comunale prevede lo sfruttamento della massima edificabilità consentita, ferma la facoltà dei lottizzanti di ridurre tale potenzialità e di presentare in sede esecutiva una diversa situazione planivolumetrica degli 8 (otto) edifici, secondo le indicazioni riportate negli elaborati di progetto.-----

I parametri urbanistici dei singoli edifici sono riportati negli elaborati grafici di progetto sopra richiamati.-----

Ciascuno degli edifici potrà essere oggetto di autonoma richiesta di Permesso di Costruire, anche con variazioni tipologiche, volumetriche e planimetriche, nel rispetto del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio vigente. Il progetto di lottizzazione prodotto presuppone una realizzazione preferibilmente unitaria degli edifici da parte dei lottizzanti.-----

In caso di realizzazione per lotti separati, da parte dei singoli lottizzanti, gli edifici dovranno rispettare le distanze di legge fra i singoli edifici e fra i rispettivi confini di lotto nel rispetto dei vincoli progettuali di cui all'art. 5.-----

In tutti i lotti dovranno essere realizzati solamente alloggi destinati a residenza ordinaria che potranno essere comunque utilizzati quali alloggi per il tempo libero e vacanza nei casi previsti dall'art. 57, comma 13, della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1, come modificata dalla L.P. 11 giugno 2019, n. 2, oltre che ovviamente come alloggi destinati a prima abitazione.-----

-----**Articolo 5 – Vincoli progettuali**-----

Detti vincoli sono riportati negli elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione, comunque fatto salvo l'impianto complessivo previsto dal piano, sono ammessi:

- modifiche agli accessi, alla posizione ed alle dimensioni dei locali interrati;-----
- modifiche in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, della viabilità interna, degli spazi di parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni;-----
- spostamenti, in tutte le direzioni del piano orizzontale, degli edifici stessi mantenendo i limiti imposti dal piano;-----
- variazione della quota d'imposta +/-25 cm rispetto a quella riportata sugli elaborati di progetto;-----
- modifiche nella forma e dimensioni del perimetro comprendente l'area di sedime;-----
- modifiche ai parametri dei singoli edifici di progetto, indicati nelle tavole allegate, fatto salvo il rispetto della S.U.N. massima di singoli lotti e delle altezze previste nel P.R.G..-----

-----**Articolo 6 – Opere funzionali**-----

Al momento della richiesta di rilascio di ciascuno dei Permessi di Costruire attuativi dei vari lotti della lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali dell'edificio da realizzare, quali la rete di distribuzione idrica, la rete elettrica, le reti di smaltimento delle acque bianche e nere (fognature), ecc.. Tutte le opere di cui al presente articolo sono a totale carico dei vari lottizzanti e dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni dei rispettivi enti erogatori dei servizi, ovvero degli uffici competenti. La presenza delle opere di cui al presente articolo risulterà pregiudiziale ai fini del rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti entro la zona oggetto del Piano di lottizzazione.-----

-----**Articolo 7 – Termini di attuazione del Piano di Lottizzazione**-----

I soggetti lottizzanti si impegnano a dare completa attuazione alle previsioni del Piano di Lottizzazione entro dieci anni dalla data di esecutività della Deliberazione di Giunta che autorizza la lottizzazione, ai sensi dell'art. 54 comma 1. della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.-----

-----**Articolo 8 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**-----

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'area residenziale oggetto di richiesta di Permesso di Costruire non sono idonee a sopportare l'aumento del carico urbanistico dei nuovi edifici previsti in progetto dal Piano di Lottizzazione e che tale inidoneità, ai sensi dell'art. 84 e dell'art. 89 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, dagli artt. 5, 44 comma 4 e 49 del Regolamento

Urbanistico-Edilizio Provinciale, condiziona il rilascio del Permesso di Costruire all'impegno dei richiedenti a realizzarne l'adeguamento e/o la realizzazione, contestualmente alla costruzione degli edifici, in conformità agli elaborati di progetto. Per tale fine è necessario ricorrere al rilascio di un Permesso di Costruire specifico per la lottizzazione (urbanizzazioni) come definito dagli art. 84 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, dagli artt. 5, 44 comma 4 e 49 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale, sopra citati.-----

Si tratta in particolare:-----

- dell'allargamento della sede stradale della via Dort con contestuale realizzazione di un marciapiede sul lato di valle e delle corrispondenti opere di sostegno del terreno, nel solo tratto prospiciente alla lottizzazione come indicato precedentemente e la realizzazione di un'area panoramica;-----

- della cessione gratuita delle superfici in proprietà delle Ditte Lottizzanti su cui andranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria (mantenendo in capo le caratteristiche edificatorie delle stesse), stabilendo che ai soli fini fiscali viene attribuito un valore pari al valore d'esproprio. Al termine dei lavori e prima delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, dette superfici andranno cedute gratuitamente.

Tali opere sono identificate nel progetto esecutivo, a firma del dott. arch. Fausto Franchi di Molveno (TN), che prevede una spesa complessiva di Euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/zerozero) per opere, di cui Euro 88.678,89 (ottantottomilaseicentosettantotto/ottantanove) per somme a disposizione, e che viene allegato alla presente convenzione (elaborati progettuali della lottizzazione)

composto dagli elaborati e dichiarazioni citate nell'elenco che divengono parte integrante e sostanziale della presente anche se non materialmente allegati.

In ogni caso si conviene che tutte le spese per la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria così come concordate, nonché per la predisposizione di eventuali ulteriori documenti di studio geologico, dimensionamento statico, direzione lavori, di coordinazione in fase esecutiva e di collaudo statico e tecnico amministrativo per addivenire alla loro realizzazione sono a totale carico delle Ditte lottizzanti, le quali si impegnano a realizzare, a completa propria cura e spesa, le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione in perfetto ossequio alle previsioni delle tavole progettuali relative alle opere di urbanizzazione.-----

-----Articolo 9 – Riduzione del contributo di costruzione-----

Le parti concordano che le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione si prestano a essere utilizzate, in tutto o in parte, da interventi edilizi presenti e successivi, anche da parte di terzi. Secondo quanto previsto dagli artt. 84 e 89 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, e art. 44 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale le parti concordano pertanto che, all'atto del rilascio del permesso di costruire dei vari edifici, sarà applicato il contributo di costruzione di cui all'art. 89 comma 1. della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 medesima, 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.

Per l'ipotesi che le domande di permesso di costruire vengano presentate prima della ultimazione dei predetti lavori aventi ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si terrà conto, ai fini della quantificazione del contributo di concessione, secondo quanto riportato al punto che precede, dell'importo indicato nel computo metrico allegato, che sarà considerato quale "costo delle opere".

Laddove, ad avvenuta esecuzione delle citate opere di urbanizzazione, il costo effettivamente sostenuto – da imputare al lotto interessato - dovesse risultare inferiore all'importo posto in riduzione, l'Amministrazione avrà titolo per chiedere al concessionario del titolo edilizio l'integrazione del contributo di concessione, nella misura pari alla differenza tra quanto posto in riduzione e il costo derivante dalla contabilità finale e riconducibile a tale lotto.

Articolo 10 – Predisposizione Tipo di frazionamento e collaudo opere-----

L'importo delle urbanizzazioni è pari a Euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/zerozero) e sarà suddiviso tra le Ditte lottizzanti secondo la tabella predisposta dall'Arch. Fausto Franchi di data 08/04/2022.-----

Ai fini della cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria in particolare della superficie da destinare dell'allargamento della via Dort, del relativo marciapiede e di un'area panoramica, le Ditte lottizzanti hanno provveduto a predisporre a propria cura e spese apposito Tipo di frazionamento a firma del dott. Arch. Fausto Franchi, che viene allegato alla presente convenzione sotto la lett. K) degli allegati di progetto. Le Ditte lottizzanti si impegnano ed obbligano a cedere in proprietà al Comune di Molveno le superfici derivanti dal frazionamento, al valore di esproprio, della parte delle particelle fondiarie di

proprietà delle Ditte lottizzanti e nella consistenza risultante dal documento tecnico suddetto, interessate dalla realizzazione dell'allargamento della sede stradale di via Dort, del relativo marciapiede e di un'area panoramica. Queste aree dovranno essere trasferite libere da ogni onere ed aggravio. La superficie da cedere al Comune è stata determinata in totali metri quadrati 34 (trentaquattro), di cui 29 (ventinove) di proprietà delle Ditte lottizzanti e 5 (cinque) di soggetto estraneo alla lottizzazione, come meglio indicato nell'elaborato tecnico tipo di frazionamento allegato sotto la lett. K) degli allegati di progetto.

La manutenzione delle terre armate competerà al soggetto proprietario, sicchè sarà a carico delle ditte lottizzanti per le parti realizzate su aree di loro proprietà.

Il trasferimento avverrà secondo le direttive che impartirà il Comune, al completamento delle opere di urbanizzazione primarie, con spese tecniche, contrattuali, fiscali, ecc. interamente a carico delle Ditte lottizzanti.-----

Il rilascio del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria cedute al Comune, è subordinato, oltre che all'adempimento di quanto previsto al precedente art. 8, anche al rispetto della normativa provinciale in materia di lavori pubblici.-----

-----Articolo 11 – Opere di urbanizzazione primaria - tempi di esecuzione-----

Le Ditte lottizzanti dovranno terminare i lavori di realizzazione delle opere di cui al precedente articolo, entro 7 (sette) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione di lottizzazione.-----

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nel Piano di Lottizzazione, con esclusione della sola pavimentazione della strada e del marciapiede, dovranno

essere realizzate e collaudate preliminarmente alla richiesta del Certificato di Agibilità anche di uno solo degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione.-----

Per opere di finitura, l'accertamento di regolare esecuzione sarà eseguito dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante sopralluogo propedeutico allo svincolo della fidejussione.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra l'Ufficio Tecnico comunale e la D.L. o Ditte lottizzanti.-----

-----**Articolo 12 – Allacciamento ai pubblici servizi**-----

Le Ditte lottizzanti si assumono l'onere di tutti gli interventi necessari per allacciare l'area lottizzante ai seguenti pubblici servizi, in conformità alle previsioni del progetto allegato all'istanza di approvazione del Piano di Lottizzazione:-----

- collettore di fognatura comunali;-----
- collettore acque bianche;-----
- acquedotto comunale;-----
- alimentazione di energia elettrica;-----
- predisposizione cavidotto per fibra ottica.-----

Tali oneri dovranno in ogni caso essere estesi anche all'allacciamento di qualsivoglia diverso pubblico servizio non evidenziato nel presente articolo.-----

L'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere effettuato senza recare alcun danno alle opere di urbanizzazione di proprietà comunale e dovrà essere eseguito entro l'ultimazione dei lavori di cui all'articolo 11 della presente convenzione di lottizzazione.-----

L'ultimazione dei lavori di allacciamento ai pubblici servizi verrà accertato

mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e le Ditte lottizzanti.-----

-----Articolo 13 – Collaudo degli allacciamenti ai pubblici servizi-----

Il Comune di Molveno sottoporrà a collaudo gli allacciamenti ai pubblici servizi di cui agli articoli precedenti da un tecnico esterno individuato dall'Amministrazione Comunale, il cui onere finanziario sarà posto a carico delle Ditte lottizzanti. Il collaudo sarà effettuato, entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte delle Ditte lottizzanti. Nell'ipotesi di omessa comunicazione della fine lavori entro i termini fissati dai precedenti articoli 11 e 12, la verifica delle opere eseguite sarà effettuata entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla scadenza dei termini anzidetti.-----

Ove in sede di collaudo venga accertata la non corretta esecuzione delle opere di competenza delle Ditte lottizzanti, il collaudatore dovrà evidenziare al Sindaco i singoli interventi da eseguire per rendere perfettamente funzionati gli allacciamenti realizzati. A seguito dell'acquisizione della relazione del collaudatore il Sindaco assegnerà alle Ditte lottizzanti un termine, non superiore a 60 (sessanta) giorni per eliminare tutte le imperfezioni accertate e completare le opere mancanti.-----

Nell'ipotesi di omessa perfetta ottemperanza all'ordine emesso dal Sindaco ai sensi del comma precedente, gli interventi prescritti dal collaudatore o il completamento delle opere mancanti verrà eseguito dal Comune di Molveno con recupero dalle Ditte lottizzanti delle spese sostenute.-----

Con l'approvazione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, i lavori si intendono accettati dal Comune. -----

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a totale cura e spese delle Ditte lottizzanti e fino alla approvazione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, ogni onere di manutenzione delle stesse ed ogni responsabilità civile e penale connessa alla loro realizzazione e al loro uso, sono a totale carico delle Ditte lottizzanti.-----

Per la buona riuscita del collaudo/certificato di regolare esecuzione dovrà essere eseguito a cura e spese delle Ditte lottizzanti anche l'eventuale collaudo statico delle opere in cemento armato o delle terre armate in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 67 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m..-----

-----**Articolo 14 – Realizzazione degli edifici per stralcio**-----

Come risulta dagli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione sono previsti 8 (otto) nuovi lotti.-----

Come sopra indicato, l'esecuzione potrà avvenire in tempi diversi nei singoli lotti entro i limiti e con le variazioni consentite negli articoli della presente Convenzione.

-----**Articolo 15 – Rilascio dei Permessi di Costruire attuativi**-----

I Permessi di Costruire attuativi, anche per un singolo edificio, delle previsioni del Piano di Lottizzazione, verranno rilasciati dal Funzionario Incaricato nel rispetto delle disposizioni normative vigenti e di quelle pianificatorie contenute nel P.R.G. comunale e nel Piano di Lottizzazione, successivamente al rilascio del Permesso di Costruire avente ad oggetto le opere di urbanizzazione.-----

-----**Articolo 16 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche**-----

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta, ai sensi dell'art. 83

della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. ed ii, la decadenza dei permessi di costruire attuativi del Piano di Lottizzazione, ove i lavori assentiti non siano iniziati o non vengano ultimati entro il termini di 7 (sette) anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione.-----

Analogamente l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con le previsioni del Piano di Lottizzazione e della presente Convenzione rendono queste ultime inattuabili per le parti non già assentite ed i cui lavori non siano iniziati. La Convenzione di lottizzazione esaurisce in ogni caso i propri effetti senza alcuna responsabilità o onere per il Comune qualora la relativa attuazione non fosse possibile a causa della omessa acquisizione dei provvedimenti abilitativi necessari a realizzare i manufatti progettati.-----

-----Articolo 17 – Responsabilità e conduzione dei lavori-----

La responsabilità dei lavori è esclusivamente a carico delle Ditte lottizzanti, la quale si impegna, assumendosi oneri e costi, ad affidarne la direzione ad un tecnico abilitato, mentre il Comune potrà svolgere azione di controllo per il tramite dell'Ufficio Tecnico competente.-----

Le Ditte lottizzanti si impegnano ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dal Comune per eseguire il lavori a perfetta regola d'arte, sempreché le stesse non comportino sostanziali modifiche progettuali e di costo rispetto a quanto documentato nel progetto allegato alla presente convenzione.-----

-----Articolo 18 – Responsabilità civile e penale-----

Durante la realizzazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione, ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle opere sono a

totale ed esclusivo carico delle Ditte lottizzanti.-----

-----**Articolo 19 – Cauzione**-----

Le Ditte lottizzanti costituiranno, prima del rilascio del titolo edilizio, a favore del Comune di Molveno, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, una cauzione dell'importo pari ad euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/zerozero), mediante fidejussione bancaria.---

L'importo della suddetta cauzione è così suddiviso:-----

a) Euro 252.500,00 (duecentocinquantaquemila/cinquecento,00), pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a totale cura e spese delle Ditte lottizzanti, che garantisce il Comune, rispetto agli obblighi assunti dalla stessa in relazione alla realizzazione di dette opere;-----

b) euro 15.500,00 (quindicimila/cinquecento,00), importo che garantisce il Comune, rispetto agli altri obblighi assunti dalle Ditte lottizzanti (cessione di immobili, etc.).-----

La polizza fidejussoria di cauzione sarà totalmente svincolata come segue:-----

ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo/regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primarie di cui al precedente art. 8 del presente atto;-----

- per l'importo di cui alla precedente lett. a) ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo/regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione;-----

- per l'importo di cui alla precedente lett. b) ad avvenuta intavolazione degli atti notarili di cui al precedente art. 8 del presente atto (cessione delle aree).-----

La Ditta Richiedente, dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, nonché per la perfetta e completa esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, ha costituito garanzia mediante polizza fidejussoria emessa in data _____, dalla banca- _____ con sede in _____ con polizza n. _____, dell'importo di Euro _____, pari al 100% dell'importo complessivo dei lavori e delle cessione delle aree al valore di esproprio;

Le parti danno atto che nel predetto contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del Codice Civile;-----

E' in facoltà del Comune richiedere integrazioni alla cauzione medesima, qualora per obiettive ragioni questa si dimostrasse insufficiente, utilizzando i prezzi di riferimento aggiornati desunti dal Prezziario Provinciale PAT.-----

-----**Articolo 20 – Cessione delle aree**-----

Le Ditte Lottizzanti stabiliscono fin d'ora che sulle superfici di terreno, di loro proprietà, su cui andranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria, saranno cedute gratuitamente al Comune di Molveno - beni demaniali, mantenendo in capo ai proprietari solamente le caratteristiche edificatorie delle realtà oggetto di cessione e derivanti dal tipo di frazionamento, stabilendo che, ai soli fini fiscali, viene attribuito alle porzioni di terreno, un valore pari al valore d'esproprio. Al

termine dei lavori e prima delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, dette superfici andranno cedute gratuitamente al Comune.

Qualora, prima della realizzazione di tutti i lavori previsti dal Piano di Lottizzazione, le Ditte lottizzanti trasferissero il diritto di proprietà di parte o di tutte le aree considerate nel Piano di Lottizzazione in favore di un soggetto terzo, le Ditte lottizzanti si impegnano a trasferire all'acquirente tutti gli oneri che derivano dalla presente convenzione, nonché ad obbligare l'acquirente ad inserire ed a far inserire analoga clausola in tutti gli atti successivi di disposizione a qualunque titolo stipulati, pena il risarcimento dei danni eventuali provocati dall'omissione.-----

-----Articolo 21 – Annotazione della convenzione e impegni-----

La presente convenzione dovrà essere, annotata nel Libro Fondiario su tutte le particelle considerate nel Piano di Lottizzazione e di proprietà delle Ditte lottizzanti, a cura del Comune di Molveno, ma con oneri a carico delle Ditte lottizzanti.-----

Qualora cambiasse il soggetto proprietario dei lotti dovrà essere fatta richiesta di voltura del titolo edilizio e questo si assumerà tutte le spese e gli oneri previsti nella presente Convenzione.-----

-----Articolo 22 – Capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione-----

Le Ditte lottizzanti dichiarano che nei propri confronti non ricorrono le cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui all'art. 3 del D.L. 19.09.1993, nr. 369, convertito nella L. 15.11.1993, nr. 461.-----

-----**Articolo 23 – Impegno delle Ditte lottizzanti**-----

Le Ditte lottizzanti, si impegnano a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione oggetto di Convenzione, secondo gli elaborati di progetto, a firma del Dott. Arch. Fausto Franchi, assumendo formalmente ed esplicitamente tutti gli impegni ed obblighi previsti dalla presente Convenzione, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.-----

-----**Articolo 24 – Spese di convenzione**-----

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico delle Ditte lottizzanti, con richiesta di ogni beneficio e agevolazione fiscale di legge applicabile alla presente Convenzione di lottizzazione ed in particolare dei benefici dell'art. 32, II° comma del D.P.R. settembre 1973, n. 601.-

-----**Articolo 25 – Controversie**-----

Tutte le controversie che insorgono per l'interpretazione e l'esecuzione della presente Convenzione fanno di competenza del Giudice civile e/o amministrativo.-

E richiesto, io Segretario comunale, Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto, interamente scritto da persona di mia fiducia, su queste numero 24 (ventiquattro) facciate e numero _____() righe della _____ () facciata, oltre alle firme, mediante lettura fattane alle parti, le quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, rinunciando alla lettura degli atti citati, già noti e conosciuti per loro espressa dichiarazione, ed in segno di conferma ed accettazione, sottoscritto con me medesimo, unitamente agli atti allegati, come in appresso.-----

Allegati:-----

- Elaborati progettuali e dichiarazioni varie del piano di Lottizzazione, citati nell'elenco generale, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente anche se non materialmente allegati.-----

Ditte lottizzanti:

Donini Laura

Balocchi Giuseppe

Franchi Alberta

Franchi Fernanda

Franchi Alice

Franchi Luisa

Franchi Fausto

Franchi Alberto

Franchi Maria Antonella

Franchi Ruggero

Sartori Cecilia in Franchi

Franchi Fabio

Franchi Fabio legale rappresentante della società HOTEL PANORAMA DI
FRANCHI FABIO & C. S.n.c.

Donini Donatella

Donini Liliana

Donini Fabrizio

Comune di Molveno

Il Sindaco - Sartori Matteo

Il Segretario Comunale

dott.ssa Federica Giordani