



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Giovanna Orlando

All: "A"

COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

Provincia di Trento

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 51 L.P. 04/08/2015, N. 15

relativo alla p.ed. 111 ed alle pp.ff. 160/4, 160/5, 680/3 in C.C. Andogno nel contesto dell'area soggetta a piano attuativo di riqualificazione urbanistica prevista dal P.R.G. Comunale sulle pp.edd. 111, 116 e pp.ff. 57, 58/1, 58/2, 59, 60/1, 60/2, 160/4, 160/5, 680/2, 680/3 in C.C. Andogno.

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 91 dd. 22.09.2016

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di San Lorenzo Dorsino in Piazza delle Sette Ville, n. 4 tra:

1) la parte privata:

- GREGORI MASSIMO, nato a Bologna il 02.03.1957 e residente a Castel Maggiore (BO), Via U. Foscolo, n. 30 - C.F. GRGMSM57C02A944R;

- BILLI MANUELA, nata a Bologna il 30.04.1957 e residente a Castel Maggiore (BO), Via U. Foscolo, n. 30 - C.F. BLLMNL59D70A944Z;

in qualità di comproprietari con 1/2 ciascuno dell'area situata nel Comune amministrativo di San Lorenzo Dorsino (TN), individuata dalla p.ed. 111 (di mq. 124) e dalla p.f. 160/4 (di mq. 554) del C.C. di Andogno per 678 mq complessivi;

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti»;

2) la parte pubblica:

- COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO (TN) rappresentato dal signor DELLAIDOTTI ALBINO, nato a Dorsino (TN) il 08.07.1958 e residente a San Lorenzo Dorsino (TN), in via del Sole, n. 19 C.F. DLLBN58L08D349V in qualità di Sindaco pro tempore del Comune di San Lorenzo Dorsino (TN), il quale interviene nel presente atto in nome e per conto dello stesso Comune in qualità di legale rappresentante per l'area situata nel Comune amministrativo di San Lorenzo Dorsino, intestata alla Frazione di Andogno del Comune di Dorsino ed individuata dalla p.f. 160/5 del C.C. di Andogno, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»;

- PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - rappresentata dall'ing. GATTI GIOVANNI BATTISTA, nato a ____ () il _____.____ in qualità di dal Dirigente del Servizio Gestione degli impianti dell'Agenzia per la Depurazione il quale interviene nel presente atto in nome e per conto della P.A.T. per l'area situata nel Comune amministrativo di San Lorenzo Dorsino, ed individuata dalla p.f. 680/3 sita in C.C. Andogno intestate alla P.A.T.- Patrimonio Indisponibile, nel seguito del presente atto denominata semplicemente «Provincia»;

si stipula la seguente CONVENZIONE:

PREMESSO

- a) che i proponenti hanno presentato al Comune richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo di riqualificazione urbana, con i relativi allegati, con nota presentata al protocollo comunale in data 30.03.2016 al n. 2188 in quanto titolari della totalità degli indici edilizi volumetrici presenti, ammessi dal P.R.G. e di progetto;
- b) che i proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati (p.f. 160/4 e p.ed. 111 in C.C. Andogno), che il Comune dichiara di avere la disponibilità dell'immobile interessato (p.f. 160/5 in C.C. Andogno), che la Provincia dichiara di avere la disponibilità dell'immobile interessato (p.f. 680/3 in C.C. Andogno) al fine di assumere gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dorsino, la cui ultima variante è stata approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 277 di data 17.02.2011, sono classificati come segue: zona omogenea «ART. 34 – Aree pubbliche e private soggette a piano attuativo di riqualificazione urbanistica»;
- d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera c), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale il cambio di destinazione d'uso dell'edificio p.ed. 111 ivi presente è possibile solo a seguito dell'approvazione di un Piano attuativo convenzionato di riqualificazione

urbanistica ai sensi dell'art. 56 della L.P. 22/1991, qui denominato «Piano attuativo di riqualificazione urbana» a seguito della ridefinizione successiva dell'art. 56 della L.P. 22/1991 con l'art. 51 della nuova legge urbanistica L.P. 15/2015 vigente;

- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.;
- e) che è stato richiesto da parte del Comune alla P.A.T. Agenzia per la Depurazione – Servizio di Gestione degli Impianti con nota di data 09.05.2016 prot. 3180 del nulla-osta al fine di intraprendere l'iter del piano attuativo di riqualificazione urbana comprendente la p.f. 680/3 nel C.C. di Andogno ed è stato rilasciato il nulla-osta richiesto con nota pervenuta al Comune in data 07.06.2016 prot. 3910;
- f) che sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del programma di intervento o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità, ad eccezione del vincolo di uso civico presente sulla p.f. 160/5 il quale non viene in alcun modo limitato dalla presente convenzione;

VISTI

- g) il parere favorevole di conformità del piano di riqualificazione urbana rilasciato dalla C.P.C. in data _____ ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.P. 15/2015;
- h) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ di data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato il piano di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.P. 15/2015 di cui lo schema della presente convenzione è parte integrante;
- i) la nota di data _____ prot. n. _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del piano di riqualificazione urbana, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- l) l'art. 34 del Piano Regolatore Generale ancora vigente del Comune di Dorsino;
- m) l'art. 56 della L.P. 22/1991 come sostituito dall'art. 51 della nuova Legge urbanistica provinciale L.P. 15/2015;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione,

gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

ART. 3 – ADEMPIMENTI E TERMINI RELATIVI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera i) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere indicate nel piano riguardano la trasformazione d'uso da deposito a residenziale della p.ed. 111 e la sistemazione e manutenzione straordinaria esterna delle pp.ff. 160/4, (privata), 160/5 (del Comune e 680/3 (della P.A.T.) limitatamente alla porzione a valle della strada pubblica e nel perimetro dell'area assoggettata all'art. 34 del P.R.G., come dal progetto allegato al presente piano di riqualificazione urbana e secondo le indicazioni che seguono, le quali dovranno essere realizzate dai proponenti comunque entro i termini della Concessione o Scia edilizia che legittimerà l'esecuzione dei lavori in ottemperanza al presente piano attuativo di riqualificazione urbana.
4. Come dettato dall'art. 34 del P.R.G. di Dorsino è posto a carico dei proponenti l'onere di salvaguardare rigorosamente tutte le preesistenze storiche (pavimentazioni, elementi di arredo urbano, rapporti formali) esistenti nell'area di intervento e operare attraverso materiali, sistemazioni a verde, nuovi elementi di arredo urbano, inserimenti cromatici, definizione degli spazi aperti, coerenti con l'assetto fisico e morfologico del centro antico, e secondo gli elaborati progettuali allegati al piano di riqualificazione urbana.
5. Sono posti in carico ai proponenti:
 - l'onere della manutenzione straordinaria della tettoia soprastante la fontana insistente in parte sulla p.f. 160/5 di proprietà comunale e in parte sulla p.f. 680/3 (di proprietà della P.A.T.), consistente nella rimozione delle parti lignee della stessa e nella loro sostituzione nel rispetto delle dimensioni esistenti della copertura, nella realizzazione di un perlinato a vista nella parte inferiore della copertura e soprastante idonea guaina bituminosa impermeabilizzante 3 mm, doppia listonatura in legno e tegole engobate, mantovane in legno con scossaline in lamiera zincata sui 3 lati est, ovest e sud, canale di gronda a nord e pluviale allacciato allo scarico fontana, il tutto secondo le tipologie, colori e materiali esistenti sul fabbricato p.ed. 111. I pilastri in c.a. esistenti della tettoia devono essere mantenuti e, ove necessario per conseguire la perfetta omogeneità del loro aspetto esterno, scrostati, reintonacati previo rinzaffo di aggrappante con finitura esterna color malta come l'attuale. I due pilastri lignei centrali saranno dotati di bicchiere zincato alla base fissato a terra in modo da garantire la loro stabilità e con forma atta ad evitare il ristagno d'acqua alla loro base e l'infiltrazione d'acqua tra palo e bicchiere;
 - l'onere di realizzare idonee opere interrate mediante scavi, posa di materiale drenante, tessuto non tessuto e tubi microforati (o similari) di drenaggio, atte a preservare il fabbricato p.ed. 111 da possibili infiltrazioni d'acqua provenienti dall'area circostante la sorgente ispezionabile posta sulla p.f. 680/3 sotto la strada d'accesso e la raccolta a regola d'arte di tali acque in modo che le stesse confluiscano nel tubo interrato esistente che le convoglia ad est nel rio a valle del fabbricato;
 - l'onere di pulizia interna ed esterna delle parti in pietra della fontana con ripristino delle fessurazioni presenti mediante sigillatura in corrispondenza dei giunti degli elementi lapidei presenti con malta idrorepellente o stucco siliconico, a garanzia della perfetta tenuta stagna della vasca della fontana.

6. Le pp.ff. 57, 58/1, 58/2, 59, 60/1, 60/2, 680/2 e le pertinenze esterne della p.ed. 116 in C.C. Andogno, pur rientrando nell'area soggetta a piano attuativo di riqualificazione urbanistica prevista dal P.R.G. Comunale, non sono interessate dalla presente convenzione in quanto aventi già una propria destinazione definita (le pp.ff. 57, 58/1, 59, 60/1, 680/2 sono fisicamente delimitate ed adibite ad orto - verde prativo, le pp.ff. 58/2 e 60/2 sono adibite a strada pubblica, la porzione esterna della p.ed. 116 è una stretta pertinenza edificiale privata di piccole dimensioni);

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nell'area la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria in capo al Comune poiché tali opere risultano già eseguite.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nell'area la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti, il Comune e la P.A.T. danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere integranti il piano di riqualificazione urbana, specificando che ogni onere per la progettazione esecutiva è posto in carico ai proponenti.
2. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ai sensi della legge urbanistica vigente.
3. Le spese tecniche per la redazione del piano di riqualificazione urbana e dei relativi allegati e le altre spese accessorie ad esse assimilabili sono estranee alla presente convenzione.

ART. 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Non sussistono obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della presente convenzione quali cessione di aree, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum. A garanzia della corretta esecuzione dei lavori previsti secondo gli elaborati allegati al presente piano di riqualificazione urbana e secondo quanto citato all'art. 3 comma 5 della presente convenzione sarà invece stipulata apposita polizza fidejussoria o deposito cauzionale di € 5.000 a cura dei privati proponenti ed a favore del Comune di San Lorenzo Dorsino, il quale vigilerà sulla corretta esecuzione dei lavori, oltre che sulla proprietà privata e comunale, anche sulla proprietà della Provincia di Trento (p.f. 680/3). Tale importo sarà svincolato ad ultimazione dei lavori a regola d'arte che dovrà avvenire entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione, mentre per quanto attiene la garanzia dell'effettuazione dei lavori secondo i dettami di salvaguardia delle sistemazioni esterne e delle preesistenze storiche ai sensi dell'art. 34 del P.R.G. di Dorsino si farà riferimento al regime sanzionatorio delle norme urbanistiche e civilistiche in vigore.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipulazione della convenzione e gli eventuali adempimenti di legge necessari, i proponenti possono presentare la domanda per ottenere il Permesso di costruire o la Segnalazione certificata di inizio attività, anche riguardanti le pp.ff. pubbliche 160/5 e 680/3 per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al presente Piano di riqualificazione urbana.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione ai sensi della L.P. 15/2015.

ART. 9 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo di Trento.

ART. 10 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano di riqualificazione urbana è composto dai seguenti elaborati:
 - 1) Relazione tecnico illustrativa;
 - 2) Documentazione fotografica;
 - 3) Estratti (estratto mappa 1:1000, estratto PRG 1:500 e norme);
 - 4) Tav.1- Planimetria e particolari stato attuale;
 - 5) Tav.2- Planimetria e particolari stato di progetto;
 - 6) Tav.3- Planimetria e particolari stato di raffronto;
 - 7) Tav.4- Piante – sezioni – particolari stato attuale;
 - 8) Tav.5- Piante – sezioni – particolari stato di progetto;
 - 9) Tav.6- Piante – sezioni – particolari stato di raffronto;
 - 10) Il presente schema di convenzione;
2. Il piano di riqualificazione urbana è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti allegati alla deliberazione di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 11 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

I proponenti

Gregori Massimo

Billi Manuela

Per il Comune
di San Lorenzo Dorsino

il Sindaco
Dellaiddotti Albino

Per la P.A.T.
il Dirigente della Agenzia per la
Depurazione - Servizio Gestione
degli Impianti

ing. Gatti Giovanni Battista