



COMUNE DI LEVICO TERME
PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 29
DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 2 DELLA L.P. 04.08.2015, N. 15 E SS.MM. ED II. VOLTA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "COMPENDIO EX ALBERGO DUE LAGHI" - APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventisei** addì **trenta** del mese di **luglio** (**30-07-2026**) alle ore **18.30** nella sede Comunale in Via Marconi n. 6, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Presenti i Signori:

BERETTA GIANNI	P
PERINA EMILIO	P
GAROLLO LORENZO	P
VALENTINI LUISA	P
BERTOLDI ANDREA	P
PERUZZI MORENO	P
LIBARDI GIOELE	P
VETTORAZZI RICCARDO	P
ZON PAOLO	P
MOSCHEN MONICA	P
ZANCANELLA MAURO	P
DALMASO GIACOMO	P
CETTO CHIARA	P
PEDRINI LUIGI	P
BOMMASSAR ROBERTA	P
LIBARDI SIMONE	P
BASSETTI CHIARA	P
CHIRICO ALDO	P

(P)resenti 18 (A)ssenti 0

Partecipa IL SEGRETARIO GENERALE, dott. Loris Montagna.

Constatato legale il numero degli intervenuti viene dichiarata aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

PARERI

(art. 185 Codice degli Enti Locali
approvato con LR 03.05.2018 n. 2 e
ss.mm. e ii.)

acquisiti agli atti sulla proposta di
deliberazione:

PARERE Favorevole in ordine alla
regolarità tecnico-amministrativa,
espresso dal Responsabile di Servizio
Nicola Passamani in data 22-07-2026

PARERE Favorevole in ordine alla
regolarità contabile, espresso dal
Responsabile Del Servizio Finanziario
Sara Dandrea in data 22-07-2026

Piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata ai sensi dell'art. 50, comma 2 della L.P. 04.08.2015, n. 15 e ss.mm. ed ii. volta al cambio di destinazione urbanistica dell'area denominata "Compendio Ex Albergo Due Laghi" – Approvazione.

Relatore Vicesindaco Perina

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la società Dolomiti Sviluppi Immobiliari S.r.l. con nota acquisita al protocollo comunale al n. 16565 di data 01.08.2025 ha formulato la richiesta finalizzata all'indizione della Conferenza dei Servizi per l'attivazione della procedura di approvazione del piano attuativo denominato "Compendio Ex Albergo Due Laghi", quale piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata ai sensi dell'art. 50, comma 2 della L.P. 15/2015 e ss.mm. ed ii., secondo il progetto redatto dall'Arch. Cestele Alessandro con studio tecnico in Levico Terme (TN) e composto dai seguenti elaborati, aggiornati ed inviati da ultimo con note acquisite al protocollo comunale n. 10543, 10545, 10546, 10547, 10548, 10549, 10550 dd. 15.05.2026 e con successiva nota prot. n. 12018 dd. 05.06.2026:

- ALLEG. SUB. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALLEG. SUB. B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALLEG. SUB. C - RELAZIONE GEOLOGICO-GEOTECNICA;
- ALLEG. SUB. D - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO;
- ALLEG. SUB. E - ELABORATI GRAFICI
 - TAV_01 RILIEVO PLANIMETRIA STATO ATTUALE;
 - TAV_02 RILIEVO SEZIONI STATO ATTUALE;
 - TAV_03 NUOVO PIANO DI SPICCATO;
 - TAV_04 PLANIMETRIA FOTOMOSAICO;
 - TAV_05 TAVOLA DELLE PROPRIETÀ;
 - TAV_06 AREE OGGETTO DI CESSIONE BASE PROGETTO;
 - TAV_07 AREE OGGETTO DI CESSIONE BASE CATASTO;
 - TAV_08 INDICI;
 - TAV_09 PLANIMETRIA PLANIVOLUMETRICO 400;
 - TAV_10 PLANIMETRIA GENERALE 250;
 - TAV_11 PIANTE SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV_12 ABACO, MATERIALI E TECNOLOGIE;
 - TAV_13 PLANIMETRIA ROTATORIA E SEZIONI;
 - TAV_14 FASCE DI RISPETTO STRADALE;
 - TAV_15 PLANIMETRIA FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA;
 - TAV_16 IMPIANTO ILLUMINAZIONE ROTATORIA;
- ALLEG. SUB. F – QUADRO ECONOMICO;
- ALLEG. SUB. F01 – COMPUTO METRICO – OPERE NON A SCOMPUTO;
- ALLEG. SUB. F02 – COMPUTO METRICO – OPERE A SCOMPUTO;
- ALLEG. SUB. F03 – COMPUTO METRICO – ONERI DELLA SICUREZZA;
- ALLEG. SUB. G – SCHEMA DI CONVENZIONE;
- ALLEG. SUB. H – BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO;
- ALLEG. SUB. I – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

• ALLEG. SUB. M. – NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO;

Rilevato che il “*Compendio ex Albergo due Laghi*” versa attualmente in stato di totale abbandono e che lo stato di degrado dell’immobile e delle aree limitrofe compromette significativamente il decoro urbano, influenzando negativamente l’impatto estetico all’ingresso del centro abitato e la percezione per cittadini e visitatori;

Considerato che tale iniziativa intende perseguire una riqualificazione paesaggistica del patrimonio edilizio degradato attraverso l’ottimizzazione del consumo di suolo e una riconnessione strategica con il tessuto circostante, valorizzando la posizione del compendio rispetto ai principali assi viari e al bacino turistico del lago attraverso la realizzazione di uno spazio commerciale di media superficie di vendita di 800 mq di SUN e circa 750 mq di deposito per un complessivo di 1.550 mq di SUN, un’attività commerciale del settore non alimentare con una SUN di 133 mq e altresì un pubblico esercizio con una SUN pari a 69 mq;

Preso atto che l’area si colloca all’interno del Comune di Levico Terme, ed è intermedia tra due vie di comunicazione di importanza sovra comunale, la SP1 Via Claudia Augusta che dalla SS.47 della Valsugana conduce al centro abitato, e la SP16 Colle di Tenna;

Ricordato che le opere di infrastrutturazione prevedono anche la riqualificazione dello svincolo esistente con la realizzazione di una rotatoria e la realizzazione di un collegamento alla rete di piste ciclabili e pedonali esistenti sul territorio comunale, comportanti anche la parziale scaturatura del canale laterale adiacente l’area di intervento, nonché il preliminare spostamento della quota di spiccato del lotto a livello delle strade perimetrali;

Rilevato che nella proposta d’intervento si individuano i seguenti obiettivi di rilevante interesse pubblico per l’Amministrazione comunale:

- eliminazione di un elemento di degrado costituito dall’“*Ex Albergo due Laghi*”, abbandonato da quasi due decenni e oramai fatiscente tanto da considerarsi a tutti gli effetti un ecomostro, termine che indica perfettamente quegli edifici che hanno perso un radicamento all’interno del territorio e che, una volta terminata la loro funzione originaria, risultano avulsi dal paesaggio;
- promozione di un’iniziativa senza consumo ulteriore di suolo intervenendo su un’area da riqualificare in un contesto edificato esistente con riconnessione dell’area alla città e la valorizzazione del servizio di pubblica utilità delle attività da insediare;
- razionalizzazione delle intersezioni stradali tra SP1 e SP16 con eliminazione dello stop attuale connotato da problemi di visibilità e di difficile immissione sulla via Claudia Augusta in direzione del centro abitato di Levico Terme per il traffico proveniente da Tenna e dalla zona campeggio;
- riorganizzazione del traffico pedonale interessante il marciapiede in fregio alla via Claudia Augusta aumentando il livello di sicurezza rispetto alla situazione attuale;

Considerato che il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) non classifica l’area sottoposta a formazione obbligatoria di piano attuativo ma che la proposta si concretizza come un piano di riqualificazione urbana interessante porzione territoriale di poco superiore a 10.000 mq di superficie fondiaria e con necessità di adeguare e realizzare idonee opere di urbanizzazione primaria, ritenendo pertanto di ricadere nella fattispecie di cui all’art. 50, comma 5 lettera b) della L.P. 15/2015 e ss.mm. ed ii.;

Preso atto che il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Levico Terme, entrato in vigore il 18.08.2004, include l’area denominata “*Compendio ex due Laghi*” nel Comune di Levico Terme, contraddistinta dalla p.ed. 904 e dalle pp.ff. circostanti 857/2, 901/2, 901/3, 901/4, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 2017/3, 2017/6, 7710/2, 7711/1, 7713/7, 7713/8, 7713/9,

7713/10 C.C. Levico, in parte in “*Zone per attrezzature ed impianti turistici – ricettive e alberghiere*” (art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA – del Piano Regolatore Generale) ed in parte in “*Zone per attrezzature ed impianti turistici – zone a campeggio*” (art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA – del Piano Regolatore Generale);

Considerato dunque che la fattibilità di realizzazione dell'intervento è subordinata alla necessità di operare una variante di tipo non sostanziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 37 comma 2 della l.p. 15/2015 e ss.mm. ed ii., prevedendo la trasformazione dell'area oggetto di interesse da “*Zone per attrezzature ed impianti turistici – ricettive e alberghiere*” (art. 43 NTA) e “*Zone per attrezzature ed impianti turistici – zone a campeggio*” (art. 45 NTA), a “*Zone produttive – attrezzature ed impianti zona commerciale*” (art. 50 NTA);

Rilevato che l'intervento di riqualificazione urbana proposto (ex art. 50, commi 2 e 3 della L.P. 15/2015) configura una *variante non sostanziale* al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. j) della medesima legge provinciale, ammettendo pertanto la procedura semplificata di adozione della stessa contestualmente all'approvazione del piano, secondo l'iter previsto dall'art. 39, comma 3 della L.P. 15/2015;

Vista la deliberazione n. 137/2023 rilasciata dalla *Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C.) della Comunità Alta Valsugana e Bersntol* in data 13.04.2023, con la quale è stato espresso parere favorevole in merito alla qualità architettonica dell'intervento;

Ritenuto che le modifiche apportate nel corso dei successivi aggiornamenti fino all'ultima revisione progettuale dd. 15.05.2026 sopra riportata non inficino sul parere in merito alla qualità architettonica già espresso;

Preso atto del Verbale della Conferenza dei Servizi della seduta preliminare di data 04.11.2025 con il quale si dà atto del parere favorevole unanime dei Servizi provinciali partecipanti alla citata conferenza con alcune prescrizioni tecniche e di carattere amministrativo che hanno portato all'ultima revisione sopra richiamata;

Tenuto conto del parere di competenza del Servizio Artigianato e Commercio pervenuto in un momento successivo alla Conferenza dei Servizi, con nota protocollo della Provincia Autonoma di Trento n. 878372 dd. 11.11.2025;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 140 dd. 08.07.2026, esecutiva ai sensi di legge e la deliberazione della Giunta Provinciale n. 1104 dd. 17.07.2026 con le quali è stato approvato lo schema di accordo di collaborazione tra la Provincia Autonoma di Trento ed il Comune di Levico Terme avente ad oggetto la realizzazione di una rotatoria, nell'ambito di un piano attuativo di iniziativa privata per riqualificazione urbana, tramite il quale:

- la Provincia autonoma di Trento si impegna a mettere a disposizione tutte le aree di sua proprietà per la realizzazione dell'opera;
- il Comune di Levico Terme si impegna, tra l'altro, a dare esecuzione delle opere di urbanizzazione per il tramite di un piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata oggetto della presente deliberazione;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) alla seduta n. 5 di data 13.05.2026 con il quale si evidenzia la non conformità del piano attuativo alle previsioni attuali del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, ammettendo in ogni caso la realizzazione del progetto previa contestuale variante al P.R.G. vigente;

Letta la verifica di assoggettabilità a rendicontazione secondo il D.P.P. 24.11.2009, n. 29-31/Leg e la deliberazione della Giunta Provinciale n. 349 dd. 26.02.2010 allegata al progetto di piano attuativo a firma dell'ing. Michele Morandini con studio tecnico in Levico Terme (TN) nelle cui

conclusioni si dichiara l'esclusione dall'obbligo di rendicontazione urbanistica per la variante puntuale al P.R.G. derivante dall'approvazione del Piano di Riqualificazione Urbana di cui al presente provvedimento;

Rilevato che tra i criteri di urbanistica commerciale di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 dd. 01.07.2013, al punto 3.2 lettera d) si legge che *"i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde. Qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie. Nei casi in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo secondo quanto rinvenibile in atti emessi dagli enti competenti in materia ambientale, è preclusa la possibilità di scavare nel sottosuolo al fine di realizzare i parcheggi in volumi interrati, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie"*;

Riscontrato che la nota del dott. Geol. Stefano Facchinelli dd. luglio 2023, allegata al progetto di Piano Attuativo, riferisce che le indagini geognostiche effettuate hanno evidenziato problematicità di tipo geotecnico che sconsigliano la realizzazione di volumi interrati e che, pertanto, si ritiene opportuno derogare all'obbligo di interrare una parte superiore al 30% dei posti macchina necessari come previsto dalla sopracitata disposizione normativa;

Preso atto della relazione illustrativa degli elaborati di variante dell'inquadramento come non sostanziale, della non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e rendicontazione Urbanistica, della non necessità di compensare Aree agricole di Pregio ai sensi dell'art. 38 delle Norme di Attuazione (NA) del Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.) e dell'assenza di effetti della variante sugli usi civici;

Preso atto altresì che la variante risulta compatibile sotto il profilo ambientale, non incidendo su aree protette quali riserve naturali provinciali o locali ed assicura coerenza rispetto agli obiettivi ed ai criteri di tutela della qualità delle acque superficiali introdotti dal Piano Territoriale di Comunità (PTC) della *Comunità Alta Valsugana e Bersntol* e, non essendo aggiornato il vigente P.R.G. al P.U.P., questo non fa proprie le aree di Tutela Ambientale del P.U.P. e, quindi, non ne dispone la modifica;

Visto lo schema di convenzione proposto dal soggetto promotore, disciplinante l'attuazione del piano attuativo, di cui all'**allegato** "ALLEG. SUB. G – SCHEMA DI CONVENZIONE" facente parte integrante e sostanziale del piano attuativo e ritenuto il medesimo meritevole di approvazione;

Visti:

- la L.P. 04.08.2015, n. 15 "*Legge provinciale per il governo del territorio*" e ss.mm. ed ii.;
- il D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg;
- il Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 e ss.mm. ed ii.;
- il combinato disposto della L.P. 18/2015 e del D.Lgs 267/2000 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" così come modificato dal D.lgs 118/2011 e ss.mm. ed ii.;
- il vigente Piano Territoriale di Comunità (PTC);
- il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- la L.P. 30.07.2010, n. 17 "*Disciplina dell'attività commerciale*";

- la deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 dd. 01.07.2013 ad oggetto “*Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale*”;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183 - 4° comma – del Codice degli enti locali, approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm., al fine di poter procedere con l’adozione dei provvedimenti conseguenti;

Dato atto che la presente deliberazione non presenta ulteriori profili di rilevanza contabile;

Rilevata la propria competenza ai sensi dell’art. 49 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 e ss.mm. ed ii.;

Acquisiti agli atti i pareri ed i visti espressi ai sensi della normativa vigente;

Svoltasi la discussione, come risulta dal verbale di seduta;

con voti favorevoli n. 14, astenuti n. 4 (Pedrini, Bommassar, Libardi S., Bassetti), espressi in forma palese dai n. 18 Consiglieri presenti e votanti;

d e l i b e r a

1. di approvare, per le motivazioni in premessa esposte, il Piano di Rigenerazione Urbana di iniziativa privata dell’area denominata “*Compendio ex Albergo Due Laghi*” di cui alla richiesta presentata dalla società Dolomiti Sviluppo Immobiliari S.r.l. secondo il progetto redatto dal dott. arch. Alessandro Cestele con studio tecnico in Levico Terme (TN) e composto dei seguenti elaborati, dimessi in atti, aggiornati ed inviati da ultimo con note acquisite al protocollo comunale n. 10543, 10545, 10546, 10547, 10548, 10549, 10550 dd. 15.05.2026 e con successiva nota prot. n. 12018 dd. 05.06.2026:

- ALLEG. SUB. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALLEG. SUB. B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALLEG. SUB. C - RELAZIONE GEOLOGICO-GEOTECNICA;
- ALLEG. SUB. D - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO;
- ALLEG. SUB. E - ELABORATI GRAFICI
 - TAV_01 RILIEVO PLANIMETRIA STATO ATTUALE;
 - TAV_02 RILIEVO SEZIONI STATO ATTUALE;
 - TAV_03 NUOVO PIANO DI SPICCATO;
 - TAV_04 PLANIMETRIA FOTOMOSAICO;
 - TAV_05 TAVOLA DELLE PROPRIETÀ;
 - TAV_06 AREE OGGETTO DI CESSIONE BASE PROGETTO;
 - TAV_07 AREE OGGETTO DI CESSIONE BASE CATASTO;
 - TAV_08 INDICI;
 - TAV_09 PLANIMETRIA PLANIVOLUMETRICO 400;
 - TAV_10 PLANIMETRIA GENERALE 250;
 - TAV_11 PIANTE SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV_12 ABACO, MATERIALI E TECNOLOGIE;
 - TAV_13 PLANIMETRIA ROTATORIA E SEZIONI;
 - TAV_14 FASCE DI RISPETTO STRADALE;
 - TAV_15 PLANIMETRIA FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA;
 - TAV_16 IMPIANTO ILLUMINAZIONE ROTATORIA;

- ALLEG. SUB. F – QUADRO ECONOMICO;
- ALLEG. SUB. F01 – COMPUTO METRICO – OPERE NON A SCOMPUTO;
- ALLEG. SUB. F02 – COMPUTO METRICO – OPERE A SCOMPUTO;
- ALLEG. SUB. F03 – COMPUTO METRICO – ONERI DELLA SICUREZZA;
- ALLEG. SUB. G – SCHEMA DI CONVENZIONE;
- ALLEG. SUB. H – BOZZA TIPO DI FRAZIONAMENTO;
- ALLEG. SUB. I – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALLEG. SUB. M. – NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO;

che si intendono contestualmente approvati con il presente provvedimento;

2. di disporre, ai sensi dell'art. 51, comma 2 della L.P. 15/2015 e ss.mm. ed ii. che tutti gli elaborati tecnici del presente piano attuativo, compresa la presente deliberazione, siano depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per n. 30 (trenta) giorni consecutivi, previo avviso da rendere noto all'Albo telematico e sul sito istituzionale del Comune;
3. di approvare ai sensi dell'art. 5, comma 8, del D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, l'unito schema di convenzione, composto da n. 22 articoli, che forma parte integrante ed essenziale del presente provvedimento (allegato – Schema di Convenzione), da stipularsi in forma di atto pubblico, individuando il Soggetto promotore nei proprietari tavolarmente iscritti, o loro aventi causa;
4. di autorizzare il Responsabile del Servizio Tecnico comunale alla sottoscrizione degli atti conseguenti, come da decreto sindacale prot. n. 555 di data 10 gennaio 2025;
5. di autorizzare fin d'ora eventuali modifiche non sostanziali alla convenzione di cui al presente provvedimento che dovessero rendersi necessarie per la formalizzazione dell'atto;
6. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti promotori;
7. di dare atto che l'approvazione del piano attuativo richiede una modifica delle previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per una più razionale programmazione degli interventi e di dare seguito dunque alla contestuale deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto l'adozione preliminare della variante non sostanziale al P.R.G. vigente, per gli effetti di cui all'art. 39, comma 2 della L.P. 15/2015 e ss.mm. ed ii., secondo quanto ammesso dall'art. 49, comma 4 della medesima legge provinciale;
8. di dare atto, viste le conclusioni di cui al documento "*Verifica assoggettabilità a rendicontazione secondo il DPP 24 novembre 2009 n. 29-31/Leg e la DGP n. 349 dd. 26.02.2012*" allegata agli elaborati di piano, che la presente variante non è da assoggettare al procedimento di rendicontazione urbanistica;
9. di dare atto che con l'adozione del presente provvedimento non si modifica la destinazione di beni immobili gravati dal diritto d'uso civico e che, pertanto, non si rende necessario l'espletamento della procedura di cui all'art. 18, comma 3, della L.P. 14.06.2005, n. 6 e ss.mm. ed ii..

Deliberazione **dichiarata immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 183 - 4° comma – del Codice degli enti locali approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e ss.mm., con voti favorevoli n. 14, astenuti n. 4 (Pedrini, Bommassar, Libardi S., Bassetti), espressi in forma palese dai n. 18 Consiglieri presenti e votanti.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23 e ss.mm. ed ii., sono ammessi:

- opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183,

comma 5 del Codice degli enti locali approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e ss.mm.;

- ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.

Per gli atti relativi alle **procedure di affidamento di pubblici lavori, servizi e forniture**, ai sensi del combinato disposto degli art. 119, comma 1, lett. a) e 120 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104, sono ammessi il ricorso sub. a), il ricorso sub. b) nel termine di 30 giorni e non è ammesso il ricorso straordinario sub. c).

Allegato: schema convenzione

* * *



COMUNE DI LEVICO TERME

PROVINCIA DI TRENTO

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE **N. 29 del 30/07/2026**

OGGETTO: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 2 DELLA L.P. 04.08.2015, N. 15 E SS.MM. ED II. VOLTA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "COMPENDIO EX ALBERGO DUE LAGHI" – APPROVAZIONE.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
PERUZZI MORENO

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MONTAGNA LORIS

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI LEVICO TERME

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n.

CONVENZIONE

Piano Attuativo con valore di variante al Piano Regolatore Generale

(PRG), redatto ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.P. 15/2015, relativo

al compendio denominato "Ex Albergo Due Laghi" sito in località Al

Brenta.

L'anno addì del mese di ad ore,

presso la sede municipale a Levico Terme (TN) sita in Via G. Marconi n. 6

avanti a me,, Segretario Generale del Comune di Levico

Terme, autorizzato per legge a rogare i contratti in forma pubblico -

amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi degli artt. 137 e 166 del

Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige,

approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 e ss.mm. ed ii. ll'art. 39 del D.P.Reg. 1

febbraio 2005 n. 3/L, sono personalmente intervenuti i Signori:

1., nato a il, nella sua qualità

di del Comune di Levico Terme, domiciliato per la carica

presso il Municipio, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse

dell'Amministrazione comunale (Cod. Fisc. **00253930226**), a ciò

autorizzato con decreto del Sindaco prot. n. del

.....2026, di seguito denominato anche "Comune";

2. **████████████████████**, nato a il, (Codice

Fiscale:), residente in alla Via

..... n., in qualità di legale rappresentante *pro*

	<i>tempore</i> della Società Dolomiti Sviluppi Immobiliari S.p.A. , con sede a	
	Castel Ivano in Via della stazione n.100, n. (P.IVA 01965130220), quale	
	proprietaria della p.ed. 904 e delle pp.ff. 2017/3/6, 7713/7/8/9/10,	
	901/2/3, 902/2/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 7711/1, 7710/2, 7780/3, tutte	
	in C.C. Levico, di seguito denominato anche “promotore”,	
	comparenti, della cui identità personale, qualifica, capacità giuridica e poteri	
	sono io Ufficiale rogante personalmente certo, mi invitano a far risultare	
	quanto essi vanno qui convenendo e stipulando il presente atto.	
	PREMESSO CHE	
	• la presente convenzione intende disciplinare l’attuazione del Piano	
	Attuativo con valore di variante al Piano Regolatore Generale	
	(P.R.G.) , redatto ai sensi dell’art. 49, comma 4 della L.P. 15/2015,	
	relativo al compendio denominato " <i>Ex Albergo Due Laghi</i> " sito in località	
	Al Brenta a Levico Terme (TN);	
	• l’intervento è finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell’area	
	attraverso il cambio di destinazione d’uso da zona ricettivo-alberghiera a	
	zona a destinazione mista (Commerciale MSV alimentare, Pubblico	
	Esercizio e Artigianato di Servizio) ai sensi dell’Art. 50.1 delle	
	Norme di Attuazione (N.d.A.) , ovvero: commerciale con una media	
	struttura di vendita del settore alimentare ed i relativi spazi accessori,	
	artigianato di servizio e pubblico esercizio , come meglio descritto	
	nelle Norme di Attuazione della Variante Urbanistica;	
	• la presente convenzione costituisce parte integrante e sostanziale del	
	provvedimento di approvazione della variante e definisce gli oneri, le	
	cessioni, le opere di urbanizzazione e le garanzie a carico della Società	
	2	

		Proponente "Dolomiti Sviluppo Immobiliari S.p.a.";	
		il Compendio “<i>ex albergo Due Laghi</i>” in Levico Terme, è contraddistinto dalla p.ed. 904, dalle pp.ff. 2017/3/6, 7713/7/8/9/10, 901/2/3, 902/2/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 7711/1, 7710/2, 7780/3, in C.C. Levico;	
		in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Levico Terme (di seguito: PRG) il compendio sito in località al Brenta a Levico Terme, costituito dalla p.ed. 904, nonché dalle pp.ff. 2017/3, 2017/6, 7713/7, 7713/8, 7713/9, 7713/10, 901/2, 901/3, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 7711/1, 7710/2, 7780/3, in C.C. Levico, di proprietà della Società Dolomiti Sviluppo Immobiliari S.p.a. (di seguito: Soggetto Promotore), ricadeva in parte in “Zone per attrezzature e impianti turistici – Ricettive e alberghiere” (art. 43 delle NdA), ed in parte in “Zone per attrezzature e impianti turistici – Campeggio” (art. 45 delle NdA);	
		in data, prot. n., il Soggetto Promotore ha presentato, con riferimento al compendio di cui sopra (denominato “Compendio Ex albergo Due Laghi”), proposta di approvazione di un Piano Attuativo con valore di variante al P.R.G., redatto ai sensi dell’art. 49, comma 4, L.P. n. 15/2015 e dell’art. 39, comma 2, lett. j) della medesima legge, prevedendo la trasformazione della predetta destinazione urbanistica in zona a carattere commerciale e terziario;	
		con deliberazione del Consiglio Comunale n. dd. 2026, il predetto Piano Attuativo è stato adottato preliminarmente unitamente allo schema della presente convenzione;	
		le Parti intendono stipulare la presente convenzione, con gli effetti e secondo i contenuti di cui al Titolo II, Capo III, della L.P. 04.08.2015, n.	
		3	

	15 (di seguito: Legge Urbanistica Provinciale) e del Titolo II, Capo I, del	
	Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale (D.P.P. 19.05.2017, n. 8-	
	61/Leg);	
	il Soggetto Promotore si impegna, ai sensi dell'art. 49 della L.P. 15/2015	
	e dell'art. 5 del R.U.E.P., a realizzare a propria cura e spese le opere	
	infrastrutturali ed urbanizzative previste nel Piano Attuativo, meglio	
	identificate nei successivi articoli;	
	relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, si richiamano le	
	seguenti disposizioni normative vigenti che ne consentono l'esecuzione	
	diretta da parte del privato:	
	a) l'art. 5 dell'allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei	
	contratti pubblici), il quale stabilisce che per le opere di urbanizzazione	
	primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali	
	all'intervento di trasformazione urbanistica, si applica l'art. 16, comma 2-	
	bis del D.P.R. 380/2001;	
	b) l'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 , che	
	dispone che l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di	
	importo inferiore alla soglia comunitaria è a carico del titolare del	
	permesso di costruire e non costituisce appalto di lavori pubblici,	
	restando esclusa dall'applicazione del Codice dei Contratti;	
	Si precisa che rimane a carico del Soggetto Promotore la verifica che le	
	Società incaricate della realizzazione delle opere di urbanizzazione non	
	incorrono nelle cause ostative di cui agli articoli 94, 95 e 98 del D.Lgs.	
	31.03.2023, n. 36. A tal fine, il Soggetto Promotore si impegna a	
	trasmettere al Comune, prima dell'inizio dei lavori delle rispettive opere, il	
	4	

	Documento di Gara Unico Europeo (DGUE) o analoga dichiarazione	
	sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 445/2000) rilasciata dall'impresa	
	affidataria. La regolare trasmissione di tale documentazione assolve	
	integralmente all'onere di verifica e di evidenza richiesto al Promotore,	
	fatto salvo l'obbligo di immediata sostituzione dell'esecutore qualora	
	l'Amministrazione Comunale dovesse riscontrare, a seguito di proprie	
	verifiche d'ufficio, la non veridicità di quanto dichiarato.	
	Le Parti danno atto che le opere private (demolizione e ricostruzione del	
	compendio immobiliare) e le opere pubbliche/infrastrutturali (rotatoria	
	esterna S.P. 1 / S.P. 16, viabilità interna, parcheggi e pista ciclabile) sono	
	tra loro tecnicamente, funzionalmente connesse e inscindibili. Pertanto,	
	al fine di ridurre l'impatto sul traffico della rete viaria provinciale e	
	garantire una rigenerazione urbana rapida e coordinata, l'intero	
	intervento sarà eseguito in un unico ed intero lotto esecutivo	
	temporale , con l'apertura e la conduzione simultanea di tutti i fronti di	
	cantiere, per un importo complessivo dei lavori stradali e urbanizzativi	
	pari a € 1.080.514,05 base d'asta (€ 662.840,44 per le opere a scomputo	
	ed € 417,673,61 per la rotatoria), oltre alle somme a disposizione per un	
	Quadro Economico generale di € 1.520.248,83 .	
	Tutto ciò premesso, e ritenute le premesse parte integrante del presente atto,	
	tra le Parti, come sopra indicate, si conviene e si stipula quanto segue.	
	Art. 1 – Oggetto della convenzione	
	1.1. La presente convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo con	
	valore di variante al P.R.G. , relativo al <i>“Compendio Ex albergo Due Laghi”</i> ,	
	costituito dalle particelle catastali richiamate in premessa. L'intervento è	
	5	

	finalizzato ad attuare una complessiva iniziativa di rigenerazione urbana di	
	aree degradate e del patrimonio edilizio dismesso (ai sensi dell'art. 39,	
	comma 2, lett. j della L.P. 15/2015), garantendo il recupero funzionale del	
	sito con l'insediamento di un complesso edilizio articolato in tre volumi	
	destinati a commerciale con media struttura di vendita del settore	
	alimentare, pubblico esercizio e artigianato di servizio (ivi compresi i	
	servizi alla persona, uffici e studi professionali) nonché servizio pubblico	
	(farmacia) , nel rispetto dei limiti e delle modalità definite dalle Norme di	
	Attuazione della variante al P.R.G. e dalle norme di attuazione dello stesso	
	piano Attuativo (ALLEG.SUB.I). Il progetto persegue l'obiettivo di potenziare	
	le infrastrutture di connessione e la sicurezza della viabilità territoriale.	
	1.2. Le Parti danno atto che la presente convenzione viene stipulata ai sensi	
	e per gli effetti dell' art. 49 della Legge Urbanistica Provinciale e dell' art. 5	
	del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale , al fine di dare	
	esecuzione al piano sopra citato e di regolare gli obblighi del Soggetto	
	Promotore relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali e	
	urbanizzative (rotatoria, mobilità dolce e parcheggi pubblici), come meglio	
	specificate nei successivi articoli.	
	1.3. La presente convenzione, unitamente ai suoi allegati, costituisce parte	
	integrante e sostanziale del provvedimento di approvazione del Piano	
	Attuativo/Variante e vincola il Soggetto Promotore, i suoi successori o aventi	
	causa a qualsiasi titolo.	
	Art. 2 - Descrizione dell'intervento e destinazioni d'uso	
	2.1. In conformità a quanto previsto dall'Art. 50.1 delle Norme di Attuazione	
	del PRG, l'intervento di riqualificazione del compendio "Ex Due Laghi"	
	6	

	prevede la demolizione integrale degli edifici esistenti e la costruzione di un	
	nuovo complesso edilizio sviluppato su un unico livello fuori terra, articolato	
	architettonicamente in tre volumi distinti ma funzionalmente connessi, così	
	ripartiti:	
	• Volume A: Destinato a Media Struttura di Vendita (MSV) del settore alimentare, inclusi i relativi depositi, spazi gestionali, aree di carico/scarico e locali accessori.	
	• Volume B: Destinato a Pubblico Esercizio (bar-caffetteria/ristorazione).	
	• Volume C: Destinato a Servizi alla Persona e Servizio Pubblico (Farmacia, studi professionali/uffici e attività di Artigianato di Servizio).	
	2.2. Le Parti danno atto che le funzioni insediate nel Volume C (Farmacia, studi professionali e uffici) sono da considerarsi ricomprese e compatibili con le destinazioni di cui all'Art. 50.1 comma 2 delle N.d.A. ("Artigianato di servizio" e "Commerciale"), in quanto attività di servizio pubblico e privato strettamente connesse alla riqualificazione funzionale del comparto.	
	2.3. L'insediamento delle attività commerciali avverrà nel rispetto della L.P. n. 17/2010 e dei relativi criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.	
	2.4 Come previsto dal comma 5 della norma, è ammessa la realizzazione di un unico alloggio per il custode o titolare dell'attività prevalente, con una superficie utile netta (SUN) massima di 120 mq.	
	Art. 3 - Parametri edilizi ed urbanistici	
	3.1. Il Soggetto Promotore si impegna a realizzare l'intervento nel rispetto dei seguenti parametri edilizi massimi stabiliti dall'Art. 50.1, comma 6, delle N.d.A.:	
	7	

	Indice di fabbricabilità (If): 0.8 mq/mq di SUN;	
	Rapporto massimo di copertura (Rc): 30%;	
	Altezza massima (H max): 8m	
	3.2. Dotazione di Parcheggi e Standard: Ai sensi dei commi 7 e 9	
	dell'Art. 50.1 N.d.A., la dotazione di parcheggi (ALLEG.SUB.M) è	
	così articolata:	
	1. Standard Urbanistico: calcolato ai sensi dell'art. 59 della L.P. 15/2015	
	e del RUEP in rapporto alle singole destinazioni d'uso.	
	2. Quota Aggiuntiva ad Uso Pubblico: Il progetto prevede una quota di	
	stalli di sosta aperti al pubblico utilizzo, da intendersi in eccedenza	
	rispetto allo standard urbanistico obbligatorio. Tali parcheggi, pur	
	mantenendo la titolarità privata del Soggetto Promotore, saranno	
	asserviti all'uso pubblico perpetuo e disciplinati dalla convenzione	
	gestionale allo scopo predisposta.	
	3.3. Ai sensi dell'Art. 50.1 comma 4 delle N.d.A., le Parti danno atto	
	dell'applicabilità della deroga all'obbligo di realizzazione di parcheggi	
	interrati in ragione delle oggettive impedenze tecniche emerse in	
	sede di indagine geologica (ALLEG.SUB.C). La soggiacenza della	
	falda freatica a soli 100 cm dal piano di calpestio, unitamente alla	
	natura compressibile del suolo, sconsiglia la realizzazione di strutture	
	ipogee; la dotazione di standard urbanistici e aggiuntivi sarà pertanto	
	garantita interamente in superficie, secondo la distribuzione	
	planimetrica definita negli elaborati allegati.	
	Art. 4 – Disposizioni per l’attuazione del piano –	
	cronoprogramma	
	8	

4.1. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 49, comma 6, lett. e), punto 5) della L.P. n. 15/2015, il presente articolo disciplina le fasi temporali di esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo con valore di variante, come meglio descritti negli elaborati di progetto.

4.2. L'ottenimento dei titoli abilitativi e l'esecuzione delle opere avverranno secondo le seguenti modalità:

- **Stipulazione della presente convenzione:** entro **n. 30 (trenta)**

giorni dalla definitiva esecutività della deliberazione della Giunta Provinciale di approvazione della variante;

- **Interventi preliminari di demolizione:** Il soggetto promotore potrà chiedere il rilascio del titolo edilizio per la demolizione dell'edificio esistente, ed iniziare i lavori di demolizione in maniera indipendente dal resto dei lavori.

- A seguito dell'approvazione del Progetto Esecutivo delle opere pubbliche e stradali, i successivi fronti di cantiere – inerenti alla **costruzione del nuovo complesso commerciale, alla realizzazione delle opere a scomputo interne (Art. 5) e all'esecuzione della rotatoria esterna (Art. 7)** – procederanno in via tra loro **contestuale, parallela e coordinata**, garantendo la massima sinergia operativa e riducendo la durata complessiva dei disagi alla viabilità locale.

- a) Termine complessivo:** Il completamento di tutte le opere (pubbliche e private) è fissato nel termine unificato di **n. 18 (diciotto) mesi** decorrenti dal rilascio del titolo abilitativo stradale.

4.3. Clausola di Salvaguardia e Agibilità Parziale / Anticipata:

	Le Parti danno atto che la pianificazione unificata è finalizzata alla	
	conclusione simultanea delle opere stradali rispetto al compendio privato.	
	Qualora, tuttavia, all'atto della richiesta di agibilità delle strutture private, le	
	opere di cui all'Art. 7 (rotatoria) o all'Art. 5 (infrastrutture interne) risultassero	
	ultimate a regola d'arte e con collaudo positivo, ma in pendenza delle formali	
	procedure amministrative o di trascrizione patrimoniale, il Comune – al fine di	
	favorire l'immediato avvio delle attività economiche e occupazionali –	
	acconsente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità	
	(SCAGI) parziale o condizionata per i soli immobili commerciali.	
	Tale facoltà sarà subordinata al mantenimento in vigore delle garanzie	
	fideiussorie di cui al successivo Art. 17 o alla prestazione di idonea cauzione	
	integrativa proporzionata alle sole opere pubbliche in fase di completamento	
	o verifica, a piena tutela del patrimonio dell'Ente.	
	4.4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio	
	di idoneo titolo abilitativo e avverrà secondo le indicazioni degli elaborati	
	tecnici allegati. Il Comune di Levico Terme non assume alcuna responsabilità	
	per eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere imputabili a soggetti terzi o al	
	Soggetto Promotore, restando inteso che, qualora tali differimenti esterni si	
	verifichino a strutture private ultimate a regola d'arte, opereranno le tutele e	
	le flessibilità procedurali concordate al precedente comma 4.3, al fine di	
	garantire in ogni caso il tempestivo avviamento delle attività economiche del	
	compendio.	
	Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria a scomputo	
	5.1. Il Soggetto Promotore, avvalendosi della facoltà di scomputo degli oneri	
	di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 12, si impegna ad	
	10	

	assumere a propria totale cura e spese l'esecuzione delle opere di	
	urbanizzazione primaria interne o strettamente funzionali al comparto,	
	consistenti in:	
	b) Tratto di viabilità interna di accesso;	
	c) Realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico (25 stalli complessivi,	
	di cui la quota destinata a uso pubblico sarà regolata da apposita	
	convenzione gestionale) e relativi spazi di manovra;	
	d) Tratto di pista ciclabile interna per la connessione della mobilità dolce;	
	e) Sottoservizi e allacciamenti tecnologici; il tutto come meglio descritto	
	negli elaborati Allegato SUB E (TAV. 06 e 07) .	
	5.2. Il costo complessivo delle opere di cui al comma precedente è	
	quantificato nel Computo Metrico Estimativo (ALLEGATO SUB. F),	
	determinato sulla base del Prezzario della Provincia Autonoma di Trento	
	(2026), per un importo lavori netto di € 651.745,56 (Euro	
	seicentocinquantunomilasettecentoquarantacinque/56) . Sommati gli	
	oneri per la sicurezza, le spese tecniche e l'IVA agevolata (10%),	
	l'importo complessivo del quadro economico ammonta a € 901.848,81	
	(Euro novecentounomila ottocentoquarantotto/81) , assunto quale	
	riferimento per il calcolo della riduzione del contributo di costruzione.	
	Art. 6 - Progettazione delle opere di urbanizzazione a scomputo	
	6.1. Le Parti danno atto che la progettazione allegata alla presente	
	convenzione (Allegati da A a M) possiede i requisiti del Progetto di	
	Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) , ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e	
	della normativa provinciale vigente.	
	6.2. Il Soggetto Promotore si impegna a predisporre, a propria cura e senza	
	11	

	oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, il Progetto Esecutivo delle opere di	
	urbanizzazione, ai sensi del D.Lgs 36/2023. Tale progetto dovrà essere	
	conforme alle prescrizioni tecniche dei competenti uffici comunali e	
	provinciali, applicando per la definizione dei prezzi le disposizioni della L.P.	
	26/1993 e s.m.i..	
	6.3. L'approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune è	
	condizione necessaria per l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.	
	Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria non a scomputo	
	(rotatoria S.P. 1 / S.P. 16)	
	7.1. Le Parti riconoscono il primario interesse pubblico alla realizzazione	
	della nuova rotatoria tra la S.P. 1 e la S.P. 16, finalizzata alla messa in	
	sicurezza del nodo viabilistico e alla fluidificazione del traffico. L'opera insiste	
	su aree in parte di proprietà del Soggetto Promotore e in parte su sedime	
	demaniale della Provincia Autonoma di Trento .	
	7.2. Il Soggetto Promotore si impegna a realizzare l'opera a propria totale	
	cura e spese, agendo come delegato all'esecuzione. L'impegno comprende:	
	a) Progettazione Stradale: La predisposizione, a propria cura e con spese	
	a proprio carico, della progettazione idonea sotto il profilo delle regole	
	tecniche per la costruzione di strade, del D.Lgs. 285/1992 (Codice della	
	Strada) e relativo regolamento, nonché di ogni altra norma tecnica e	
	capitolato applicabile nella Provincia Autonoma di Trento. L'affidamento	
	degli incarichi tecnici sarà effettuato a professionisti abilitati e iscritti agli	
	albi professionali. Ai fini dell'individuazione dei requisiti di qualificazione	
	dell'esecutore (SOA) ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, le Parti	
	fanno espresso riferimento all'elenco delle categorie e degli importi	
	12	

	analitici già definiti nel Computo Metrico Estimativo di progetto	
	(ALLEGATO SUB. F), il quale fissa l'importo netto dei lavori della	
	rotatoria a € 410.682,60 (al netto degli oneri della sicurezza per €	
	6.991,01).	
	f) Viabilità Alternativa: La definizione della soluzione tecnica per	
	assicurare la viabilità alternativa e la fluidità dei flussi di traffico durante	
	l'esecuzione dei lavori, nel rispetto della vigente normativa e secondo le	
	prescrizioni del competente Servizio provinciale. Le Parti danno atto che	
	i relativi oneri economici, i presidi viabilistici (quali semafori, segnaletica	
	temporanea e barriere New Jersey) e le opere provvisorie risultano già	
	compiutamente individuati, quantificati e valorizzati all'interno della	
	Categoria 12 (Sicurezza Cantieri) del Computo Metrico Estimativo	
	(ALLEGATO SUB. F). Qualsiasi ulteriore o maggiore onere stradale	
	straordinario richiesto dagli Enti terzi in sede di Conferenza di Servizi	
	sarà soggetto al principio di rinegoziazione di cui al successivo Art. 24,	
	al fine di preservare l'equilibrio economico dell'intervento.	
	g) Recepimento Prescrizioni: Il Soggetto Promotore si impegna ad	
	ottenere ogni autorizzazione necessaria presso gli Enti terzi ed ad	
	adeguare tempestivamente gli elaborati alle prescrizioni imposte dalle	
	amministrazioni ed organi competenti ai fini dell'approvazione del	
	progetto, da rendersi in sede di Conferenza di Servizi decisoria	
	convocata ai sensi della L.P. 13/1997, purché tali modifiche non alterino	
	le caratteristiche essenziali del Piano Attuativo o la sostenibilità del	
	quadro economico complessivo approvato.	
	h) L'esecuzione integrale dei lavori, inclusi i raccordi viari e le opere di	

mitigazione idraulica legate al Rio Brentella (come da Studio R04 A);

7.3. Le Parti danno atto che l'importo di tale opera, **stimato per i soli lavori**

in € 410.682,60 netti (Euro quattrocentodiecimilaseicentoottantadue/60)

per complessivi € 618.400,02 (Euro seicentodiciottomilaquattro

cento/02) inclusi oneri per la sicurezza, spese tecniche e IVA ordinaria

al 22%, è assunto dal Soggetto Promotore quale onere aggiuntivo e non è

soggetto a scomputo dal contributo di costruzione, configurandosi come

contributo straordinario per la sostenibilità infrastrutturale dell'intervento.

7.4. Il Comune di Levico Terme si impegna a prestare la massima

collaborazione amministrativa per accelerare l'iter autorizzatorio presso la

Provincia Autonoma di Trento, fermo restando che l'inizio delle attività

commerciali è subordinato all'ultimazione di detta rotatoria.

Art. 8 - Esecuzione diretta e affidamento dei lavori

8.1. Le Parti danno atto che, in applicazione delle disposizioni richiamate in

premessa (Art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e Art. 5 dell'Allegato

I.12 al D.Lgs. 36/2023), è ammessa l'esecuzione diretta a carico del

Soggetto Promotore delle opere di urbanizzazione primaria sia a scomputo

(Art. 5) che non a scomputo (Art. 7). Tali opere, essendo funzionali alla

trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia di

rilevanza europea, non sono soggette all'obbligo del ricorso alle procedure di

evidenza pubblica.

Ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti generali di cui agli articoli

94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023, nonché dei requisiti di qualificazione speciale

di cui all'Allegato II.12 del medesimo Codice, il Soggetto Promotore si

impegna a trasmettere al Comune, prima dell'avvio dei lavori e con

	riferimento all'operatore economico affidatario, il Documento di Gara Unico	
	Europeo (DGUE) sotto forma di dichiarazione sostitutiva unitamente a copia	
	dell'attestazione SOA in corso di validità, i cui importi e categorie dovranno	
	essere proporzionati alle singole lavorazioni definite nel Computo Metrico	
	Estimativo (ALLEGATO SUB. F). La regolare trasmissione di tale	
	documentazione assolve integralmente all'onere di verifica e di evidenza	
	richiesto al Soggetto Promotore, fermo restando il potere del Comune di	
	procedere a verifiche d'ufficio senza che queste possano sospendere o	
	ritardare l'avvio e l'esecuzione dei lavori.	
	8.2. Le opere saranno pertanto eseguite direttamente a cura e spese del	
	Soggetto Promotore, il quale assume la veste di committente dei lavori ai	
	sensi del D.Lgs. 81/2008 e della regolarità contributiva, restando	
	l'Amministrazione Comunale del tutto estranea all'individuazione delle	
	imprese esecutrici.	
	8.3. Il Comune rimane estraneo a tutti i rapporti del Soggetto Promotore con i	
	suoi appaltatori, subappaltatori, progettisti e fornitori. Tali rapporti si	
	intendono intercorsi esclusivamente tra il Promotore e i predetti soggetti,	
	senza che sia configurabile alcuna forma di responsabilità, diretta o indiretta,	
	del Comune di Levico Terme per inadempienze contrattuali, ritardi o mancati	
	pagamenti.	
	8.4. Il Soggetto Promotore si impegna a rispettare e a far rispettare agli	
	esecutori tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla	
	Legge 13 agosto 2010 n. 136, provvedendo a inserire le apposite clausole	
	nei contratti di affidamento.	
	8.5. Il Soggetto Promotore tiene sollevato e indenne il Comune da ogni	
	15	

responsabilità, danno o pretesa di terzi che dovesse verificarsi in occasione o a causa dell'esecuzione dei lavori, garantendo tale impegno mediante la polizza assicurativa di cui al successivo art. 14.

Art. 9 – Adempimenti inerenti all'acquisizione del C.U.P. e del C.I.G

9.1. Ai fini del monitoraggio delle opere pubbliche e della tracciabilità, il Comune di Levico Terme provvede ad acquisire il **Codice Unico di Progetto (C.U.P.)** relativo alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione. Il Soggetto Promotore si impegna a fornire tempestivamente tutti i dati tecnici ed economici necessari per l'ottenimento e l'aggiornamento del CUP sulla piattaforma competente.

9.2. Il Promotore provvede ad acquisire il CIG (Codice Identificativo Gara) attraverso le piattaforme telematiche certificate e interoperabili con la BDNCP di ANAC.

9.3. Le Parti danno atto che, a seguito della soppressione dello "Smart CIG", ogni codice identificativo dovrà essere acquisito mediante le piattaforme certificate interoperabili, nel rispetto delle delibere ANAC vigenti al momento dell'avvio dei lavori.

Art. 10 - Esecuzione delle opere e direzione lavori

10.1. Il Soggetto Promotore si impegna a condurre le lavorazioni relative al comparto privato e alle infrastrutture pubbliche di collegamento in parallelo, nel pieno rispetto dei progetti approvati e delle scadenze concordate all'Art. 4. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) finale è subordinata all'ultimazione complessiva di tutte le opere pubbliche esterne ed interne al lotto, fatte salve le flessibilità procedurali previste al precedente

comma 4.3.

10.2. In caso di ritardo nell'ultimazione delle opere per cause imputabili al Promotore, previa diffida di **n. 30 (trenta) giorni**, il Comune applicherà una penale di **€ 100,00 (Euro cento/00)** al giorno fino a un massimo del **10%** dell'importo dei lavori, o secondo quanto previsto dalla normativa sui lavori pubblici.

10.3. Qualora il ritardo ecceda i 100 giorni, il Comune potrà eseguire d'ufficio le opere in danno al Promotore, previo incameramento della garanzia fideiussoria di cui all'Art. 17, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

10.4. Il Promotore nomina, a proprio carico, il Direttore dei Lavori (DL), che deve essere un professionista abilitato che operi nel rispetto di quanto stabilito dall'All. II.14 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m. in quanto compatibile. Il DL è responsabile della contabilità dei lavori (secondo i parametri del D.Lgs. 36/2023) e deve garantire il coordinamento con i tecnici del Comune di Levico e della Provincia Autonoma di Trento, specialmente per l'opera di cui all'Art. 7 (rotatoria), facilitando la supervisione degli enti titolari delle strade interessate.

10.5. Il Promotore accetta le prescrizioni tecniche e le varianti esecutive richieste dagli Enti in sede di approvazione del progetto esecutivo o in corso d'opera, purché non alterino la sostanza del Piano Attuativo. Eventuali varianti tecnico-esecutive autorizzate non comporteranno la necessità di modificare la presente convenzione.

10.6. Il proponente accetta l'esecuzione di interventi di ripristino per le lavorazioni non accettate dalla Direzione Lavori o dall'Organo di collaudo in presenza di accertate carenze esecutive o difformità che compromettano la

	funzionalità, la sicurezza o la regolare rispondenza tecnica delle opere	
	rispetto al progetto approvato. Tale impegno comprende l'eventuale	
	rimozione o demolizione delle sole opere non conformi al fine di ripristinare le	
	aree coinvolte e procedere alla successiva corretta esecuzione delle	
	lavorazioni.	
	10.7. Il proponente si impegna a trasferire e volturare formalmente a favore	
	della Provincia le garanzie per vizi ed evizione e per grave difetto costruttivo	
	richieste ed emesse a carico dell'operatore economico affidatario e	
	costruttore delle opere stradali.	
	10.8. Il proponente si impegna a manlevare la Provincia per qualsivoglia	
	pretesa o risarcimento o danno in conseguenza della realizzazione dell'opera	
	che possa cagionare eventuali danni al Comune o a terzi, nonché l'impegno	
	di risarcire alla Provincia ogni danno diretto derivante dall'esecuzione	
	dell'opera sui beni di sua proprietà o in gestione.	
	10.9. Il proponente si impegna, in caso di ritardo nel trasferimento della	
	proprietà alla Provincia per qualsivoglia motivazione, a rinunciare a qualsiasi	
	pretesa risarcitoria o restitutoria nei riguardi della Provincia.	
	Art. 11 - Manutenzione delle opere e responsabilità	
	11.1. Fino al verbale di consegna definitiva, alla stipula dell'atto di	
	cessione/costituzione di diritti reali, ovvero fino alla redazione del verbale di	
	presa in consegna anticipata per l'apertura al traffico di cui al successivo art.	
	15.8, tutti gli oneri di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la	
	responsabilità civile e penale verso terzi relativi alle opere di urbanizzazione	
	sono a carico esclusivo del Soggetto Promotore. Il Comune e la Provincia	
	sono esonerati da ogni responsabilità per danni derivanti dall'utilizzazione	
	18	

	delle aree di cantiere o dalle opere non ancora formalmente messe a disposizione o prese in consegna.	
	11.2. Il Soggetto Promotore garantisce la piena operatività e sicurezza della nuova rotatoria (art. 7) e delle opere interne (art. 5) lungo l'intero arco di esecuzione dei lavori. A seguito della presa in consegna anticipata della rotatoria stradale da parte del competente Servizio della Provincia Autonoma di Trento ai sensi dell'art. 15.8, la gestione ordinaria e la relativa responsabilità civile legata alla fluidità del traffico pubblico sul sedime stradale modificato si trasferiscono in capo all'Ente gestore, fermo restando l'obbligo del Promotore di garantire il pronto intervento per eventuali anomalie strutturali o vizi esecutivi emergenti fino all'approvazione del collaudo definitivo.	
	Art. 12 - Collaudo delle opere	
	12.1. Monitoraggio Congiunto in Corso d'Opera: Al fine di assicurare la massima qualità esecutiva delle infrastrutture destinate alla collettività e di ottimizzare le successive fasi di presa in consegna, l'Amministrazione Comunale , d'intesa con i competenti Servizi della Provincia Autonoma di Trento, provvederà alla nomina del Collaudatore Tecnico-Amministrativo (con oneri a carico del Promotore) contestualmente all'avvio dei lavori delle opere di urbanizzazione. Il Collaudatore svolgerà le proprie funzioni mediante visite ispettive periodiche e verifiche in corso d'opera lungo l'intero arco di sviluppo del cantiere, collaborando attivamente con la Direzione Lavori per accertare in itinere la perfetta esecuzione delle strutture, dei raccordi stradali e dei sottoservizi.	
	12.2. Certificazione Finale: In virtù delle verifiche e dei controlli già eseguiti	
	19	

	ed accertati durante lo svolgimento dei lavori, il Certificato di Collaudo (o il	
	Certificato di Regolare Esecuzione nei casi consentiti) sarà emesso	
	dall'Organo preposto entro il termine perentorio di n. 60 (sessanta)	
	giorni dall'avvenuta trasmissione del certificato di ultimazione dei lavori	
	da parte del Direttore dei Lavori e di tutta la documentazione necessaria	
	alla redazione del collaudo , consentendo il tempestivo svincolo delle	
	garanzie e la rapida definizione del conguaglio del contributo di costruzione.	
	12.3. Qualità Ambientale (Terre e Rocce da Scavo): Il collaudo è	
	subordinato alla presentazione della documentazione che attesti la corretta	
	gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi del D.P.R. 120/2017 , nonché	
	alla conformità degli eventuali materiali di recupero utilizzati in sito (come	
	previsto dallo studio idraulico R04 A (ALLEG. SUB. F) per il ripristino delle	
	sponde e della roggia).	
	12.4. Per l'opera di cui all'Art. 7 (Rotatoria), il collaudo dovrà essere eseguito	
	con il coinvolgimento dei tecnici del Servizio Viabilità della Provincia	
	Autonoma di Trento , stante la titolarità delle aree stradali interessate.	
	Art. 13 - Opere funzionali e allacciamenti	
	13.1. Il Soggetto Promotore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, la	
	cabina di trasformazione elettrica e tutte le opere funzionali (sottoservizi, reti	
	tecnologiche, smaltimento acque meteoriche) previste dal Piano Attuativo e	
	necessarie all'insediamento delle nuove funzioni commerciali. In conformità	
	alle normative vigenti in materia di sicurezza antincendio e d'accordo con i	
	competenti uffici tecnici, l'intervento comprenderà la fornitura e posa in opera	
	di un idoneo idrante antincendio stradale, da connettere alla rete idrica di	
	distribuzione secondo le indicazioni e le specifiche fornite dall'ente gestore	
	20	

del servizio idrico.

13.2. Eventuali modifiche tecniche alle infrastrutture, ai punti di consegna o alle modalità di allacciamento, richieste dai rispettivi enti gestori (es. SET Distribuzione, Novareti, ecc.) in sede di progettazione esecutiva, saranno attuate dal Promotore e non costituiranno variante al Piano Attuativo, purché non alterino i parametri urbanistici approvati.

Art. 14 - Polizza Assicurativa (C.A.R. e R.C.T.)

14.1. A garanzia della responsabilità per danni a persone, animali o cose, inclusi quelli arrecati al Comune di Levico Terme o alla Provincia Autonoma di Trento, il Soggetto Promotore si impegna a stipulare, prima dell'inizio dei lavori, una **polizza assicurativa di tipo C.A.R. (Construction All Risks)** e una **polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** con primario istituto assicurativo.

14.2. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a **€ 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00)** e dovrà restare in vigore fino alla firma del certificato di collaudo o di regolare esecuzione di cui all'art. 12. Il Comune di Levico Terme e la Provincia Autonoma di Trento (per le opere di cui all'Art. 7) dovranno figurare come "Assicurati Addizionali".

14.3. L'avvio dei lavori è subordinato alla consegna di copia delle polizze e delle relative quietanze di pagamento al Comune.

Art. 15 - Cessioni e costituzione di diritti reali (sistema tavolare)

15.1. Servitù di Uso Pubblico Convenzionato: Il Soggetto Promotore si obbliga a costituire a titolo gratuito in favore del Comune di Levico Terme, ai sensi della L.P. 15/2015, il diritto di servitù di uso pubblico convenzionato sulle aree destinate a viabilità e parcheggi destinate all'uso pubblico interni al

	“compendio ex due laghi”. Tali superfici sono puntualmente identificate negli	
	elaborati grafici di progetto (ALLEGATO SUB. E - TAV. 6 e 7) e	
	nell'ALLEGATO SUB. H (Bozza Tipo di Frazionamento).	
	15.2. Cessione Aree della Rotatoria: In relazione alle opere stradali ed	
	idrauliche esterne di cui all'Art. 7, il Soggetto Promotore si impegna a cedere	
	in piena proprietà alla Provincia Autonoma di Trento (o al Comune di Levico	
	Terme, secondo le indicazioni e le competenze che saranno stabilite dalla	
	PAT) le aree interessate dalla sede della nuova rotatoria e dai relativi	
	raccordi viari esterni al comparto privato, come identificate nell'ALLEGATO	
	SUB. E - TAV. 6 e 7 e nell'ALLEGATO SUB. H.	
	15.3. Tempistiche per Frazionamento e Intavolazione: Il Soggetto	
	Promotore provvederà a propria cura e spese alla redazione del Tipo di	
	Frazionamento definitivo, d'intesa con i competenti Uffici del Catasto e del	
	Libro Fondiario. In un'ottica di semplificazione ed accelerazione dei tempi	
	amministrativi, le Parti concordano che:	
	• Il Tipo di Frazionamento definitivo sarà depositato presso gli uffici	
	competenti entro n. 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori;	
	• Gli atti notarili o amministrativi definitivi di cessione e di asservimento,	
	idonei all'intavolazione tavolare, saranno stipulati n. 90 (novanta)	
	giorni dall'emissione del Certificato di Collaudo favorevole di cui	
	all'Art. 12. I relativi oneri fiscali, di rogito e di registrazione rimangono	
	a carico del Soggetto Promotore.	
	15.4. Stato delle Aree: All'atto della stipula degli atti definitivi, le aree	
	destinate a viabilità pubblica, rotatoria e parcheggi asserviti dovranno	
	essere libere da ipoteche, vincoli pregiudizievoli, oneri o diritti di terzi	
	22	

	che possano in qualsiasi modo limitare o pregiudicare il godimento	
	pubblico delle stesse.	
	15.5. Regolamentazione degli Oneri di Manutenzione: Trattandosi	
	di aree interne al comparto che mantengono la titolarità della	
	proprietà privata ancorché gravate da servitù di uso pubblico, tutti gli	
	oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, lo sgombero neve, la	
	pulizia dei parcheggi e della viabilità interna rimarranno a carico	
	esclusivo del Soggetto Promotore e dei suoi aventi causa. Tale	
	vincolo ed obbligo gestionale dovrà essere espressamente richiamato	
	in ogni successivo atto di compravendita o trasferimento delle unità	
	immobiliari private.	
	15.6. Disciplina Gestionale dei Parcheggi ad Uso Pubblico: Gli	
	stalli di sosta aperti al pubblico utilizzo, realizzati in quota aggiuntiva	
	rispetto agli standard urbanistici obbligatori, manterranno la titolarità	
	privata ma saranno asserviti all'uso pubblico permanente. Al fine di	
	contemperare l'interesse pubblico alla sosta con le primarie esigenze	
	di sicurezza, custodia e tutela del compendio immobiliare, le Parti	
	concordano che la fruizione e l'accesso ai parcheggi pubblici interni	
	saranno disciplinati in stretta conformità con gli orari di esercizio delle	
	attività commerciali e dei servizi insediati. Al Soggetto Promotore è	
	pertanto riconosciuta la facoltà di inibire l'accesso all'area mediante la	
	chiusura di varchi o sbarre mobili durante le ore notturne, nonché nei	
	periodi e nelle giornate di totale sospensione delle attività	
	economiche.	
	15.7. Coordinamento per la Realizzazione della Pista Ciclabile:	
	23	

	Formando oggetto di separato accordo a latere della presente	
	convenzione, il Soggetto Promotore si obbliga alla progettazione	
	definitiva/esecutiva, al finanziamento e alla messa in opera del tratto	
	di pista ciclabile compreso tra l'accesso alla p.ed. 3430 fino al	
	raccordo con la ciclabile esistente all'altezza della rotatoria di via	
	Traversa Lido (sulla p.f. 7723/3). Il Comune di Levico Terme si	
	impegna a mettere a disposizione il sedime esterno al compendio	
	privato previa attivazione delle procedure di esproprio o di	
	acquisizione bonaria a trattativa privata, mentre le superfici ciclabili	
	ricadenti all'interno del perimetro di lottizzazione del Proponente	
	verranno trasferite a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.	
	15.8. Messa a Disposizione e Presa in Consegna Anticipata della	
	Viabilità: Al fine di minimizzare l'impatto sul traffico e favorire la	
	massima fluidità viabilistica territoriale, il Soggetto Promotore	
	garantisce la disponibilità immediata della nuova rotatoria e dei	
	relativi raccordi stradali anche prima dell'emissione del collaudo	
	definitivo. Tale messa a disposizione si perfezionerà tramite la	
	redazione di un verbale di accertamento ai fini della presa in	
	consegna anticipata dell'opera e della sua conseguente apertura al	
	traffico, redatto dal collaudatore nominato nel pieno rispetto delle	
	prescrizioni dell'art. 24 dell'Allegato II.14 al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.	
	ed ii.. Il rilascio di tale verbale avverrà con la massima tempestività	
	per consentire il tempestivo trasferimento della gestione del sedime	
	stradale modificato al competente Servizio della Provincia Autonoma	
	di Trento.	
	24	

Art. 16 – Contributo di costruzione e scomputo oneri

16.1. Principio di Scomputo degli Oneri: Il Soggetto Promotore è

tenuto al pagamento del contributo di costruzione ai sensi degli artt.

84, 87, 88, 89 e 90 della L.P. 15/2015. In virtù dell'assunzione diretta

e a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria di cui

all'Art. 5 – quantificate in € **651.745,56 (Euro**

seicentocinquantunomilasettecentoquaranta cinque/56) per la

sola quota lavori netta nel Computo Metrico Estimativo (**ALLEGATO**

SUB. F) – viene riconosciuta al Promotore una riduzione del

contributo fino a un importo massimo corrispondente alla quota degli

oneri di urbanizzazione primaria dovuti (pari a **1/3 del totale** del

contributo di costruzione complessivo) o al minor costo effettivamente

sostenuto e consuntivato. Come già pattuito, le opere stradali esterne

di cui all'Art. 7 (nuova rotatoria), pari a € **410.682,60 (Euro**

quattrocentodiecimilaseicento ottantadue/60) netti, non sono

soggette a scomputo e si configurano quale contribuzione

straordinaria finalizzata alla sostenibilità infrastrutturale dell'area.

16.2. Determinazione del Conguaglio Definitivo: La riduzione

definitiva del contributo sarà determinata in sede di bilancio finale

sulla base della contabilità consuntiva dei lavori, regolarmente

asseverata dalla Direzione Lavori e verificata dall'Organo di collaudo

ai sensi del precedente Art. 12, con esclusivo riferimento alle opere a

scomputo di cui all'Art. 5. In un'ottica di totale salvaguardia del

bilancio comunale, le Parti convengono che nulla sarà dovuto dal

Comune a titolo di rimborso, indennizzo o compensazione qualora il

	costo finale delle opere eseguite dal privato dovesse superare	
	l'importo degli oneri provvisoriamente calcolati.	
	16.3. Riconoscimento della Rigenerazione Urbana: In armonia con	
	gli obiettivi di valorizzazione territoriale condivisi, le Parti riconoscono	
	e danno atto che l'intervento si qualifica pienamente quale opera di	
	"Recupero e Rigenerazione Urbana" ai sensi dell'Art. 77, comma 2	
	della L.P. 15/2015, in quanto finalizzato a sostituire un tessuto	
	insediativo dismesso e degradato ("Ex Albergo Due Laghi") con un	
	nuovo complesso organico e funzionale. Di conseguenza, il contributo	
	di costruzione sarà determinato applicando l'aliquota agevolata del	
	5% sul costo medio di costruzione, ai sensi dell'art. 87 della	
	medesima legge provinciale.	
	16.4. Quantificazione Provvisoria: L'importo complessivo del	
	contributo di costruzione, stimato in via provvisoria in circa €	
	399.535,36 (Euro trecento	
	novantanovemilacinquecentotrentacinque/36), sarà oggetto di	
	conteggio analitico e definitivo da parte dei competenti uffici comunali	
	contestualmente alla presentazione delle istanze unificate per i titoli	
	abilitativi edilizi di cui all'Art. 4.2.	
	Art. 17 - Garanzie fideiussorie (Cauzione)	
	17.1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti	
	nella presente convenzione, il Soggetto Promotore costituisce, all'atto	
	della firma, idonee garanzie fideiussorie bancarie o assicurative a	
	prima richiesta e con formale rinuncia al beneficio della preventiva	
	escussione ai sensi dell'art. 1944 c.c., per un importo complessivo di	
	26	

	€	1.520.248,83 (Euro unmilione
	cinquecentoventimiladuecentoquarantotto/83), corrispondente al	
	totale del Quadro Economico generale dell'intervento e così ripartito:	
	• Euro 154.600,01 tramite polizza fideiussoria a favore della Provincia Autonoma di Trento, corrispondente al 25% della quota del Quadro Economico afferente alla <i>rotatoria stradale</i> ed alle opere di raccordi esterni (Art. 7);	
	• Euro 463.800,01 tramite polizza fideiussoria a favore del Comune di Levico Terme, corrispondente al 75% della quota del Quadro Economico afferente alla <i>rotatoria stradale ed alle opere di raccordi esterni</i> (Art. 7);	
	• Euro 901.848,81 tramite polizza fideiussoria a favore del Comune di Levico Terme, a garanzia della <i>corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne a scomputo</i> (Art. 5). Tale importo include integralmente il costo dei lavori, gli oneri di sicurezza proporzionali, le spese tecniche e l'IVA agevolata di legge calcolata al 10%.	
	17.2. Regolamentazione degli Svincoli Progressivi e delle	
	Garanzie per l'Agibilità Parziale: La cauzione prestata a favore del	
	Comune di Levico Terme per le opere a scomputo (Art. 5) e per la	
	quota di competenza comunale della rotatoria (Art. 7) potrà essere	
	svincolata progressivamente in base agli stati di avanzamento lavori	
	(SAL) regolarmente certificati dal Direttore dei Lavori e verificati dai	
	competenti uffici comunali, fino a un massimo del 90% dell'importo	
	garantito. Il residuo 10% sarà svincolato a seguito dell'emissione del	
	certificato di collaudo favorevole (o di regolare esecuzione nei casi	
	consentiti) e della successiva stipula degli atti definitivi di cessione o	
	27	

	asservimento di cui all'Art. 15.	
	In armonia con quanto concordato all'Art. 4.3, qualora il Soggetto	
	Promotore intenda avvalersi della facoltà di presentare la	
	Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) parziale per l'avvio delle	
	attività commerciali in pendenza delle sole verifiche amministrative di	
	collaudo delle opere pubbliche ultimate a regola d'arte, le predette	
	fideiussioni rimarranno attive e spiegheranno piena efficacia a favore	
	degli Enti, configurandosi quale idonea e capiente garanzia per il	
	completamento formale dell'iter urbanistico.	
	La garanzia fideiussoria prestata a favore della Provincia Autonoma	
	di Trento per la quota del 25% della rotatoria (Art. 7) sarà interamente	
	svincolata a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo	
	favorevole della rotatoria medesima o della redazione del verbale di	
	consegna anticipata all'apertura del traffico stradale (Art. 15.8), per la	
	parte di adempimenti strutturali verificati dall'organo di collaudo.	
	Art. 18 - Referenti per l'esecuzione e coordinamento	
	18.1. Al fine di garantire un canale di comunicazione diretto, efficace	
	e improntato alla più ampia collaborazione istituzionale lungo tutto lo	
	sviluppo del cantiere, il referente per l'esecuzione della presente	
	convenzione per il Comune di Levico Terme è il Responsabile	
	dell'Ufficio Tecnico comunale (o il RUP espressamente individuato	
	dall'Ente). Per il Soggetto Promotore, il referente è,	
	in qualità di coordinatore generale dell'intervento,	
	con il compito di agevolare il costante e tempestivo raccordo tecnico	
	tra le strutture operative private, gli uffici comunali, i Servizi della	
	28	

Provincia Autonoma di Trento e l'Organo di collaudo.

Art. 19 - Durata ed efficacia

19.1. Ai sensi dell'art. 54, comma 1 della L.P. 15/2015, il Piano Attuativo e la presente convenzione hanno **efficacia di 10 (dieci) anni** dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva. Decorso tale termine, la convenzione scade per le parti non ancora edificate, fatti salvi gli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione già avviate.

Art. 20 – Annotazione al Libro Fondiario (sistema tavolare)

20.1. Adempimenti Tavolari: La presente convenzione sarà oggetto di formale annotazione nel Libro Fondiario, ai sensi della vigente normativa sul Sistema Tavolare, a cura e spese del Soggetto Promotore. L'annotazione graverà sulle particelle fondiarie ed edificiali costituenti il compendio "Ex Due Laghi", al fine di rendere pienamente opponibili ai terzi e agli aventi causa gli obblighi e i vincoli qui assunti, in perfetta armonia con la durata decennale di efficacia del Piano Attuativo di cui al precedente Art. 19.1.

20.2. Opponibilità e Vincolo degli Aveni Causa: Il Soggetto Promotore si impegna a inserire nei futuri atti di compravendita, donazione o trasferimento a qualsiasi titolo delle erigende unità immobiliari private, apposita clausola inserita nei patti d'obbligo che vincoli espressamente gli acquirenti e successivi aventi causa al rispetto integrale delle disposizioni della presente convenzione. Tale richiamo riguarderà, con vincolo di perpetuità strutturale, gli oneri di custodia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree interne

asservite all'uso pubblico convenzionato di cui all'Art. 15.5.

Art. 21 – Modifiche della convenzione e principio di

rinegoziazione

21.1. Tutela dell'Equilibrio Economico: Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico, per sopravvenute disposizioni legislative o regolamentari, per cause di forza maggiore **ovvero per impreviste contingenze tecnico-operative emerse in fase di scavo o di esecuzione**, dovessero rendersi necessarie modifiche alla presente convenzione, le Parti si impegnano a rinegoziarne il contenuto in buona fede, secondo i principi di correttezza e leale collaborazione. Tale rinegoziazione avrà il fine esclusivo di conservare l'equilibrio economico-giuridico originario dell'accordo, **con espresso riferimento alla salvaguardia dei valori massimi fissati nel Quadro Economico di Progetto pattuito.**

21.2. Adeguamenti in Corso d'Opera (Senza Variante): Le Parti danno atto che eventuali prescrizioni tecniche, varianti esecutive o affinamenti progettuali impartiti dai competenti Servizi della Provincia Autonoma di Trento (es. Servizio Viabilità, Urbanistica, Bacini Montani) o dai gestori dei sottoservizi in sede di approvazione dei progetti esecutivi o durante i lavori, qualora comportino modifiche tecnico-distributive non sostanziali agli elaborati di piano, potranno essere recepite direttamente dal Soggetto Promotore nei titoli abilitativi **edilizi e nei registri di cantiere, senza necessità di formale approvazione di variante alla presente convenzione, garantendo così la massima fluidità e la continuità ininterrotta**

delle lavorazioni.

21.3. Modifiche Sostanziali e Continuità Aziendale: Qualora, invece, le modifiche richieste dagli Enti sovraordinati incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche essenziali dell'intervento pubblico o comportino **un aggravio degli oneri economici a carico del Soggetto Promotore superiore al Quadro Economico approvato**, le Parti procederanno alla stipula di un Atto Integrativo alla presente convenzione. Al fine di scongiurare qualsivoglia blocco operativo, nelle more della definizione procedurale di tale Atto Integrativo, il Soggetto Promotore sarà comunque espressamente autorizzato a proseguire senza interruzione alcuna le lavorazioni relative al compendio commerciale privato e alle opere non direttamente interessate dalle modifiche. Resta inteso che il Promotore non sarà tenuto all'esecuzione di opere eccedenti il budget pattuito in assenza di preventivo e formale accordo su idonee misure di compensazione o riequilibrio (quali, a titolo esemplificativo, l'aumento delle quote a scomputo o lo storno di altre lavorazioni).

Art. 22 – Richiami e clausole vessatorie

22.1. Le Parti dichiarano di aver esaminato e discusso analiticamente ogni singola clausola della presente convenzione e di accettarle specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli **artt. 1341 e 1342 del Codice Civile**, con particolare riferimento agli obblighi di fare, alle penali in caso di ritardo, alle garanzie fideiussorie e agli oneri di manutenzione e custodia perpetua a carico del Soggetto Promotore.

E richiesto, io Segretario Generale ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su numero pagine a video e fin qui della e, dandone lettura alle Parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto, a conferma lo sottoscrivono in mia presenza con firma analogica e digitalmente gli allegati (da **SUB. A** a **SUB. M**).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

- ing. Nicola Passamani -

Il Soggetto Promotore

società Dolomiti Sviluppo Immobiliari S.p.A.

Il Legale Rappresentante pro tempore

- sig. -

IL SEGRETARIO GENERALE

- dott. Loris Montagna -

