

CONVENZIONE
relativa all'esecuzione degli interventi previsti nel comparto 1
del "PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale"
del Piano Regolatore Generale del Comune di Tre Ville

Il giorno [REDACTED] 2025, tra le parti di seguito indicate:

- **Comune di Tre Ville**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 4/A, c.f. 02402200220, di seguito indicato anche solo come "Comune", legalmente rappresentato dal Sindaco, Matteo Leonardi, nato a Tione di Trento (TN) il 6 luglio 1982, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [REDACTED]/2025.
- **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole", legalmente rappresentata dal Presidente, Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. [REDACTED]/2025;

Premesso:

- che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria degli immobili di seguito specificati, entrambi situati nel Comune di Tre Ville, Frazione Palù, in Piazzale Brenta:
 - p.ed. 88 C.C. Ragoli II, costituita dall'edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" (all'interno del quale sono situati un'autofficina, alcuni locali ad uso commerciale, un bar, uno studio professionale e dieci appartamenti ad uso abitativo) nonché da una porzione di parcheggio pubblico di superficie (gravata da una servitù di passaggio pubblico a favore del Comune di Tre Ville sino all'1 dicembre 2026, annotata nel libro fondiario ai sensi dell'art. 2645quater Cod.Civ. sub G.N. 3209/2/2022);
 - p.f. 21/46 C.C. Ragoli II, immobile costituito dalla parte principale del parcheggio pubblico di superficie di cui sopra (pure gravata dalla servitù di passaggio pubblico sopra citata);
- che all'art. 66 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville sono disciplinati i piani attuativi tra i quali il "PL.3 - Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale", concernente i due immobili sopra indicati e diviso in due comparti, come di seguito precisato:
 - il comparto C1, relativo alla riqualificazione dell'edificio Centro Commerciale di Palù e delle sue pertinenze esterne;
 - il comparto C2, relativo alla realizzazione di un parcheggio multipiano interrato al di sotto dell'attuale parcheggio di superficie nonché di un nuovo edificio a destinazione commerciale e residenziale;
- che, attualmente, la Comunità delle Regole intende realizzare gli interventi previsti nel piano di comparto C1;
- che nella medesima norma sopra citata delle n.t.a. del P.R.G. è previsto che la Comunità delle Regole, al fine della realizzazione degli interventi previsti nel comparto C1, oltre a garantire la realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e di tutti i collegamenti e raccordi con le infrastrutture esistenti dovrà cedere a titolo gratuito al Comune i sedimi stradali corrispondenti alle p.f. 74, 75, 76 C.C. Ragoli II (costituenti la parte terminale di Via Fevri, con la precisazione che, nel 2022, le p.f. 75 e 76 sono state catastalmente estinte con aggregazione della relativa superficie alla p.f. 74) e alla 27/97 C.C di Ragoli (costituente l'intera Via Conte Spina nonché una parte del marciapiedi a valle di Via Vallesinella);
- che con la presente convenzione le parti intendono definire gli oneri a carico della Comunità delle Regole al fine della realizzazione degli interventi previsti nel comparto C1, ai sensi dell'art. 49 della L.P. 15/2015, dell'art. 5 del D.P.P. 8-61/leg/2017 e del medesimo art. 66 delle n.t.a. del P.R.G.;
- che lo schema della presente convenzione è stato approvato da entrambe le parti con gli atti sopra indicati.

Tutto ciò premesso
e dichiaratolo parte integrante e sostanziale del presente atto,
tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue.

art. 1 – Individuazione delle aree

La presente convenzione concerne esclusivamente la riqualificazione dell'edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" e delle sue pertinenze esterne (verdi o pavimentate) incluse nella p.ed. 88 C.C. Ragoli II, costituenti il comparto C1 ai sensi dell'art. 66 delle n.t.a. del P.R.G. del Comune di Tre Ville.

Peraltro, resta salva la possibilità, per la Comunità delle Regole, di utilizzare come area di cantiere al fine della realizzazione di tale intervento il parcheggio pubblico di superficie presente sulla p.f. 21/46 nonché su parte della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II. A tal fine la Comunità delle Regole dovrà indicare al Comune, con un congruo anticipo, l'area che intende occupare per tale scopo

art. 2 – Descrizione degli interventi previsti

La riqualificazione del Centro Commerciale di Palù e delle sue pertinenze esterne è definita negli elaborati tecnici di seguito elencati, a firma del dott.arch. Sebastiano Bertolini, con studio a Tre Ville, costituenti parti integranti e sostanziali del "Piano di comparto C1":

- elab. A – relazione tecnico – descrittiva;
- elab. B – norme di attuazione;
- elab. C – relazione integrativa;
- tav. 1 – Cartografia e documentazione fotografica;
- tav. 2 – rilievo planimetrico quotato – individuazione PL3 (C1 e C2);
- tav. 3 – planivolumetria generale;
- tav. 4 – ipotesi utilizzo materiali – abaco materiali – viste generali edificio.

Specificamente, tale riqualificazione è finalizzata principalmente:

- a) a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio (posando un isolamento termico a cappotto, sostituendo gran parte dei serramenti esterni e rifacendo completamente la copertura, incluso il pacchetto isolante);
- b) ad ottimizzare funzionalmente alcuni spazi (realizzando una nuova isola ecologica privata in sostituzione di quella esistente, chiudendo alcuni poggioli già esistenti e realizzandone alcuni nuovi);
- c) a migliorare l'aspetto estetico esterno dell'edificio (uniformando la dimensione e la posizione dei fori esistenti, eliminando le ante ad oscurio, sostituendo alcuni elementi ammalorati e ritinteggiando completamente le superfici verticali);
- d) ad efficientare gli impianti elettrico e termoidraulico (predisponendo nuove linee di collegamento verticale tra i piani dell'edificio).

Nell'ambito della riqualificazione non sarà aumentato il numero di unità immobiliari presenti nell'edificio.

Considerato che l'edificio oggetto di riqualificazione è già esistente e che il carico urbanistico derivante dall'edificio non aumenterà in modo significativo a seguito dell'intervento, per quanto detto sopra, nell'ambito del comparto C1 non è prevista la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, né primaria né secondaria, e non saranno realizzati nuovi allacciamenti alle reti infrastrutturali di servizio pubblico (acquedotto, fognature nere e bianche, linea elettrica, etc.), risultando sufficienti ed adeguati alle necessità dell'edificio quelli già esistenti.

art. 3 – Cessione gratuita di immobili

La Comunità delle Regole cederà gratuitamente al Comune di Tre Ville la proprietà dei seguenti immobili, situati nella Frazione di Palù e già attualmente utilizzati quali aree di transito pubblico:

- p.f. 74 C.C. Ragoli II, di 2145 m², costituente la parte terminale di Via Fevri;
- p.f. 27/97 C.C. Ragoli II, di 1058 m², costituente l'intera Via Conte Spina nonché una parte del marciapiedi a valle di Via Vallesinella.

Tale cessione dovrà essere formalizzata con atto pubblico rogato dal Segretario del Comune di Tre Ville, su testo predisposto dalla Comunità delle Regole. Tutte le spese derivanti dalla stipula di tale atto saranno a carico della Comunità delle Regole.

Ai sensi dell'art. 5, c. 9, del D.P.P. 8-61/leg./2017 la presente convenzione sarà annotata nel libro fondiario a carico dei due immobili oggetto della cessione gratuita, a cura e spese della Comunità delle Regole. Peraltro, tale annotazione potrà non essere effettuata qualora la formalizzazione della cessione gratuita avverrà entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione.

art. 4 – Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione dovuto dalla Comunità delle Regole per la realizzazione della riqualificazione del Centro Commerciale di Palù è calcolato in [REDACTED] €, in via provvisoria ai sensi dell'art. 49, c. 6, lett. e), n. 2). Il contributo di costruzione dovrà essere pagato dalla Comunità delle Regole con le modalità ed entro i termini previsti nella L.P. 15/2015 e nel D.P.P. 8-61/leg./2017.

art. 5 – Termini di esecuzione

La cessione gratuita di immobili di cui all'art. 3 della presente convenzione dovrà essere formalizzata entro il 31 dicembre 2025.

La riqualificazione del Centro Commerciale di Palù e delle sue pertinenze esterne, così come prevista nel piano di comparto, dovrà essere completamente realizzata entro il 31 dicembre 2027.

Fino a che la Comunità delle Regole non avrà formalizzato la cessione gratuita e non avrà ultimato la riqualificazione in parola non potrà realizzare gli interventi previsti nel comparto C2 del PL.3, come definiti nelle n.t.a. del P.R.G. del Comune di Tre Ville.

art. 6 – Disposizioni finali

Le parti si impegnano a risolvere in via bonaria le eventuali controversie che insorgeranno tra le parti in merito all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione: pertanto, il ricorso all'autorità giudiziaria dovrà avvenire solamente dopo aver tentato infruttuosamente tale conciliazione.

Tutte le spese derivanti dalla stipula della presente convenzione (per imposte, diritti di segreteria e similari) saranno a carico della comunità delle Regole.

La presente convenzione, stipulata mediante scrittura privata con sottoscrizione digitale, sarà registrata solo in caso d'uso, ai sensi del D.P.R. 131/1986: in tal caso, le spese derivanti dalla registrazione saranno a carico della parte che l'avrà richiesta.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Comune di Tre Ville

Il Sindaco – Matteo Leonardi

Comunità delle Regole di Spinale e Manez

Il Presidente – Luca Cerana