Allegato alla deliberazione consiliare n. 17 di data 26 giugno 2013

Comune di Rovereto

- Provincia di Trento -

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ai sensi degli articoli 53 e 54 della Legge Provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e s.m.i. e delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Rovereto.

CONVENZIONE

L'anno **duemilatredici**, addì __ (_____) del mese di _____ alle ore _____.

Avanti a me _____, sono comparsi i signori:

1. **LUIGI CAMPOSTRINI**, nato a Venezia il 21 giugno 1968, dirigente del Servizio Territorio del Comune di Rovereto, domiciliato per la carica che ricopre presso il Municipio di Rovereto, il quale interviene al presente atto ed agisce in rappresentanza del COMUNE DI ROVERETO (di seguito Comune), con sede in Rovereto (TN), piazza Podestà, 11, P. Iva 00125390229, ai sensi dell'articolo 39 dello Statuto comunale;
2. ..., nato a ... il (...), residente a ..., via ... il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della ..., proprietaria della p.f. ... C.C. Lizzana, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
3. ..., nato a ... il (...), residente a ..., via ... il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della ..., proprietaria della p.f. ... C.C. Lizzana, di seguito indicato come soggetto lottizzante;

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

PREMESSE

- la variante al piano regolatore generale "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio", approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012 ed entrata in vigore il 4 luglio

2012, introduce l'istituto della perequazione urbanistica quale strumento di pianificazione che persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce;

- nel dettaglio, suddetta variante individua l'ambito di perequazione urbanistica n. 4 “via al Perer” per le aree individuate dalle pp. ff. 602/4, 603/1, 606/1, 607/1, 608, 609, 610, 611/1, 611/2, 612/1 (parte), 612/2 (parte), 613/1, 1577, tutte nel Comune catastale di Lizzana;
- la relativa scheda norma n. 4 prevede la suddivisione dell'ambito di perequazione in un lotto edificabile a destinazione residenziale privata per una S.U.L. complessiva massima di 8876 mq, e delle seguenti opere di urbanizzazione:
 1. verde pubblico, per una superficie totale di 29.657 mq;
 2. parcheggio pubblico , per una superficie totale di 1.532 mq;
 3. percorso ciclo – pedonale, su area privata sottocostruibile con servitù di passo a piedi e con cicli a favore del Comune di Rovereto di larghezza minima di 3,00 m e lunghezza di circa 65 m.
- la stessa scheda norma n. 4 rimanda inoltre ai contenuti delle Tavole 4 e 4 bis relative ai “Progetti Paesaggistico – Ambientali” per le indicazioni progettuali;
- i soggetti lottizzanti, con nota pervenuta in data 05.12.2012, prot. n. 50127 di data 07.12.2012, hanno presentato domanda di autorizzazione alla lottizzazione ai sensi di quanto disposto dall'art. 54 della L.P. 1/2008;
- alla luce di tutto quanto sopra riportato, è stata quindi concordata con i soggetti lottizzanti la seguente convenzione per disciplinare i rapporti tra il Comune ed i soggetti lottizzanti.
- Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 1

Finalità ed obiettivi del piano

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di 8.876 mq di s.u.l., di un parcheggio pubblico di 69 posto auto con la predisposizione del terreno per un'area a verde posta tra il parcheggio pubblico ed il limitrofo cimitero. Il piano di lottizzazione prevede inoltre la cessione di un'ampia area a verde pubblico e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento attraverso la nuova edificazione residenziale e l'area a verde pubblico.

La progettazione del piano attuativo ha posto particolare attenzione al suo inserimento nel contesto urbano più prossimo, creando punti di connessione e trame edificatorie adatte al tessuto esistente. In tal senso l'articolazione e la disposizione dei nuovi edifici residenziali è il risultato di un attento studio della trama dell'edificato esistente e si pone l'obiettivo di mantenere i con visuali organizzati sulle vie di collegamento.

Anche la previsione della rete di percorsi ciclo-pedonali sia all'interno del nuovo comparto residenziale sia all'interno del parco pubblico si pongono in termini di coerenza con l'obiettivo di rafforzare la rete di connessioni con il tessuto esistente, con particolare riferimento alle strutture pubbliche del quartiere (edifici scolastici, attrezzature sportive, ...).

ART. 2

Obblighi generali

Il soggetto lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la convenzione è da considerare vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune.

Il soggetto lottizzante è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali.

Nel caso che il soggetto lottizzante alieni l'area lottizzata, lo stesso si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non soddisfatti alla data dell'alienazione. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente

all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al soggetto lottizzante nell'assunzione dei suddetti obblighi.

L'attuazione del piano di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni delle norme di attuazione del P.R.G. e degli elaborati di progetto allegati, quali parti integrante e sostanziale.

Ai sensi dell'art. 10 comma 7bis delle "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)" approvate con Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n.18-50/Leg, la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese del soggetto lottizzante.

Il soggetto lottizzante presenta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di sua proprietà e si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto che, quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso, per se stesso, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3

Elaborati del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto, redatti dall'arch. Renato Fornaciari di Rovereto in data ottobre 2012, che quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso. Le parti dichiarano di conoscere perfettamente gli elaborati di seguito elencati ed ai quali fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento:

Elaborato n.	Titolo
TAV 1	Inquadramento urbanistico – Linee guida di progetto 1:2000 – 1:5000
TAV 2	Planimetria di rilievo 1:500
TAV 3	Planimetria di rilievo – Stato muri esistenti 1:500
TAV 4	Sezioni di rilievo 1:500
TAV 5	Planimetria sottoservizi esistenti 1:500
TAV 6	Planimetria generale – Inquadramento urbanistico 1:1000
TAV 7	Planimetria generale di progetto 1:500
TAV 8	Planimetria generale – Zonizzazione area di perequazione 1:500

TAV 9	Planimetria di progetto – Schema tipologico, piano terra 1:200
TAV 10	Dettaglio copertura 1:100 – 1:10
TAV 11	Planimetria di progetto – Piano interrato 1:200
TAV 12	Prospetti e sezioni di progetto 1:200
TAV 13	Prospetti di progetto 1:200
TAV 14	Viste virtuali varia
TAV 15	Planimetria sottoservizi di progetto – Fognatura 1:250
TAV 16	Profili sottoservizi – Fognatura 1:250
TAV 17	Oneri urbanizzazione primaria - Parcheggio pubblico e pista ciclabile - Smaltimento acque meteoriche 1:200
TAV 18	Oneri urbanizzazione primaria - Opere elettriche 1:100
TAV 19	Oneri urbanizzazione primaria - Opere elettriche - Dettagli 1:20
TAV 20	Sistemazione muri storici 1:200 – 1:20
TAV 21	Planimetria generale di progetto – Accessibilità al parco 1:500
TAV 22	Planimetria di progetto – Accessibilità mezzi di soccorso 1:500
TAV 23	Estratti – Planimetria generale di progetto – Pianta Piano interrato 1:500
TAV 24	Opere in fascia di rispetto cimiteriale – Quadro d'unione 1:500
TAV 25	Opere in fascia di rispetto cimiteriale 1:100
TAV 26	Opere in fascia di rispetto cimiteriale 1:100
TAV 27	Opere in fascia di rispetto cimiteriale 1:100
TAV 28	Planimetria generale di progetto – Opere di urbanizzazione 1:500
NT	Norme tecniche di attuazione
RT	Relazione tecnica
RA	Relazione tecnica acustica
RT OU	Relazione tecnica – Opere di urbanizzazione
G	Perizia geologica e geotecnica
RE	Relazione opere elettriche - Calcoli illuminotecnici

C	Computo estimativo – Opere urbanizzazione primaria
V	Estratti catastali e tavolari
N	Nullaosta connessioni alle reti – Dolomiti energia, Dolomiti reti, SET - Opere di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche
RC	Relazione di calcolo - Sistemazione muri storici
	Relazione per parere igienico-sanitario

ART. 4

Descrizione del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione di cui alla presente convenzione interessa un'area di 44.380 mq non edificata nei pressi dell'abitato di Lizzana, che verso est e sud si inserisce all'interno di un contesto edificato di tipo residenziale e di interesse collettivo, ad ovest confina con l'area produttiva di interesse provinciale ed a nord con il cimitero degli abitati di Lizzana e Lizzanella.

La nuova edificazione residenziale si estende per una superficie di 13.191 mq, prevedendo la realizzazione di 5 blocchi di edifici che si estendono con unità in linea aventi altezza di 3 piani fuori terra, disposte con affaccio a sud per mantenere i coni visuali da Corso Verona verso il nuovo parco pubblico.

Il piano di lottizzazione prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- parcheggio pubblico di superficie di 1.655 mq per un numero di 69 stalli;
- area a verde pubblico per una superficie di 29.534 mq comprensiva di percorso ciclo-pedonale che si sviluppa in direzione nord-sud per una superficie di 1545 mq;
- percorso ciclo-pedonale di attraversamento della zona residenziale (228 mq) che si connette al percorso ciclo-pedonale del parco pubblico con servitù di passo pubblico.

A norma e a mente di quanto disposto dall'art. 64 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione le superfici e lo sviluppo delle superfici soggette a cessione sono ritenute congrue con i contenuti della scheda relativa all'ambito di perequazione urbanistica.

ART. 5

Indici edificatori

La superficie territoriale soggetta a perequazione relativa all'area di cui alla presente convenzione è di 44.380 mq con indice di utilizzazione territoriale (indice edificatorio convenzionale) pari a 0,20 mq/mq. Pertanto la s.u.l. complessiva massima risulta di mq. 8.876 mq, differenziata e ripartita come di seguito esposto:

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
p.f.602/4	4.602 mq	920 mq	Lotto A (vedi planimetria comparto di perequazione)
p.f. 607/1	1.998 mq	400 mq	
p.f. 612/1	8.539 mq	1.709 mq	
p.f. 612/2	4.668 mq	934 mq	
pp.ff. 603/1, 606/1, 608, 609,610, 611/1, 611/2, 613/1, 1577	24.573 mq	4.913 mq	
TOTALI	44.380 MQ	8.876 MQ	

Ad avvenuta approvazione del presente piano di lottizzazione mediante lottizzazione estesa all'intera area di perequazione, a mente ed a norma di quanto stabilito dall'art. 53 comma 6 della L.P. 1/2008, si precisa che la capacità edificatoria è negoziabile fra i soggetti interessati. Rimane evidente che lo sviluppo urbanistico ed urbanistico dell'ambito di cui alla presente convenzione dovrà rispettare i riferimenti progettuali di cui all'art. 3.

Trovano coerente e congrua applicazione nelle operazioni di negoziazione della capacità edificatoria, che dovrà essere comunicata al Comune mediante la documentazione prevista dalla normativa vigente, le condizioni di cui al precedente art. 2 recante gli obblighi generali del soggetto lottizzante in caso di alienazione delle aree.

ART. 6

Vincoli progettuali

L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le variazioni di seguito riportate.

Limitatamente al lotto A:

1. modifiche agli accessi, alla posizione ed alla dimensione ed alle soluzioni distributive dei locali interrati;
2. modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
3. lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
4. modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
5. modifiche alla SUL e alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
6. modifiche al numero degli appartamenti ed alle tipologie distributive interne agli edifici, dovrà comunque essere mantenuto il doppio affaccio Nord-Sud per ogni appartamento;
7. riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia;
8. modifica della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari, in rispetto di quanto previsto alla tavola n. 22 "Planimetria di progetto - accessibilità ai mezzi di soccorso" relativamente agli spazi di sosta e manovra dei mezzi di soccorso;
9. modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con le destinazioni del PRG vigente e/o successive varianti, nel limite del 20%.
10. modifiche dei tracciati interni al piano di lottizzazione; fermo restando che dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni e più precisamente le connessioni ciclabili e con gli spazi a servizio;
11. diversa collocazione della cabina per la distribuzione dell'energia elettrica e il relativo accesso, purché siano posizionati all'interno

dell'ambito residenziale e secondo le indicazioni della società SET Distribuzione.

12. modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione (es. aspetti funzionali, ecc.).

Limitatamente al lotto B:

1. modifiche inerenti la sistemazione dell'area a verde pubblico. In tal senso si evidenzia che gli elaborati progettuali sono puramente indicativi e non vincolanti per quanto attiene la progettazione dell'area a verde pubblico, fatto salvo quanto stabilito per le aree in fascia di rispetto cimiteriale;
2. modifiche al numero degli stalli del parcheggio pubblico ed alla superficie di sedime dello stesso nel rispetto delle superfici di cessione della scheda norma del P.R.G.;
3. introduzione di arredi urbani, piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, chioschi, organismi di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, che non saranno considerati S.U.L. ma bensì elementi di arredo urbano;
4. modifiche dei tracciati interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;
5. modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.

La commissione edilizia comunale sarà comunque chiamata a valutare la congruità delle soluzioni progettuali - estetiche presentate in rapporto alle indicazioni ed agli obiettivi del piano, nell'intento di garantire un'armonica articolazione compositiva dei singoli interventi o loro varianti.

ART. 7

Opere funzionali

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica,

la rete fognaria (acque meteoriche e di rifiuto), cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, la rete del gas, l'illuminazione pubblica, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc.

Distribuzione dell'energia elettrica

Sarà realizzata una nuova cabina elettrica in prossimità della viabilità pubblica denominata via al Perer. Tale struttura, che il soggetto lottizzante fin da ora si impegna a cedere alla SET Distribuzione s.p.a., sarà collocata all'interno delle aree destinate a residenza privata in una posizione concordata con lo stesso ente gestore.

Le modalità di esecuzione della cabina, nonché i relativi oneri saranno concertati tra il soggetto lottizzante e SET Distribuzione s.p.a.. Nessun onere diretto, indiretto ed indotto potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione con riferimento alla realizzazione della cabina elettrica.

Impianto di illuminazione pubblica

Il soggetto lottizzante assume l'obbligo di progettare e realizzare l'impianto di illuminazione pubblica in seno al parcheggio pubblico ed al percorso ciclo-pedonale di attraversamento della zona residenziale secondo l'elaborato 14.2 - Oneri urbanizzazione primaria – Parcheggio pubblico e pista cicl. - Opere elettriche - Dettagli.

L'impianto, che sarà gestito dalla SET Distribuzione s.p.a. o altro gestore, deve uniformarsi alle previsioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 di data 9 ottobre 2012 con riferimento alle zone limitrofe all'ambito di lottizzazione, nel rispetto degli standard, che prevedono essenzialmente l'impiego di componenti in classe 2 d'isolamento o con isolamento equivalente per garantire la protezione avverso i contatti indiretti senza necessità di dispersione di terra; è escluso l'utilizzo di apparecchiature luminose ad incasso.

Il soggetto lottizzante si impegna inoltre alla predisposizione dell'impianto di illuminazione del percorso ciclo-pedonale di attraversamento del parco pubblico, mediante la posa di cavidotti vuoti e dei relativi pozzetti.

I costi relativi alla realizzazione degli impianti di illuminazione di cui sopra saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Distribuzione del gas naturale

L'allacciamento alla rete di distribuzione del gas avverrà da via Perer.

Gli allacciamenti d'utenza fino ai punti di consegna e le relative opere edili eventualmente interessanti proprietà pubbliche saranno eseguite di concerto tra il soggetto lottizzante e Dolomiti Energia s.p.a.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di concessione / urbanizzazione.

Acquedotto

Le opere di potenziamento nonché allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua potabile esistente saranno realizzate a cura ed onere del soggetto lottizzante in concerto con Dolomiti Reti s.p.a.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di concessione / urbanizzazione.

Fognature acque di rifiuto e acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque di rifiuto e delle acque meteoriche potrà avvenire tramite gli allacciamenti da realizzarsi tra gli edifici e la rete esistente.

Le acque meteoriche degli edifici residenziali saranno smaltite a dispersione o nella fognatura pubblica mediante vasche di laminazione.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di concessione / urbanizzazione.

Le acque meteoriche del parcheggio pubblico saranno allacciate alla rete pubblica delle acque bianche secondo il progetto validato dalla Dolomiti Reti e rispettando le prescrizioni evidenziate in sede di rilascio del relativo nulla osta. L'esecuzione delle opere dovrà avvenire in conformità anche alle indicazioni che verranno puntualmente impartite da Dolomiti Reti nel corso dei lavori.

I costi relativi alla realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche del parcheggio pubblico saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Teleriscaldamento.

È intenzione del soggetto lottizzante connettere il compendio, in parte o totalmente, al servizio di teleriscaldamento presente nel territorio comunale.

Le opere di allacciamento alla rete del teleriscaldamento saranno realizzate a cura ed onere del soggetto lottizzante in concerto con Dolomiti Reti s.p.a.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di concessione / urbanizzazione.

Gestione rifiuti urbani

Il piano di lottizzazione individua all'interno dell'ambito residenziale due aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, una nella parte centrale del lotto ed una posta a sud. Il posizionamento di tali aree di stoccaggio potrà subire delle modifiche, qualora si rendesse necessario; tuttavia dovrà essere mantenuta una collocazione all'interno dell'ambito residenziale e dovranno essere rispettati sia la vicinanza alla pubblica viabilità che l'assenza di ostacoli quali cordoli, muretti, ... al fine di facilitare le operazioni di raccolta dei rifiuti da parte della Dolomiti Reti s.p.a.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di concessione / urbanizzazione.

Predisposizione dei collegamenti in fibra ottica

Per la rete di comunicazione elettronica sarà necessario rispettare le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1269 di data 17 giugno 2011 avente oggetto "Approvazione delle linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici ai sensi dell'articolo 19.1 della legge provinciale n. 10/2004 così come inserito dall'articolo 12 della legge provinciale n. 2/2009." nonché le indicazioni riportate nel relativo allegato "Linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici".

Al momento della richiesta di ciascun titolo edilizio abilitativo attuativo del piano di lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare.

Le opere di urbanizzazione sopra indicate, per quanto attiene l'aspetto edilizio, dovranno essere previamente autorizzate con i necessari titoli abilitativi di cui alla L.P. n. 1/2008.

La presenza delle opere di cui al presente articolo risulterà pregiudiziale ai fini del rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti nel piano.

ART. 8

Titoli abilitativi per l'attuazione del piano

Gli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione potranno trovare autonoma realizzazione nel rispetto del compiuto approntamento delle opere funzionali e degli spazi pubblici di cui all'art. 9 del presente atto e nel rispetto delle previsioni procedurali previste dall'ordinamento urbanistico provinciale.

I singoli interventi edilizi potranno trovare separata autorizzazione purché godano di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato in tempi diversi per i singoli interventi edilizi, purché le opere urbanizzative strettamente funzionali e adiacenti siano state eseguite nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 17.

L'attuazione delle opere di cui al successivo art. 9 è subordinata al rilascio della relativa concessione edilizia.

TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I – DESCRIZIONE DELLE OPERE E PRINCIPALI CONDIZIONI DI REALIZZAZIONE

ART. 9

Opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori sono le seguenti:

- a) il parcheggio pubblico di 69 stalli da realizzare per una superficie di m² 1.655;
- b) approntamento di un tratto di percorso ciclo-pedonale che attraversa l'ambito residenziale (di 228 mq);
- c) realizzazione un percorso ciclo- pedonale di attraversamento dell'area a verde pubblico per una superficie di 1.545 mq;
- d) predisposizione del terreno per l'area a verde tra il parcheggio pubblico ed il cimitero per una superficie di mq 2.350;
- e) illuminazione pubblica. Il parcheggio pubblico di cui al punto a) ed il percorso ciclo-pedonale di cui al precedente punto b) saranno provvisti di idoneo impianto di illuminazione. Si precisa che per il percorso ciclo-pedonale di cui al punto c) verrà effettuata solo la predisposizione dell'illuminazione pubblica.

Nei suoli previsti in cessione a verde pubblico per i quali non è stata sviluppata una progettazione delle opere di urbanizzazione, quanto non descritto nella presente convenzione rimane puramente indicativo e non comporterà alcun obbligo di realizzazione da parte del Comune. Le eventuali ulteriori opere saranno da realizzarsi nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

Le opere di urbanizzazione primaria sono sviluppate in termini progettuali definitivi all'interno delle tavole:

Elaborato n.	Titolo
TAV 7	Planimetria generale di progetto 1:500
TAV 8	Planimetria generale – Zonizzazione area di perequazione 1:500
TAV 17	Oneri urbanizzazione primaria - Parcheggio pubblico e pista ciclabile - Smaltimento acque meteoriche 1:200
TAV 18	Oneri urbanizzazione primaria - Opere elettriche 1:100
TAV 19	Oneri urbanizzazione primaria - Opere elettriche - Dettagli 1:20
TAV 28	Planimetria generale di progetto – Opere di urbanizzazione 1:500

C	Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione primaria
RT	Relazione tecnica
RT OU	Relazione Tecnica – Opere di urbanizzazione
	Opere di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche

redatte dall'arch. Renato Fornaciari di Rovereto in data ottobre 2012 che quantunque non materialmente allegate al presente atto, sono parti integranti e sostanziali dello stesso ed alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potrà subire modifiche sulla scorta di ulteriori esigenze rappresentate dal Comune e dal soggetto lottizzante senza aggravio di costi.

L'impianto progettuale contemplato nel progetto definitivo dovrà quindi essere rispettato in termini di massima e dovrà costituire indirizzo guida per il successivo affinamento progettuale di livello esecutivo, sviluppato sulla base dell'art. 17 della Legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e s.m.i. e nel relativo regolamento di attuazione emanato con Decreto del Presidente della Giunta provinciale 11 maggio 2012, n. 9-34/Leg.

ART. 10

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo da parte del privato ed inferiori alla soglia comunitaria in forza dell'art. 53, comma 3 lettera a) della L.P. 7/2011 *“Modificazioni della Legge provinciale sui lavori pubblici, della legge provinciale sui lavori pubblici, della legge provinciale sulla ricerca e della legge provinciale 16 giugno 2006, n-3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino)”* e del D.P.P. 11 maggio 2012 n. 9-84/Leg. con il quale è stata emanato il regolamento di attuazione della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 concernente *"Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti"* ed in particolare l'art. 217, comma 3, con il quale si stabilisce che in attesa di specifico regolamento attinente l'affidamento delle opere a scomputo, non trova applicazione la legge provinciale 23/1993, restando conseguentemente applicabile in virtù del rinvio operato dal sopra

richiamato art.53 della L.P.7/2011 l'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380 di data 6 giugno 2001 come introdotto dal D.L: 6 dicembre 2011 n. 201.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica nell'ambito della presente convenzione è a carico del soggetto promotore e non si applica il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, ai sensi dell'art. 45 comma 1 della legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Rimane fatto salvo che l'esecuzione dei lavori potrà essere effettuata dal soggetto promotore se in possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 40 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione, nonché alla L.P. 10 settembre 1993, n. 26, oppure da un soggetto di fiducia del soggetto promotore avente gli stessi requisiti di qualificazione.

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione, eseguite dal soggetto lottizzante, come indicate all'art. 9, ammonta a € 244.798,28 risultante dalla stima dei lavori, come da computo metrico estimativo redatto dall'arch. Renato Fornaciari di Rovereto in data ottobre 2012 che trova definita sintesi nel quadro economico di seguito riportato:

INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI		
PARCHEGGIO PUBBLICO (compreso verde)	142.218,81	
PISTA CICLO-PEDONALE RES.	8.182,46	
PISTA CICLO-PEDONALE PARCO	52.004,70	
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	42.392,31	
IMPORTO LAVORI soggetti a ribasso Euro	244.798,28	
IMPORTO LAVORI RIBASSATI (ribasso d'asta 17%)	203.182,57	
ONERI SICUREZZA SPECIFICA	5.483,76	
IMPORTO LAVORI Euro		208.666,33
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
1 – IMPREVISTI (10% DI A)	20.866,63	
2 – FORNITURE (10% DI A)	20.866,63	
3 – SPESE TECNICHE	25.476,33	
4 – CNPAIA (4% DI 3)	1019,06	
5 – IVA (21% DI 3+4)	5564,04	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE Euro		73.792,69

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA Euro		282.459,02
--	--	------------

L'importo delle opere di urbanizzazione deriva dalla somma dei lavori ribassati del 17% (ribasso applicato in analogia a ribassi ottenuti in appalti di tipologia simile e aggiudicati nella Provincia Autonoma di Trento) e delle opere per la sicurezza, per un importo di € 208.666,33, e delle somme a disposizione pari ad € 73.792,69.

Nel dettaglio tra le somme a disposizione si ritiene congruo inserire le voci relative agli imprevisti ed alle forniture da relazionarsi alle eventuali opere sistematorie, seppur parziali, dell'ampia area a verde, oltre alle spese tecniche, inarcassa, CNIPAIA...

ART. 10 bis

Ulteriore opera non soggetta a scomputo: descrizione ed esecuzione.

Il soggetto lottizzante e il Comune si impegnano a coordinarsi, qualora vi sia una corrispondenza nelle tempistiche di realizzazione dell'area a verde pubblico e della realizzazione degli edifici residenziali, a realizzare, con il materiale di risulta dagli scavi degli edifici, un riempimento di terra sul lato ad ovest dell'ambito di perequazione in corrispondenza della fascia a verde alberato di cui all'art. 26, senza che ciò determini alcun scomputo.

CAPO II – PROGETTAZIONE, ESECUZIONE, GARANZIE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO REALIZZATE DIRETTAMENTE DAL SOGGETTO LOTTIZZANTE:

ART. 11

Opere: progettazione, tempi e modalità di esecuzione

Il soggetto lottizzante si impegna a redigere il progetto esecutivo degli interventi urbanizzativi di cui all'art. 9, successivamente all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui agli artt. 101 e segg. della L.P. 1/2008, prima dell'inizio dei lavori.

Il soggetto lottizzante si dovrà fare parte diligente nel collaborare attivamente al conseguimento dei pareri favorevoli dei rispettivi uffici

finalizzati all'ottenimento e rilascio del/i provvedimento/i autorizzativo/i previsto/i per l'intervento progettato.

Gli elaborati progettuali delle opere di cui sopra resteranno di piena ed assoluta proprietà del Comune il quale potrà impiegare gli stessi per le finalità pubblicistiche statutarie.

Gli elaborati dovranno essere presentati al Comune in numero di tre copie e su supporto magnetico nei seguenti formati:

- a) gli elaborati di testo in formato word o writer,
- b) gli elaborati grafici in formato autocad,
- c) il computo metrico estimativo in formato STR o PRIMUS.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno comunicati al Comune da parte del o dei direttori/e dei lavori.

Il dirigente di merito si riserva la facoltà di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza alle norme vigenti e al progetto autorizzato.

Il soggetto lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dal Comune, sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali e sostanziali aumenti di costi.

ART. 12

Opere: responsabile unico

Nell'ambito della progettazione ed esecuzione delle opere eseguite direttamente dal soggetto lottizzante, lo stesso deve indicare un professionista, quale responsabile unico nei riguardi del Comune, che deve garantire il coordinamento e il corretto sviluppo delle attività dalla fase di progettazione a quella di esecuzione dei lavori.

Il responsabile unico deve controllare gli stati d'avanzamento del progetto e deve avere piena facoltà per gestire le eventuali criticità, problematiche organizzative e varianti al programma.

Il soggetto lottizzante dovrà nominare il responsabile in materia di sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori secondo il d.lgs. 81/2008; lo stesso potrà essere soggetto diverso dal responsabile unico.

ART. 13

Opere: garanzie e coperture assicurative

A garanzia degli eventuali danni a persone, cose o animali, dipendenti dalla realizzazione degli interventi concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima dell'inizio delle opere stesse, l'impresa cui sarà affidata l'esecuzione dei lavori, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 129 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e dagli artt. 125 e 126 del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, sarà obbligata a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- a) polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (*construction all risks* – C.A.R.) strutturata in due sezioni così specificate:

Sezione A (*all risks*) con i seguenti massimali di copertura:

- Partita 1 – opere eseguite dal soggetto lottizzante: importo scaturente dal computo metrico estimativo;
- Partita 2 – opere preesistenti: euro 50.000,00.-;

Sezione B (R.C.T.); ai sensi dell'art. 125 e 126, del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, la somma assicurata per la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi è pari al 5% della somma assicurata per le opere nella Sezione A, con un minimo di euro 500.000,00.-;

- b) polizza responsabilità civile a favore di del personale (R.C.O.);
- c) polizza responsabilità civile autoveicoli e mezzi d'opera;
- d) polizza responsabilità civile verso i propri dipendenti impiegati nei lavori e soggetti ad assicurazione obbligatoria.

Il soggetto lottizzante non potrà determinare l'inizio dei lavori prima dell'accensione delle polizze assicurative di cui sopra.

ART. 14

Opere: direzione dei lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione

La direzione dei lavori, la contabilità, l'assistenza e il coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, ai sensi del d.lgs. 81/2008, dovranno essere affidati dal soggetto lottizzante ad uno o più tecnici comunicati al Comune.

L'attività di direzione lavori deve assicurare l'esecuzione del progetto limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e deve essere svolta in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia di direzione, contabilità e collaudo dei lavori dello Stato, con particolare riferimento al d.lgs. 163/2006 e al d.p.r. 207/2010, alla legislazione provinciale in materia di lavori pubblici, nonché alla normativa statale in materia di antimafia, sicurezza, con specifico riferimento alle disposizioni di cui al d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e alle direttive comunitarie in materia di sicurezza.

Al soggetto lottizzante, a mezzo della direzione lavori, compete la responsabilità, pena il risarcimento dei conseguenti danni per il Comune, della puntuale e corretta esecuzione delle opere in conformità al progetto, della sua contabilizzazione.

Il direttore dei lavori è tenuto in particolare a vigilare sulla regolare esecuzione delle opere e sull'esistenza di vizi e difformità rispetto al progetto approvato dal Comune ed adempiere a tutti gli obblighi previsti dalla normativa in materia.

Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dovrà verificare il piano di sicurezza e coordinamento e predisporre gli adeguamenti necessari in relazione all'evoluzione dei lavori ed alle eventuali modifiche intervenute ed adempiere a tutti gli obblighi previsti dalla normativa in materia.

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

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

ART. 15

Opere: varianti progettuali

Il soggetto lottizzante si impegna a far redigere a mezzo di professionisti abilitati le varianti progettuali delle opere nel rispetto dell'art. 51 della l.p. 26/1993 e s.m.i..

Le varianti progettuali saranno pertanto affidate ad idoneo professionista segnalato dal soggetto lottizzante, previa autorizzazione del dirigente di merito; comunque nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 della l.p. 26/1993 e s.m.i..

Gli oneri conseguenti alla stesura delle varianti, concordate tra il soggetto lottizzante e il Comune, sia per quanto attiene gli aspetti progettuali, sia per quelli esecutivi di cui al presente articolo, dovranno essere assunti in toto dal soggetto lottizzante, fermo restando l'importo presunto massimo riconoscibile dall'Amministrazione comunale pari ad € 423.668,56 corrispondente ai 2/3 del contributo di concessione dovuto e calcolato sulla base degli importi oggi vigenti.

Eventuali varianti potranno riguardare la realizzazione di opere nel novero delle aree a verde pubblico attrezzato nel rispetto della disciplina regolamentare vigente.

Eventuali varianti eccedenti l'importo sopra espresso risulteranno finanziate per l'esubero dalla ditta lottizzante.

ART. 16

Disposizioni in materia di sicurezza e gestione del cantiere – oneri previdenziali e assicurativi

Le opere dovranno essere realizzate da un'impresa abilitata alla realizzazione di opere pubbliche, contraddistinta dall'insussistenza delle cause di esclusione previste dalla L.P. 26/1993 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione, emanato con d.P.G.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg. e dal d.lgs. 163/2006, dai requisiti di correttezza rispetto agli obblighi concernenti le dichiarazioni e i conseguenti adempimenti in materia contributiva e assicurativa; dall'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, dall'osservanza delle norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela,

sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori.

Prima dell'inizio dei lavori, l'impresa deve trasmettere alla stazione appaltante e al Comune la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici; attraverso la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, ai sensi del D.Lgs. 81/2008; l'impresa esecutrice dei lavori dovrà dichiarare la consistenza dell'organico dell'ultimo anno distinto per qualifica, il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato e dovrà inoltre presentare copia del documento unico di regolarità contributiva.

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'impresa si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti dalle aziende industriali ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori.

L'impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l'impresa anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensioni dell'impresa stessa o da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

L'impresa è altresì responsabile in solido all'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

In caso di inottemperanza a tali obblighi, accertata dal Comune, o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, si procederà intaccando la cauzione di cui al successivo art. 18 a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

L'impresa dovrà trasmettere periodicamente alla stazione appaltante e al Comune copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva.

Nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno inoltre essere garantite le misure di sicurezza del cantiere imposte dal d.lgs. 81/2008.

ART. 17

Tempi per l'esecuzione dei lavori e cronoprogramma

Il soggetto lottizzante si impegna ed obbliga ad eseguire le opere di cui al precedente art. 9 nel rispetto delle tempistiche sottoindicate, successivamente all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui alla Legge provinciale 1/2008 e alla formale approvazione del progetto esecutivo, da parte del dirigente competente:

- a) il parcheggio pubblico e l'allestimento dell'area a verde pubblico a ridosso del cimitero dovranno essere realizzati entro otto mesi dalla stipula della presente convenzione;
- b) il percorso ciclo-pedonale di attraversamento dell'ambito residenziale dovrà essere realizzato entro nove mesi dalla stipula della presente convenzione;
- c) il percorso ciclo – pedonale bidirezionale nel parco pubblico, comprensivo di opere edili di predisposizione dell'impianto di illuminazione, dovrà essere realizzato entro nove mesi dalla stipula della presente convenzione;
- d) la predisposizione del terreno per l'area a verde pubblico tra il parcheggio pubblico ed il cimitero dovrà essere realizzata entro otto mesi dalla stipula della presente convenzione;
- e) gli impianti di illuminazione pubblica del parcheggio pubblico di cui al precedente punto a) e del percorso ciclo-pedonale di cui al punto b) dovranno essere realizzati secondo le tempistiche previste dalle relative opere.

Considerata la ristrettezza dei termini concessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere concesse delle proroghe sostanzialmente motivate anche alla luce di necessità gestionali e tecniche connesse all'approntamento effettivo dei lavori fino ad termine massimo di dodici mesi.

In ogni caso i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno precedere l'ultimazione delle opere edilizie previste nel presente piano e sono condizione per il rilascio dell'agibilità.

Non risulta ammesso il rilascio di certificati di agibilità, seppur parziali, qualora riferiti a manufatti edilizi (edifici o porzioni di edificio) non dotati delle necessarie urbanizzazioni.

Nel complesso tutte le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno trovare formale realizzazione e favorevole collaudo entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 18

Accettazione e invariabilità dei prezzi – nuovi prezzi

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, soggette a sconto degli oneri, di cui all'art. 9, esclusi gli oneri per la sicurezza, dovrà essere calcolato con riferimento alle voci dell'elenco prezzi provinciale 2011, ribassato del 20%, pari alla percentuale media di ribasso per opere analoghe in corso di realizzazione nel contesto del territorio provinciale.

I prezzi così stabiliti si intendono dunque accettati dal soggetto lottizzante in base a calcoli di sua convenienza, a tutto suo rischio e pericolo, e quindi sono fissi ed invariabili indipendentemente da qualsiasi eventualità, per tutta la durata della presente convenzione.

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

Qualora in corso d'opera si rendano necessari lavori non previsti, per i quali non si trovi nell'allegata stima parametrica sommaria dei costi il relativo prezzo, si provvederà a norma dell'art. 163 del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n.207, utilizzando l'elenco prezzi per lavori pubblici di interesse provinciale relativo all'anno in cui il nuovo prezzo dovrà essere introdotto.

Nell'eventualità che il Comune intendesse far eseguire ulteriori opere non previste dalla presente convenzione i costi saranno valutati all'epoca della comunicazione e i prezzi saranno quelli del prezzario PAT dell'anno della comunicazione stessa.

ART. 19

Opere: penali e proroghe

Se le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 non dovessero trovare ultimazione, per cause imputabili al soggetto lottizzante, entro i tempi di cui al precedente art. 17, il Comune darà corso all'applicazione di una penale di € 200,00.- (duecento/00), per ogni giorno di ritardo e frazioni uguali o superiori a 15 giorni, da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

Ove il pagamento non segua entro il termine fissato, il Comune provvederà in via coattiva e in danno.

Eventuali proroghe dei tempi dovranno essere formalizzate al Comune antecedentemente al termine di scadenza concernente la conclusione delle relative obbligazioni.

La proroga sarà concessa qualora ritenuta assentibile e motivatamente giustificabile con formale nota di assenso del dirigente di merito.

Le inadempienze ritenute lievi e la mancata consegna in tempi utili delle documentazione e certificazioni richieste comporteranno inoltre l'applicazione della penalità da euro 100,00 (cento virgola zero zero) ad euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero) per ogni singola inadempienza, con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del dirigente di merito mediante comunicazione al soggetto lottizzante.

E' fatta salva la risarcibilità di danni ulteriori e il ricorso ai normali rimedi di legge.

ART. 20

Opere: collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere

Le opere sono sottoposte a collaudo entro i termini previsti dalla normativa provinciale in materia di opere pubbliche.

A questo scopo il Comune incarica un professionista di propria fiducia per il collaudo e dispone che la consegna degli elaborati avvenga con le seguenti modalità:

- a) consegna del certificato di collaudo statico, se e in quanto dovuto, entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna della relazione del direttore dei lavori sulle strutture ultimate;

b) consegna del certificato di collaudo tecnico-amministrativo entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

In base alle risultanze del collaudo il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi e il soggetto lottizzante è obbligato a provvedervi entro il termine che verrà fissato.

In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla fideiussione del successivo art. 23.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, l'opera si intende accettata dal Comune.

In casi eccezionali le opere di cui all'art. 11 possono essere assunte in consegna dal Comune, anche in pendenza della verifiche per il collaudo, non appena siano ultimate. Della consegna si darà atto con apposito verbale, stipulato in contraddittorio tra le parti.

Le spese di collaudo ivi compresi gli onorari del professionista sono a carico del soggetto lottizzante.

ART. 21

Opere: manutenzione

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione dovranno essere manutate da parte del soggetto lottizzante fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse o, in caso di consegna anticipata, fino alla data di predisposizione del relativo verbale sottoscritto da tutti gli attori coinvolti. Fino al termine di cui sopra, rimane a carico del soggetto lottizzante ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso.

CAPO III – RAPPORTI PATRIMONIALI

ART. 22

Cessione gratuita di diritti reali

Il soggetto lottizzante si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa, a cedere al Comune a titolo gratuito, ai sensi e per gli effetti della legge provinciale n.1 del 4 marzo 2008 e suo regolamento di attuazione approvato con D.P.P. 13 luglio 2010 n.18-50/Leg., i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nella tav. n. 6.1 – Planimetria generale –

Zonizzazione aree di perequazione e dell'elaborato “Opere di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche”, che, quantunque non materialmente allegati, sono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a) il diritto di proprietà di parte della p.f. 613/1 C.C. Lizzana di mq 1.655, corrispondente al parcheggio pubblico;
- b) il diritto di proprietà di parte della p.f. 613/1 C.C. Lizzana di mq 1.911, corrispondente al verde pubblico;
- c) il diritto di proprietà di parte della p.f. 609 C.C. Lizzana di mq 272, corrispondente al verde pubblico;
- d) il diritto di proprietà di parte della p.f. 610 C.C. Lizzana di mq 82, corrispondente al verde pubblico;
- e) il diritto di proprietà di parte della p.f. 608 C.C. Lizzana di mq 5.794, corrispondente al verde pubblico;
- f) il diritto di proprietà della p.f. 607/1 C.C. Lizzana di mq 1.998, corrispondente al verde pubblico;
- g) il diritto di proprietà della p.f. 606/1 C.C. Lizzana di mq 511, corrispondente al verde pubblico;
- h) il diritto di proprietà di parte della p.f. 603/1 C.C. Lizzana di mq 1.234, corrispondente al verde pubblico;
- i) il diritto di proprietà di parte della p.f. 612/2 C.C. Lizzana di mq 4.640, corrispondente al verde pubblico;
- j) il diritto di proprietà di parte della p.f. 612/1 C.C. Lizzana di mq 8.490, corrispondente al verde pubblico;
- k) il diritto di proprietà della p.f. 602/4 C.C. Lizzana di mq 4.602, corrispondente al verde pubblico;
- l) il diritto di servitù di pubblico passo a piedi e con cicli di parte della p.f. 613/1 C.C. Lizzana di mq 228 corrispondente al percorso ciclo – pedonale.

Le superfici sopra riportate sono indicative , le stesse potranno variare senza che ciò determini nel complesso una contrazione della superficie complessiva e delle cessioni nel rispetto degli indici generali di PRG.

Il soggetto lottizzante si impegna a consegnare al Comune il necessario tipo di frazionamento entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione delle opere

urbanizzative ai sensi della presente convenzione e con riferimento ai tempi di cui all'art. 17.

I contratti di cessione delle aree e di costituzione del diritto di servitù di passo pubblico dovranno essere stipulati entro 45 (quarantacinque) giorni dal collaudo definitivo delle opere urbanizzative.

I trasferimenti saranno attuati mediante atti definitivi intavolabili alla cui redazione e stipulazione si procederà secondo le direttive che impartirà il Comune.

Si precisa che i contratti di cessione o acquisizione delle servitù potranno essere formalizzati in tempi diversi su specifiche esigenze palesate dal Comune nel rispetto delle tempistiche stabilite dalla presente convenzione.

Considerata l'alta valenza pubblicistica del progetto che prevede la cessione alla cittadinanza della più grande area a verde nel territorio comunale, il soggetto lottizzante si impegna a mettere a disposizione anche per stralci l'area a verde pubblico al Comune, compatibilmente con la conclusione delle coltivazioni in atto e comunque entro sei mesi dalla richiesta dello stesso Comune, pur continuando a coltivarla al fine di garantirne ordine e decoro, consentendo al contempo al Comune di individuare formule per la fruizione dello spazio sia a fini educativo/didattici che sociali.

Il soggetto lottizzante dichiara che gli immobili oggetto di cessione al Comune, all'atto del rogito notarile, saranno liberi da ipoteche, persone, cose, oneri ed aggravii pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi e vincoli, fatti salve le servitù esistenti, quelli previsti dalle norme urbanistiche e dalle convenzioni sottoscritte o da sottoscrivere con le competenti autorità.

Tutte le spese contrattuali e alle stesse connesse sono a carico del soggetto lottizzante.

TITOLO III – NORME COMUNI

ART. 23

Garanzie delle opere e fideiussione

Le opere realizzate direttamente dal soggetto lottizzante, che sono oggetto di cessione in proprietà o costituzione di diritto di servitù di passo a favore del Comune, previste dalla presente convenzione, dovranno essere realizzate con

modalità e caratteristiche idonee a garantire l'esercizio sicuro e funzionale e sono dovute al Comune le garanzie previste a termini di legge.

Ai sensi dell'art. 11 del Decreto del Presidente della Giunta provinciale di Trento n. 18-50/1 Leg di data 13.07.2010 e dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente rapporto convenzionale, il soggetto lottizzante è tenuto a costituire una o più fideiussioni bancarie o assicurative a prima richiesta con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. dell'importo corrispondente a € 282.459,02.

L'accensione della garanzia finanziaria di cui sopra dovrà avvenire nella misura del 5% all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

La parte rimanente, corrispondente al 95% della garanzia fideiussoria, dovrà essere accesa antecedentemente al rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici residenziali e/o opere di urbanizzazione.

L'importo di cui alla fideiussione sarà aggiornato ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali.

Detta cauzione sarà svincolata ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal soggetto lottizzante con il presente atto.

ART. 24

Contributo di concessione

Il soggetto lottizzante, richiedente le concessioni edilizie del presente piano di lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 115 e seguenti della legge provinciale 1/2008, così come disciplinato dal regolamento comunale in materia di contributo di concessione. L'importo presunto calcolato è pari a circa € 635.502,84 ed è puramente indicativo. Sarà calcolato puntualmente nell'ambito della richiesta del titolo edilizio abilitativo.

Il soggetto lottizzante si impegna con la presente convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 9. Risulta evidente che tali opere, costituite dal parcheggio pubblico, da una rete di percorsi ciclo-pedonali e da un'ampia area a verde pubblico,

comprehensive di illuminazione pubblica rivestono un significativo interesse pubblico e sono destinate alla pubblica fruizione.

Per tal motivo si ritiene che l'importo delle opere di urbanizzazione possa venire scomputato dal contributo di concessione fino ad un massimo di due terzi del contributo stesso o in alternativa dell'importo pari al minor valore delle opere urbanizzative realizzate se inferiore ai due terzi.

Tale riduzione viene applicata in due momenti:

1. in via provvisoria all'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati compresi nel piano, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori;
2. in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori, nell'ipotesi di variazioni tali da determinare un aumento ovvero una diminuzione delle opere da realizzare, in tal caso il valore delle opere urbanizzative realizzato in più o in meno verrà calcolato sulla base del computo metrico estimativo dei lavori, i cui prezzi verranno formati sulla base secondo le modalità stabilite nel precedente articolo 18.

Se i costi delle opere a consuntivo fossero minori del contributo di concessione dovuto, il soggetto lottizzante si impegna a versare il relativo conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

Se i costi risultassero superiori al contributo di concessione dovuto, non si procederà al rimborso della quota eccedente che rimarrà comunque a carico del soggetto lottizzante.

ART. 25

Durata

La convenzione ha durata di 10 anni dalla data di sottoscrizione della stessa, ai sensi della legge provinciale 1/2008 e s.m. e i..

ART. 26

Tutela ambientale

Ai sensi delle normative vigenti in materia ambientale (tutela dall'inquinamento acustico e qualità dei siti) si evidenzia che le richieste delle concessioni edilizie dovranno essere corredate da idonea documentazione esecutiva atta a definire le soluzioni tecniche per rendere

compatibili e conformi gli interventi alla luce delle previsioni di cui alla legge 26 ottobre 1995 n. 447 e al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152.

La disposizione dei corpi di fabbrica è strutturata in modo da minimizzare possibili interferenze con il vicino contesto produttivo. Infatti i corpi degli edifici sono posti ortogonalmente a via del Perer, con il fronte più corto verso l'area produttiva. Rimane evidente che negli spazi pertinenziali con destinazione residenziale dovranno essere posti in essere i necessari presidi vegetali e/o di filtro nonché costruttivi, al fine di rendere confortevole lo standard abitativo in materia di inquinamento acustico. In quest'ottica il soggetto lottizzante si impegna fin da ora a porre in essere tutti gli accorgimenti costruttivi in seno ai fabbricati ed alle pertinenze tali da evitare il fastidio od il disturbo al riposo ed alle attività umane, il pericolo per la salute umana, il deterioramento dei beni materiali, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o l'interferenza con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.

Di contro il Comune, nei tempi e nei modi che riterrà opportuni, appronterà l'area a verde nella logica di garantire la qualità estetico – paesaggistica propria delle aree collettive con destinazione a verde pubblico.

ART. 27

Spese

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

ART. 28

Controversie

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

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

Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la

soluzione delle eventuali controversie insorte.

Il soggetto lottizzante dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n. 461.

Di quanto sopra è stata redatta la presente convenzione che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermata e sottoscritta, insieme con me ed in mia presenza.

Questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e vigilanza, consta di n. 32 (trentadue) pagine, di cui la 32 contenente le sottoscrizioni.

p. il COMUNE di ROVERETO

Il dirigente dell'area tecnica

- Luigi Campostrini -

p. la ____

- ____ -