

Allegato alla deliberazione consiliare n. 8 di data 08.04.2025

Comune di Rovereto

- Provincia di Trento -

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ai sensi degli articoli 49 e 51 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i. e delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto.

L'anno _____ addì _____ (_____) del mese di _____ alle ore _____.

Avanti a me _____, sono comparsi i signori:

1. _____, nato a _____ il _____, Dirigente del Servizio _____ 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 35 e seguenti dello Statuto comunale;

2. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ a _____, il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente della società **TRENTINO SVILUPPO SPA**, proprietaria delle realtà immobiliari individuate dalle pp.edd. 1125, 1126, 3047, 3048, 714/11, 1124, 1656, 1003/2, 3087 e p.f. 277/2 C.C. Rovereto, situate a margine della strada statale del Brennero all'altezza di via Manzoni in Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;

PREMESSE

Visto quanto riportato ed esaustivamente richiamato nelle premesse alla delibera di Consiglio Comunale n. ____ di data _____ che approva il presente schema di convenzione, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – Ambito di intervento

La presente convenzione è relativa al Piano di Lottizzazione del compendio immobiliare “Ex Ariston”, predisposto secondo le linee guida della scheda denominata “PL03b Merloni - Sud” del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto. L'area soggetta a lottizzazione interessa le pp.edd. 1125, 1126, 3047, 3048, 714/11, 1124, 1656, 1003/2, 3087, 2120 e p.f. 277/2 tutte in C.C. Rovereto, ubicate a margine della Strada Statale del Brennero all'altezza di via Manzoni, in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato.

L'areale in oggetto è attualmente occupato da un ex insediamento produttivo, già interessato da parziali demolizioni, e sostanzialmente da due edifici industriali con rilevante interesse storico architettonico, da un ex casa cantoniera e da un edificio che si affaccia su via Manzoni.

E' utile richiamare che nell'ottica di procedere con la rigenerazione del comparto industriale dismesso, il soggetto lottizzante già nell'anno 2020 ha dato corso ad interventi di demolizione e di bonifica del sito di proprietà.

Il piano attuativo presentato trova riferimento negli indirizzi del Protocollo d'Intesa “per la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata” siglato tra la Provincia Autonoma di Trento, l'Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A., il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino il 16 ottobre 2023. Con la realizzazione di tale Polo ci si pone l'obiettivo di creare anche un centro di ricerca e sviluppo con spazi di incubazione per start-up e aziende innovative in un ambiente collaborativo e integrato.

Il procedimento avviato ha rilevato il valore storico-architettonico di due edifici ricompresi nell'ambito:

- la Palazzina Uffici delle Officine Radi di cui alla p.e.d 1003/2, vincolata da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 di data 20.12.2018;
- le ex officine Sampietro, edificio vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 981 di data 09.11.2018.

Le operazioni di bonifica si sono regolarmente svolte e, ad oggi, risultano concluse.

ART. 2 – Obblighi generali

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

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 in cui il soggetto lottizzante alieni in toto o in parte le proprietà di cui al presente rapporto convenzionale, 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 o meno 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 parte integrante e sostanziale.

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 sé nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Nell'ipotesi dell'entrata in vigore di modifiche normative comunque denominate, si precisa che per i contenuti del presente atto convenzionale valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse.

Resta ferma l'applicazione dell'art. 55 comma 2 L.P. 15/2015.

ART. 3 – Descrizione del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione prevede la riqualificazione dell'intera zona con la realizzazione di un nuovo insediamento pari a complessivi 18.893 mq di S.U.N. articolando l'area in 4 comparti secondo le indicazioni della tav. U-T-10-05: i comparti A1 e A2 con infrastrutture di interesse comunale, il comparto B dedicato al Polo delle Scienze della Vita e al modulo produttivo integrato, il comparto C ovvero l'area produttiva integrata e il comparto D su cui troverà realizzazione la foresteria a supporto del nuovo polo delle scienze per la vita e/o alcuni spazi da destinare al "Polo del riuso".

Di seguito si chiariscono ulteriormente le caratteristiche dei comparti:

- **Comparto A1 e Comparto A2:** aree deputate alla realizzazione di spazi verdi e viabilità da destinare ad uso pubblico, poste ad est dell'ambito; Superficie dei comparti rispettivamente di circa 2470 e 3600 mq (totale circa 6.070 mq);
SUN prevista per ciascun comparto rispettivamente di 50 mq e 50 mq (totale 100 mq);
- **Comparto B:** aree destinate al recupero dell'attuale edificio, oggetto di tutela da parte della Soprintendenza, nonché alla realizzazione dei nuovi edifici da destinarsi a centro dedicato alle scienze della vita (laboratori) e a modulo produttivo integrato, poste a nord dell'ambito;
Superficie del comparto di circa 9.300 mq;
SUN prevista pari a 9.370 mq;
- **Comparto C:** aree destinate al recupero dell'edificio esistente, oggetto di tutela da parte della Soprintendenza, nonché alla realizzazione di nuovi moduli produttivi o di attività affini che rientrino nel novero delle attività di ricerca e collegate con gli istituti universitari che fanno riferimento al nuovo Polo delle scienze della vita, poste al centro dell'ambito. Alcuni spazi potranno essere attribuiti al "Polo del riuso" in forza delle priorità di cui al Protocollo d'Intesa siglato il 16 ottobre 2023 e richiamato al precedente art. 1;
Superficie del comparto di circa 7.700 mq;

SUN prevista pari a 7.420 mq;

- **Comparto D:** aree finalizzate al recupero degli edifici esistenti da destinarsi: quello in p.ed. 1125 C.C. Rovereto ad uso foresteria ovvero struttura residenziale e di attività ad essa compatibili, con la possibilità di destinare alcuni spazi al “Polo del riuso” in forza delle priorità di cui al Protocollo d’Intesa siglato il 16 ottobre 2023 e sopra richiamato, mentre l’ex Casa Cantoniera a funzioni in ogni caso ricomprese in quelle previste dalla scheda di Piano di Lottizzazione; le aree stesse saranno caratterizzate dalla presenza di un’area a verde pubblico, attraversata dalla nuova pista ciclabile che permetterà un collegamento diretto con la stazione FS, nonché dalla realizzazione di 130 posti auto ad uso pubblico in superficie/interrato; laddove interrato, in un’ottica di razionalizzazione degli spazi e riduzione del consumo di suolo, il parcheggio potrà svilupparsi interessando anche il limitrofo Comparto C. Sono poste a sud dell’ambito;
Superficie del comparto di circa 3.900 mq;
SUN prevista pari a 2.003 mq.

La progettazione dei citati comparti, nel suo complesso, si pone l'obiettivo di ottimizzare l'inserimento del progetto di riqualificazione di questo ambito con il tessuto urbano di contesto esistente, con l’ausilio di una molteplicità di azioni: potenziando ed implementando le funzioni di interesse collettivo con particolare riferimento al Polo delle scienze della vita, prevedendo quale attività intimamente integrata l’insediamento di attività produttive leggere (non moleste, inquinanti o rumorose), facilitando l’insediamento di funzioni residenziali a servizio di studenti o lavoratori che frequentano il nuovo Polo e da alcune attività di aggregazione sociale, favorendo la facile raggiungibilità sia da coloro che provengono da fuori città con mezzi privati o pubblici, che da coloro che risiedono in città, attraverso efficaci percorsi ciclopedonali, localizzando spazi a verde pubblico.

Si ritengono in ogni caso ammesse, oltre alle funzioni prevalenti sopra stabilite per ciascun comparto e al fine di consentire la formazione di un ambiente

integrato e indipendentemente dal comparto stesso, le destinazioni d'uso contemplate dalla scheda di Piano di Lottizzazione, quali a titolo a titolo esemplificativo e non esaustivo uffici, negozi, bar, servizi pubblici e/o di interesse collettivo, ricettività, residenzialità ecc...

Qualora il “centro del riuso sociale” non trovi riferimento nel Piano di Lottizzazione, si dovrà aggiornare quanto stabilito all'art. 3 del Protocollo di Intesa di data 16 ottobre 2023 già citato, ed in tal senso si dovranno valutare le soluzioni alternative più congrue, anche tra quelle che beneficiano dell'urbanizzazione di cui al presente rapporto convenzionale.

Il Piano pone l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 1124 C.C. Rovereto, denominato “ex officine Sampietro” come punto di riferimento per l'elaborazione delle tipologie edilizie che saranno introdotte nel nuovo compendio, e si concretizza quale sintesi delle riflessioni condotte rispetto all'evoluzione storica del sito, delle sue peculiarità e delle relazioni urbane esistenti e future.

ART. 4 – Elaborati del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto 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
R01	Relazione tecnico - illustrativa
R02	Documentazione fotografica
R03	Relazione geologica
R04	Relazione tecnica previsionale di impatto acustico
R05	Norme di Attuazione
R06	Studio della mobilità
R06/1	Allegato allo studio della mobilità
R07	Relazione tecnica sugli aspetti ambientali
R08	Relazione esplicativa per edifici tutelati
R09	Valutazioni conformità VVFF

R10	Verifica preliminare in materia di parcheggi
R11	Pareri per realizzazione sottoservizi
R12	Opere di urbanizzazione con stime parametriche
R13	Relazione paesaggistica
U-T-10-01	Inquadramento urbanistico, estratto PRG – Scheda Norma di PRG
U-T-10-02	Planimetria generale con individuate le demolizioni di progetto
U-T-10-03	Sezioni e profili del terreno – stato di fatto
U-T-10-04	Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti
U-T-10-05	Planimetria regime dei suoli, piani interrati con schemi esemplificativi per autorimesse interrate
U-T-10-06	Planimetria con schema aggregativo di progetto
U-T-10-07	Sezioni e profili con schema aggregativo di progetto
U-T-10-08	Soluzioni aggregative con viste d'insieme
U-T-10-09	Indicazione degli elementi tipologici
U-T-10-09/1	Allegato alla tavola U-T-10-09 con prospetti e legenda materiali
U-T-10-09/2	Allegato alla tavola U-T-10-09 edificio ospitante la residenza collettiva
U-T-10-10	Planimetria per la localizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico
U-T-10-11	Fasi temporali di attuazione del Piano
U-T-10-12	Planimetria dei sotto servizi esistenti e di progetto
U-T-10-13	Planimetria delle infrastrutture di piano
U-T-10-14	Planimetria infrastrutture con dettaglio accessi nord e sud
U-T-10-15	Schema delle aree ad uso pubblico
U-T-10-16	Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 01
U-T-10-17	Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 02
U-T-10-18	Planimetria con distanza dai confini e fabbricati secondo PRG

A corredo della presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale allegata alla stessa, si introduce il Documento Tecnico, finalizzato a

puntualizzare e meglio specificare quanto sinteticamente riportato nella presente convenzione. Nel dettaglio il Documento Tecnico risulta articolato come di seguito:

- Premessa;
- CAPITOLO 1 – Opere di Urbanizzazione - tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità dei comparti privati;
- CAPITOLO 2 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- CAPITOLO 3 - Direzione lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza delle opere urbanizzative;
- CAPITOLO 4 - Varianti progettuali;
- CAPITOLO 5 - Disposizioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- CAPITOLO 6 - Collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere;
- CAPITOLO 7 - Manutenzione, vizi, difformità e garanzia delle opere;
- CAPITOLO 8 - Opere funzionali – specifiche;
- CAPITOLO 9 - Garanzie e coperture assicurative: specifiche.

ART. 5 – Disposizioni per l'attuazione del piano – cronoprogramma

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 49, comma 6, lett. e) punto 5) della L.P. 15/2015, il presente articolo disciplina le fasi temporali di esecuzione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione e l'ordine di priorità degli stessi con riferimento non solo alle opere di urbanizzazione, ma anche agli interventi privati ed alle relative opere funzionali.

Al fine di ottemperare a quanto disposto dalla normativa urbanistica provinciale, gli elaborati Tavv. U-T-10-10 e U-T-10-11 individuano i comparti di intervento come da precedente art. 3, e le relative fasi temporali.

Di seguito si richiamano gli specifici comparti di intervento individuati:

- Comparto A1: area posta a sud-est, da destinare ad uso pubblico quale viabilità e spazi a verde;
- Comparto A2: area posta a nord-est, da destinare all'uso pubblico, quale nuova viabilità, affiancata da spazi a verde pubblico;

- Comparto B: posto a nord, contempla un edificio esistente, oggetto di tutela da parte della Soprintendenza e oggetto di recupero, nonché aree designati per la realizzazione di nuovi edifici da destinarsi a centro dedicato alle scienze della vita (laboratori) e a modulo produttivo integrato; lungo la strada statale uno spazio a verde piantumato (ad uso pubblico), con relativi percorsi;
- Comparto C: posto al centro dell'area di lottizzazione, contempla il recupero dell'edificio esistente lungo la strada statale, oggetto di tutela da parte della Soprintendenza, nonché la realizzazione di nuovi moduli produttivi o di attività affini che rientrino nel novero delle attività di ricerca e collegate con gli istituti universitari che fanno riferimento al nuovo Polo delle scienze della vita e spazi che potranno essere attribuiti al "Polo del riuso"; lungo la strada statale uno spazio a verde piantumato (ad uso pubblico), con relativi percorsi;
- Comparto D: posto a sud dell'ambito di lottizzazione, contempla il recupero degli edifici e delle aree esistenti. L'edificio in p.ed. 1125 C.C. Rovereto sarà destinato ad uso foresteria ovvero struttura residenziale e di attività ad essa compatibili, con la possibilità di attribuire alcuni spazi al "Polo del riuso", mentre l'ex Casa Cantoniera verrà adibita a funzioni in ogni caso ricomprese in quelle previste dalla scheda di Piano di Lottizzazione. Le aree saranno caratterizzate dalla presenza di uno spazio a verde pubblico, dalla nuova pista ciclabile/pedonale che permetterà un collegamento diretto con la stazione FS, nonché dalla realizzazione di 130 posti auto ad uso pubblico in superficie/interrato. Il parcheggio laddove interrato, in un'ottica di razionalizzazione degli spazi e riduzione del consumo di suolo, potrà svilupparsi interessando anche il Comparto C.

I Comparti (ad eccezione di quelli pubblici) potranno essere assentiti separatamente nel rispetto di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

La richiesta di titolo abilitativo edilizio comunque denominato, strumentale alla realizzazione dei corpi interrati a servizio dei singoli edifici fuori terra da costituire in ogni comparto e la conseguente realizzazione degli interrati medesimi, potrà avvenire anche se non cronologicamente connessa alle tempistiche di edificazione fuori terra dei singoli comparti e, conseguentemente,

anche svincolata dal perimetro di ciascuno degli stessi. L'eventuale solaio di copertura degli interrati di cui sopra, per il lasso temporale privo di edificazione fuori terra, dovrà essere oggetto di idonee sistemazioni volte a garantire l'inserimento paesaggistico ed il decoro, ivi compreso il mascheramento delle eventuali emergenze strutturali.

L'attuazione del piano, a seguito della stipula della presente convenzione, dovrà avvenire nel rispetto del seguente ordine cronologico e di priorità, al fine di garantire uno sviluppo edilizio proporzionato e nel rispetto delle aspettative proprie della legge provinciale per il governo del territorio, sintetizzato nell'elaborato grafico tav. U-T-10-11:

- Demolizione dei manufatti ad oggi insistenti e non oggetto di recupero. Tali interventi, dovendo relazionarsi con le esigenze di cantierizzazione, sono sempre ammessi e possono avvenire anche disgiuntamente dal comparto di appartenenza;
- Realizzazione dei COMPARTI B e A2:
 - o realizzazione contestuale del comparto B (Polo delle scienze della vita e modulo produttivo integrato) e del comparto A2 (Aree con infrastrutture – viabilità e spazi a verde), come da tav. U-T-10-04 comprensivi di tutte le necessarie opere funzionali di cui all'art. 8 e dello spazio a verde piantumato ad uso pubblico in fregio al lato ovest dell'area di lottizzazione. Prima di procedere con la progettazione delle opere urbanizzative, l'Amministrazione si riserva di effettuare un approfondimento in merito alle modalità più efficaci e coerenti per delineare le opere di connessione e di innesto tra la Strada Statale n. 12 e quella comunale oggetto di progettazione/ideazione. L'innesto potrà essere definito nel reciproco interesse secondo modalità volte ad ottimizzare le soluzioni di fluidità e sostenibilità nel campo delle esigenze connesse alla mobilità cittadina previo confronto e condivisione con il soggetto lottizzante e purché le soluzioni non comportino sostanziali modifiche progettuali e incrementi di costo;
- Realizzazione dei COMPARTI C e A1:

- realizzazione contestuale del comparto C (moduli produttivi integrati) e del comparto A1 (Aree con infrastrutture – viabilità e spazi a verde), come da tav. U-T-10-04 comprensivi di tutte le necessarie opere funzionali di cui all'art. 8 e dello spazio a verde piantumato ad uso pubblico in fregio al lato ovest dell'area di lottizzazione. Qualora il soggetto lottizzante differisca l'approntamento del comparto C, l'Amministrazione Comunale potrà comunque chiedere anticipatamente la realizzazione delle opere ricomprese nel Comparto A1 sulla scorta di motivazioni finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico, esigenze legate alla mobilità, alla interconnessione funzionale di brani cittadini, esigenze funzionali, ecc... Si procederà quindi a definire in accordo con il soggetto lottizzante un congruo e ragionevole termine per la realizzazione delle opere anche in considerazione degli impegni di spesa, dello stanziamento di fondi e della gestione cantieristica;
- in relazione al comparto A1, al fine di definire il riordino della viabilità esistente, l'Amministrazione comunale alla luce delle esigenze che dovessero emergere nel novero dell'attuazione del piano di lottizzazione e/o in ragione di motivate esigenze pubbliche (es. traffico veicolare), si riserva altresì di valutare le caratteristiche di permeabilità del nuovo collegamento viabilistico di collegamento tra la strada statale con via Manzoni, anche definendo la migliore soluzione delle intersezioni come rappresentate in tav. U-T-10-11, che potrà anche interessare l'ambito del P.L. 03c "Via Manzoni". In tal senso l'Amministrazione comunale assicura di comunicare formalmente alla società lottizzante tale esigenza stabilendo un congruo termine in accordo con il soggetto lottizzante stesso, il quale si impegna a realizzare le relative opere a propria cura e spese anche in considerazione degli impegni di spesa, dello stanziamento di fondi e della gestione cantieristica. Peraltro, è

opportuno coniugare l'interesse pianificatorio connesso alle scelte del P.U.M.S. (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) con le esigenze del comparto soggetto a lottizzazione; per questa ragione verranno dettagliati, nel caso, ulteriori accordi fra il Comune e il soggetto lottizzante;

- Realizzazione del COMPARTO D:

- 1° stralcio: realizzazione del parcheggio pubblico in superficie/interrato (laddove interrato potrà svilupparsi interessando anche il Comparto C) e della modellazione plano-altimetrica del parco pubblico, comprensivo di stesura dello strato di terra vegetale. Qualora il soggetto lottizzante differisca l'approntamento del presente comparto, ovvero in ragione di motivate esigenze pubbliche, l'Amministrazione comunale potrà chiedere la realizzazione delle opere pubbliche del presente stralcio sulla scorta di motivazioni finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico, stabilendo un congruo termine in accordo con il soggetto lottizzante;
- 2° stralcio: realizzazione del percorso ciclabile/pedonale e completamento del parco pubblico con tutte le opere di finitura (semina manto erboso, piantumazioni di progetto, impianti tecnologici, di illuminazione e di irrigazione, arredi, ecc..), **entro il termine di 6 mesi** dal completamento del precedente 1° stralcio, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale;
- 3° stralcio: recupero degli edifici esistenti, anche contestualmente agli stralci 1 e 2 di cui sopra (come da tav. U-T-10-04) completi di tutte le necessarie opere funzionali di cui all'art. 8.

L'agibilità degli edifici compresi nei Comparti B e C è subordinata alla fine dei lavori del Comparto A2 - Aree con infrastrutture (viabilità e spazi a verde) mentre quella delle opere comprese nel Comparto D alla fine dei lavori del Comparto A1. In ogni caso il rilascio dell'agibilità degli immobili compresi nei Comparti B, C e D potrà avvenire anche in termini

disgiunti, previo completamento delle opere funzionali di cui al successivo art. 8.

Eventuali variazioni al cronoprogramma, ivi comprese soluzioni di modifica dello sviluppo temporale descritto, potranno avvenire se motivatamente illustrate, senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione. Le modifiche al cronoprogramma sopra prefigurato, dovranno essere valutate con favore da parte dell'Amministrazione comunale e comunque autorizzate previo consenso dell'Esecutivo comunale. L'Amministrazione comunale ed il soggetto lottizzante potranno aderire a modifiche al cronoprogramma sopra delineato sulla scorta di motivate esigenze tecnico funzionali, nel rispetto delle mutue esigenze. L'attivazione di procedure di proroga e più in generale modificazioni degli step già richiamati, dovranno essere concordati tra le parti.

Considerato che l'attuazione del piano di lottizzazione avverrà per comparti funzionali, il soggetto lottizzante si impegna a garantire il decoro e la sicurezza delle aree non attuate.

Le opere dovranno in ogni caso essere eseguite nel rispetto dei contenuti dell'allegato Documento Tecnico.

ART. 6 - Contributo di costruzione

Va richiamato che in considerazione delle previsioni dell'art. 33 della L.P. 3/2006 "Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino", Trentino Sviluppo S.p.A. viene individuato quale ente strumentale della Provincia operante nel "settore sostegno delle attività economiche - attività di promozione delle imprese e delle attività economiche".

Il soggetto lottizzante, al fine di richiedere ed ottenere i titoli abilitativi edilizi, rientra nella fattispecie di cui all'art. 95 "*Opere soggette a conformità urbanistica*" della L.P. 15/2015, laddove stabilisce che le opere di competenza della Provincia, delle comunità e dei comuni sono soggette a procedura di conformità urbanistica, ricomprendendo al comma 4 le opere di competenza delle seguenti amministrazioni aggiudicatrici:

a) la Regione, la Provincia, la comunità, il comune o i soggetti delegati da questi enti;

- b) gli enti pubblici strumentali degli enti indicati nella lettera a) o le fondazioni alla cui costituzione partecipano questi ultimi enti;
- c) le società strumentali dei soggetti indicati nella lettera a), comprese le società di servizi pubblici in house, direttamente affidatarie o concessionarie di lavori e di servizi da parte degli enti in questione, se i lavori o le opere riguardano il lavoro o il servizio affidato;
- d) i soggetti affidatari o concessionari di lavori o di servizi pubblici, diversi da quelli individuati dalla lettera c), se i lavori o le opere riguardano il lavoro o il servizio affidato.

L'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015 disciplinano l'istituto del contributo di costruzione.

In oltre si richiama che a mente dell'art. 90 della L.P. 15/2015 rubricato "Esenzione dal contributo di costruzione", detto contributo non è dovuto:

omissis

g) per le opere soggette a conformità urbanistica ai sensi degli articoli 94 e 95;

omissis

i) omissis; per i centri di incubazione d'impresa notificati a questo titolo all'European business and innovation centre network di Bruxelles e realizzati da enti strumentali e da società che presentano i requisiti indicati dall'articolo 95, comma 4, lettera c);

omissis

Qualora si verificano i presupposti oggettivi e soggettivi per l'esenzione del contributo di costruzione di cui ai sopra richiamati riferimenti normativi e a quanto statuito dalla giurisprudenza prevalente, lo stesso non dovrà essere versato per la declinazione operativa dei singoli titoli edilizi di cui alla progettualità contemplata nel presente piano attuativo.

Nel caso di alienazione degli immobili, rimane fatta salva la necessità da parte del nuovo soggetto proprietario di richiedere ed ottenere nel caso i necessari titoli abilitativi edilizi ai sensi della L.P. 15/2015 (precisamente il permesso di costruire ai sensi del relativo art. 80), nonché di verificare l'eventuale sussistenza dei presupposti di esenzione sopra citati; qualora non presenti decadono i benefici concessi e dovrà essere corrisposto il contributo di

costruzione secondo gli importi in base alle tariffe in vigore all'atto della cessione.

Nell'ipotesi dell'entrata in vigore di modifiche normative comunque denominate, si precisa che per i contenuti del presente atto convenzionale valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse.

Il soggetto lottizzante, si impegna con la presente convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art. 7, senza che le stesse possano pertanto considerarsi a scomputo del predetto contributo.

ART. 7 – Opere di urbanizzazione

L'attuazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nei Comparti A1 e A2 (Aree con infrastrutture - viabilità e spazi a verde) e D (Area a verde pubblico, percorso ciclopedonale e parcheggio pubblico) di cui ai precedenti artt. 3 e 5 è subordinata al rilascio, separato, del relativo titolo abilitativo edilizio e secondo quanto previsto dalle indicazioni progettuali riportate nelle allegate tavole grafiche e nell'elaborato R12 "Opere di urbanizzazione con stime parametriche" nonché dalle ulteriori condizioni meglio specificate nell'allegato Documento Tecnico.

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto lottizzante, ammonta a € **6.523.000,00** di cui € **4.960.558,35** per lavori ed € **1.562.441,65** per le somme a disposizione (importo al netto delle "opere funzionali").

L'importo sopra espresso pur risultando preliminare, richiama delle ben delineate scelte tipologiche nell'alveo delle opere urbanizzative proposte. L'importo in questione potrà subire modificazione non sostanziale senza che il soggetto lottizzante possa eccepire alcunché in relazione alla scelta da parte dell'Amministrazione Comunale di soluzioni alternative per quanto specificatamente attiene l'innesto tra la strada di lottizzazione con la Strada Statale 12 e parimenti l'innesto tra via Manzoni con la strada di lottizzazione stessa; ciò presuppone comunque intesa con il soggetto lottizzante rispetto alla presenza dei necessari presupposti quali impegni di spesa, stanziamento di fondi e gestione cantieristica. Eventuali incrementi di spesa conseguenti alla definizione di scelte alternative purché non sostanziali, sono quindi da ritenersi fin da ora del tutto assunti quali obbligazioni da parte del soggetto lottizzante.

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le predette opere non saranno soggette allo scomputo del contributo di costruzione per le motivazioni meglio articolate al precedente articolo 6.

Le opere urbanizzative dovranno trovare realizzazione in modo compiuto sia per quanto attiene le componenti strutturali sia per quanto concerne quelle impiantistiche e di finitura. Le lavorazioni in questione fanno riferimento alla realizzazione dei seguenti interventi:

- a) realizzazione di spazi verdi e viabilità da destinare ad uso pubblico (*Comparti A1 e A2*), posti ad est dell'ambito di lottizzazione, completi di aiuole verdi, piantumazioni, sistemi fono-assorbenti, percorsi ciclopedonali, impianti tecnologici, di illuminazione e smaltimento acque superficiali come da tavole grafiche allegate ed elaborato R12 "Opere di urbanizzazione con stime parametriche"; quale alternativa è altresì ricompresa la definizione di tipologie diverse per gli innesti dell'opera urbanizzativa stradale come sopra detto;
- b) realizzazione del parcheggio pubblico, prevalentemente in interrato (i posti auto dovranno essere al piano interrato nella misura di almeno l'85% degli stalli fatte salve giustificate necessità) (*Comparto D*), completo di percorsi di collegamento, segnaletica, impianti tecnologici, di smaltimento delle acque, di illuminazione come da tavole grafiche allegate ed elaborato R12 "Opere di urbanizzazione con stime parametriche", con un numero di almeno 130 stalli; il parcheggio laddove interrato, in un'ottica di razionalizzazione degli spazi e riduzione del consumo di suolo, potrà svilupparsi interessando anche il Comparto C;
- c) realizzazione di verde pubblico attrezzato (*Comparto D*), completo di semina manto erboso, piantumazioni di progetto, arredi, percorsi ciclopedonali e di collegamento, impianti tecnologici, di illuminazione, di irrigazione ed eventuale sistema videosorveglianza come da tavole grafiche allegate ed elaborato R12 "Opere di urbanizzazione con stime parametriche";
- d) realizzazione lungo la strada statale dello spazio a verde piantumato ad uso pubblico con relativi percorsi (ampiezza di almeno 15 m, fatti salvi i vincoli puntuali esistenti) (*Comparti B, C, D*) in fregio al lato ovest dell'area di

lottizzazione, completo di aiuole verdi, arredi, percorso ciclopedonale, impianti tecnologici di illuminazione e smaltimento acque superficiali, come da tavole grafiche allegate ed elaborato R12 “Opere di urbanizzazione con stime parametriche”, per una fascia in aderenza all’area. Il Comune di Rovereto mette a disposizione del soggetto lottizzante l’areale contraddistinto dalla p.ed. 1002 C.C. Rovereto al fine della realizzazione delle opere in oggetto.

Nel novero della lottizzazione, le aree da destinarsi ad uso pubblico (della superficie di almeno 10.856 mq) dovranno essere destinate a verde pubblico e relativi spazi di percorrenza per una superficie di almeno 6.550 mq.

La quantificazione delle superfici interessate dalle opere sopra descritte ed oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune dei relativi diritti reali, trova approfondimento al successivo art. 10.

Le opere di urbanizzazione sono sviluppate in termini generali ed indicativi all’interno delle tavole:

Elaborato n.	Titolo
R 05	Norme di Attuazione
R 12	Opere di urbanizzazione con stime parametriche
U-T-10-06	Planimetria con schema aggregativo di progetto
U-T-10-09	Indicazione degli elementi tipologici
U-T-10-09/1	Allegato alla tavola U.T. 10.09 con prospetti e legenda materiali
U-T-10-12	Planimetria dei sotto servizi esistenti e di progetto
U-T-10-13	Planimetria delle infrastrutture di piano
U-T-10-14	Planimetria infrastrutture con dettaglio accessi nord e sud
U-T-10-16	Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 01
U-T-10-17	Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 02

come da progetto a firma dei progettisti arch. Mario Bonifazi, arch. Davide Consolati e ing. Andrea Eccher, che quantunque non materialmente allegate al presente atto, sono parti integranti e sostanziali dello stesso ed alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

Si precisa che le elaborazioni tecniche condotte ed allegate al presente rapporto convenzionale assorbono una valenza d’approfondimento preliminare, ragione

per la quale prima di attuare l'intervento la società lottizzante sarà chiamata a concordare con l'Amministrazione Comunale tutti i particolari necessari e le tecniche operative/costruttive di dettaglio.

Parimenti si richiama la possibilità da parte della Amministrazione Comunale di delineare scelte tipologiche alternative in relazione agli innesti dell'opera urbanizzativa stradale, vista la natura preliminare degli stessi, che saranno oggetto di valutazione in accordo con il soggetto lottizzante.

I materiali di finitura dovranno garantire qualità complessiva alle opere realizzate e decoro al contesto oggetto di intervento.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, che l'impresa lottizzante si impegna a realizzare, sono sottoposte a collaudo, ovvero alla presentazione del certificato di regolare esecuzione nei casi in cui è ammesso in sostituzione del certificato di collaudo in conformità alla normativa provinciale vigente. Il collaudo avverrà da parte di un tecnico abilitato a cura del comune e a spese del lottizzante entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

A tal fine si precisa che ciò potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché autonomamente fruibili ad uso pubblico, ovvero:

- spazi a viabilità e a verde da destinare ad uso pubblico (Comparti A1 e A2);
- parcheggio pubblico, prevalentemente in interrato (Comparto D e/o C),
- verde pubblico attrezzato (Comparto D)
- spazio a verde piantumato ad uso pubblico lungo la strada statale, con relativi percorsi (Comparti B, C, D).

Nel dettaglio si rinvia a quanto meglio specificato nell'allegato Documento Tecnico.

ART. 8 – 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), cabina e cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, la rete del gas, gli spazi della sosta, le aree a verde privato, ecc. secondo quanto riportato nella relativa planimetria del piano di lottizzazione.

Eventuali modifiche relative alla realizzazione e posizionamento della cabina elettrica, dei punti di allacciamento alle diverse reti e delle reti stesse potranno essere disposte secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori senza che ciò costituisca variante allo stesso piano, compatibilmente con le aree oggetto di cessione.

Le varie opere funzionali saranno realizzate sulla scorta di quanto disciplinato nell'allegato Documento Tecnico.

ART. 9 – Vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali

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 alle aree private dei Comparti B, C e D :
 - a) modifiche alla posizione, alle dimensioni, alle soluzioni distributive dei locali interrati e lievi modifiche al relativo accesso, purché non influisca sulla funzionalità delle aree da destinarsi all'uso pubblico;
 - b) 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, purché non influisca sulla funzionalità delle aree da destinarsi all'uso pubblico;
 - c) 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;
 - d) modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 30% dei valori riportati negli elaborati di piano per ciascun comparto, fatto salvo il rispetto della SUN e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
 - e) modifiche alla SUN e alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegare, per un massimo del 30% in più o in meno dei valori stabiliti per

ciascun comparto, fatto salvo il rispetto della SUN e delle altezze massime previste dal P.R.G.;

- f) modifiche alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso, nel rispetto di quelle previste dal progetto e secondo le categorie tipologico-funzionali provinciali, purché dotate e verificate dei relativi e necessari adempimenti compresi la dotazione di standard a parcheggio, prevista al momento;
- g) riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia purché non influisca sulla funzionalità degli spazi pubblici;
- h) modifiche della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
- i) modifiche dei tracciati e dei percorsi/vialetti pedonali interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;
- j) 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.

• Limitatamente alle aree da destinarsi all'uso pubblico:

- a) modifiche dei tracciati e dei percorsi interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni, ma attuando la soluzione più idonea anche attraverso scelte tipologiche e la definizione di innesti alternativi con la viabilità esterna;
- b) modifiche inerenti la sistemazione delle aree a verde pubblico. La realizzazione delle aree a verde pubblico stesse sarà definita in sede di progettazione esecutiva in conformità a quanto prevedono le norme di attuazione del PRG per le aree a verde pubblico senza che ciò comporti variante al piano di lottizzazione;
- c) modifiche alle perimetrazioni ed alle superfici delle aree a verde pubblico, fermo restando che la superficie totale dell'area in cessione al Comune non dovrà subire variazioni in diminuzione. In sede di progettazione esecutiva

di tali opere si potrà valutare la ridefinizione degli spazi pubblici al fine di migliorarne la funzionalità complessiva;

- d) modifiche alle perimetrazioni ed alle superfici delle aree a parcheggio pubblico, fermo restando che gli stalli totali in cessione al Comune non dovranno subire variazioni in diminuzione. In sede di progettazione esecutiva di tali opere si potrà valutare la ridefinizione degli spazi al fine di migliorarne la funzionalità complessiva;
- e) 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.

Le variazioni di cui sopra, per quanto attiene le aree private, dovranno in ogni caso salvaguardare le seguenti invarianti:

- la forma e l'orientamento degli edifici di progetto, secondo quanto proposto per i diversi comparti, al fine di assicurare il modello di permeabilità posto a base del progetto;
- le tipologie, e precisamente il sistema a corte per il corpo a nord, a stecca per i corpi di fabbrica in posizione centrale, secondo le indicazioni degli elaborati;
- la tipologia e l'orientamento come da preesistenza, per i corpi edilizi del comparto D; nel caso di intervento di demo-ricostruzione, si dovrà fare riferimento all'elaborato dedicato;
- l'omogeneità delle altezze per i corpi di fabbrica dei comparti B e C individuati quali B3, C2, C3, C4;
- l'omogeneità del trattamento dei fronti verso ovest (Strada Statale), per i corpi di fabbrica in posizione centrale (Comparto C e corpo posto a sud nel Comparto individuato quale B3), con particolare riguardo a materiali, sistema pieni/vuoti e attestamento su area a verde;
- realizzazione della fascia a verde lungo l'asse nord-sud della Strada Statale, al fine di assicurare la permeabilità, valorizzare le preesistenze assicurando per esse una posizione d'avanposto rispetto alle nuove edificazioni, qualificare il fronte percepibile da occidente oltre alla visione d'angolo dei manufatti storici conservati.

La dirigenza con il supporto della commissione edilizia comunale saranno comunque chiamati 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.

In caso di discordanze fra i contenuti delle norme di attuazione del piano di lottizzazione e quelli della convenzione, prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

ART. 10 - 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.15/2015 e ss.mm., i seguenti diritti di proprietà e/o altri diritti reali valutati idonei di comune accordo da parte dell'Amministrazione comunale e del soggetto lottizzante al fine dell'uso pubblico (per una superficie pari ad almeno 10.856 mq di cui almeno 6.550 mq dovrà essere destinata a verde pubblico e relativi spazi di percorrenza), secondo quanto rappresentato nella Tav. U-T-10-15 che, quantunque non materialmente allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ed individua le aree ad uso pubblico:

- a) parte delle pp.edd. 3048 e 1656 C.C. Rovereto di circa mq 3.596 corrispondente agli spazi a viabilità e a verde da destinare ad uso pubblico (Comparto A2);
- b) parte delle pp.edd. 3048 e 1126 C.C. Rovereto di circa mq 2.474 corrispondente agli spazi a viabilità e a verde da destinare ad uso pubblico (Comparto A1);
- c) parte delle pp.edd. 3047, 3048 e 3087 C.C. Rovereto di circa mq 432 corrispondente agli spazi lungo la strada statale da adibirsi a verde piantumato con relativi percorsi, ad uso pubblico (Comparto B);
- d) parte delle pp.edd. 1124, 3047 e 3048 C.C. Rovereto di circa mq 1.076 corrispondente agli spazi lungo la strada statale da adibirsi a verde piantumato con relativi percorsi, ad uso pubblico (Comparto C);

- e) parte delle pp.edd. 1126, 3048 e p.f. 277/2 C.C. Rovereto di circa mq 2.916 corrispondente agli spazi da adibirsi a parcheggio pubblico, verde pubblico attrezzato, percorsi ciclopedonali e di collegamento (Comparto D);
- f) fermo restando quanto sopra, cessione di almeno 130 stalli da adibirsi a parcheggio pubblico, prevalentemente in interrato.

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 e/o Piano di Casa Materialmente Diviso e il relativo accatastamento entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione delle rispettive opere urbanizzative ai sensi della presente convenzione e con riferimento ai tempi di cui all'allegato Documento Tecnico.

In relazione alle aree da destinarsi all'uso pubblico, in ogni caso, l'Amministrazione si riserva di definire in sede di acquisizione dei beni, le soluzioni patrimoniali e i diritti reali di godimento ritenuti maggiormente idonei in relazione alla funzione delle aree.

I contratti traslativi/costitutivi dei diritti relativi agli immobili di cui sopra dovranno essere stipulati entro 90 (novanta) giorni dal collaudo delle opere urbanizzative, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché autonomamente fruibili.

I trasferimenti e le costituzioni di diritti saranno attuati mediante atti definitivi intavolabili alla cui redazione e stipulazione si procederà secondo le direttive che impartirà il Comune in accordo con il soggetto lottizzante.

Il soggetto lottizzante dichiara che le predette aree, all'atto del rogito notarile, saranno libere 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.

Dal momento di approvazione del collaudo, gli oneri di manutenzione degli immobili di cui sopra saranno a carico del Comune, che assumerà contestualmente la custodia dei medesimi.

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

Il soggetto lottizzante si impegna altresì, a mettere a disposizione di SET Distribuzione s.p.a. la cabina elettrica nonché gli eventuali spazi ad essa funzionali ed a sostenere gli oneri connesi, come meglio precisato all'art. 8 del documento tecnico allegato alla presente convenzione.

ART. 11 – Precisazioni in materia di opere urbanizzative

La progettualità del Piano di Lottizzazione ricomprende opere urbanizzative importanti per il contesto. Tra le stesse si cita il parcheggio prevalentemente interrato, la viabilità di connessione e gli spazi verdi. Tali opere pur progettualizzate in termini di sistema, ad oggi non sono tipicizzate mediante una declinazione propria di un progetto di fattibilità tecnico-economica ovvero esecutivo. L'ingegnerizzazione delle opere in parola dovrà pertanto compatibilizzarsi con la pianificazione della mobilità. Per questa ragione, la loro progettualità dovrà tener conto degli approfondimenti pianificatori dei flussi di sistema, ragione per la quale sono fin d'ora ammesse possibili alternative soprattutto con menzione agli innesti tra la viabilità di lottizzazione prefigurata con la Strada Statale 12 a nord e via Manzoni a sud, in quest'ultimo caso potendo anche nel caso interessare il limitrofo ambito del P.L. 03c "Via Manzoni". Qualora emerga la necessità di dar corso ad acquisizioni ablatorie di proprietà di terzi, l'Amministrazione dovrà assumere l'onere delle relative procedure amministrative nello scrupoloso rispetto delle previsioni normative vigenti (L.P. 26/93 e s.m., preinformazione dell'opera urbanizzativa, ecc...).

ART. 12 - Garanzie delle opere e fideiussione

Le opere realizzate direttamente dal soggetto lottizzante, che sono oggetto di cessione in proprietà o di costituzione di diritto di servitù come da precedente art. 10, dovranno essere eseguite con modalità e caratteristiche idonee a garantire l'esercizio sicuro e funzionale e sono dovute al Comune le garanzie previste a termini di legge.

Trentino Sviluppo S.p.A., in qualità di società interamente pubblica cd. “in house” della Provincia Autonoma di Trento, quale soggetto lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione costituisce garanzia finanziaria di importo pari al costo delle opere stesse ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 49, comma 6, lettera e), punto n. 6) della L.P. n. 15/2015, assicurando l’adeguata, vincolata ed integrale copertura finanziaria degli interventi per complessivi Euro 6.523.000,00 sul bilancio provinciale, a valere sul Piano di attività triennale, sez. Sistema, approvato dalla Giunta provinciale ai sensi e per gli effetti dell’art. 33 L.P. 6/1999 ss.mm.

In tal senso, di tale garanzia finanziaria per l’adempimento degli obblighi convenzionali, costituita in apposito stanziamento vincolato sul Piano di attività triennale di Trentino Sviluppo S.p.A. – soggetto lottizzante - sez. Sistema, approvato dalla Giunta provinciale, l’Amministrazione comunale è resa edotta per effetto della Comunicazione pervenuta in data 17 marzo 2025 (ns. prot. n. 17152/A) da parte dell’Assessore allo Sviluppo Economico, Ricerca e Lavoro della Provincia autonoma di Trento, sub protocollo n. PAT/RFD323-14/03/2025-0217673, che è assunta agli atti dell’Amministrazione medesima.

Nel caso di alienazione degli immobili, laddove l’acquirente subentri a Trentino Sviluppo S.p.A. nell’assunzione degli obblighi convenzionali, il nuovo soggetto lottizzante sarà tenuto a costituire una o più fideiussioni bancarie o assicurative a prima richiesta con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell’art. 1944 c.c quale garanzia finanziaria di cui all’art. 49, comma 6 lett. e), punto n. 6) della L.P. n. 15/2015 secondo le modalità di seguito definite. Va in tal senso considerato che le opere urbanizzative sono funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica, con ciò richiamando non solo il rapporto di vicinanza, ovvero la contiguità spaziale tra l’opera di urbanizzazione e l’intervento privato ma anche il rapporto di utilità delle opere nonché di causa-effetto tra il carico urbanistico generato dall’intervento e la necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione; le stesse, per ragioni di funzionalità, verranno realizzate per stralci autonomamente fruibili ad uso pubblico. Ed ancora, va rammentato che le opere di urbanizzazione non sono soggette a scomputo dal contributo di costruzione per quanto meglio precisato al precedente articolo 6.

Per tali motivazioni l'accensione della garanzia finanziaria di cui all'art. 49, della L.P. n. 15/2015, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, dovrà avvenire all'atto dell'alienazione degli immobili nella misura del 5%.

La parte rimanente, corrispondente al 95% della garanzia fideiussoria, dovrà essere accesa prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi per l'importo corrispondente alle opere urbanizzative connesse all'intervento edilizio assentito e fino all'ammontare complessivo della garanzia.

La garanzia finanziaria a copertura dell'importo delle opere urbanizzative dovrà essere costituita entro 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

La cauzione stessa sarà progressivamente svincolata ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal soggetto lottizzante con il presente atto anche per stralci funzionali, purché autonomamente fruibili, fino alla concorrenza massima del 90% dell'importo posto a garanzia.

La cauzione verrà svincolata interamente con l'assunzione della deliberazione di acquisizione delle aree o dei diritti reali previsti con il presente atto.

ART. 13 – Durata

Ai sensi dell'art. 54 comma 1 della L.P.15/2015 e ss.mm., si precisa che il piano attuativo di cui alla presente convenzione ha efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della relativa delibera di approvazione.

ART. 14 - Tutela ambientale

Ai sensi delle normative vigenti in materia ambientale (tutela dall'inquinamento acustico e qualità dei siti) si evidenzia che le richieste dei titoli abilitativi edilizi 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.

All'atto della richiesta dei titoli edilizi previsti dalla presente convenzione (sia per i comparti pubblici che privati) dovrà essere prodotta idonea documentazione inerente le attività di indagine svolte in punto di compatibilità ambientale.

ART. 15 - Spese

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

ART. 16 – Controversie

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente di merito e il lottizzante.

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

È escluso il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

I comparanti precisano che la presente convenzione ha effetti esclusivamente obbligatori e che con la stessa nessun diritto di proprietà o reale, di godimento o di garanzia, è costituito, rinunciato o trasferito.

ART. 17 – Annotazione al libro fondiario

Ai sensi dell'art. 5, comma 9, del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese del soggetto lottizzante.

ART. 18 – Dichiarazione

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. ____ (_____) pagine, di cui la n. ____ contenente le sottoscrizioni.

Letto, accettato e sottoscritto.

p. il COMUNE di ROVERETO

Il dirigente

- Luigi Campostrini -

p. il soggetto lottizzante

TRENTINO SVILUPPO S.P.A.

- XXXXX -