

DOCUMENTO TECNICO

Allegato alla CONVENZIONE URBANISTICA

del piano di lottizzazione P.L. 03b “Merloni - Sud” 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 - Approvata con deliberazione consiliare n. _____ di data

Premessa

Il presente Documento tecnico viene redatto quale allegato integrativo della sopra richiamata convenzione. Spetta al Documento Tecnico dettagliare gli obblighi dei soggetti sottoscrittori della convenzione, definire tempi e modalità per la progettazione e realizzazione delle opere relative all'ambito pubblico, che si configurano quali opere di urbanizzazione non soggette allo scomputo del contributo di costruzione, il collaudo e la cessione delle stesse.

Sono chiamati alla sottoscrizione del presente documento i componenti indicati nell'incipit della convenzione urbanistica, anche qui denominati Soggetto Lottizzante e Comune.

CAPITOLO 1

Opere di urbanizzazione – Tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità dei comparti privati

Il soggetto lottizzante si impegna a predisporre il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 7 della Convenzione Urbanistica, nonché ad attivarsi per la presentazione di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui alla L.P. 15/2015 e ss.mm., nel rispetto delle indicazioni cronologiche della convenzione urbanistica e comunque a seguito del parere favorevole al progetto da parte del Dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio.

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.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno comunicati dal soggetto lottizzante al Comune.

I funzionari tecnici si riservano 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 aumenti di costi. Il soggetto lottizzante si impegna altresì ad accettare la

scelta da parte dell'Amministrazione Comunale di soluzioni alternative per quanto attiene l'innesto tra la strada di lottizzazione con la Strada Statale 12 e l'innesto tra via Manzoni con la strada di lottizzazione stessa. Eventuali incrementi di spesa conseguenti alla definizione di scelte alternative, sono da ritenersi fin da ora del tutto assunti quali obbligazioni da parte della società lottizzante, purché non sostanziali. Rimane in ogni caso impregiudicata l'intesa con il soggetto lottizzante rispetto alla presenza dei necessari presupposti quali impegni di spesa, stanziamento di fondi e gestione cantieristica.

Le opere urbanizzative dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate, in ragione dei rispettivi stralci, entro i rispettivi termini decorrenti dalla stipula della convenzione, eventualmente prorogabili motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo, ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica; come meglio indicato nell'art. 5 medesimo, il rilascio dell'agibilità 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 capitolo 8.

Non risulta ammesso il rilascio di certificati di agibilità, seppur parziali, qualora riferiti a manufatti edilizi non dotati delle necessarie urbanizzazioni.

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

Nel caso di mancato rispetto dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'amministrazione si riserva di inoltrare diffida al lottizzante a provvedere.

Esaurito il periodo di cui alla diffida, il Comune potrà provvedere in via coattiva e in danno. È fatto salvo qualsiasi risarcimento danni dovuti al Comune. Per motivi validi e giustificati il Dirigente del Servizio all'uopo competente, potrà concedere proroghe alle scadenze, su motivata richiesta scritta del soggetto lottizzante, da presentarsi prima della scadenza dei singoli termini.

CAPITOLO 2

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto lottizzante, come indicate

all'art. 7 della convenzione urbanistica di cui il presente Documento Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale, 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”).

Per ulteriori richiami e dettagli si rinvia all'elaborato R12 “Opere di urbanizzazione con stime parametriche” ed agli elaborati grafici in cui le opere urbanizzative sono sviluppate in termini preliminari, redatti dai progettisti arch. Mario Bonifazi, arch. Davide Consolati e ing. Andrea Eccher, rimanendo fatta salva la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di delineare scelte tipologiche alternative per gli innesti dell'opera urbanizzativa stradale.

Le opere di urbanizzazione, non soggette a scomputo dal contributo di costruzione, sono riconducibili a quelle di cui all'art. 56 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 rubricato “Appalti esclusi nei settori ordinari”.

In termini puntuali le ditte chiamate a realizzare le opere urbanizzative dovranno attestare i requisiti tecnici ed economici previsti per la realizzazione delle opere pubbliche e preventivamente all'amministrazione del cantiere dovranno altresì acclarare i requisiti di moralità, correttezza previdenziale, assicurativa, ecc...statuiti dalle discipline vigenti.

In tal senso la società lottizzante dovrà garantire completa realizzazione delle opere urbanizzative secondo le indicazioni di massima, illustrate nelle tavole grafiche e nella relativa stima parametrica.

Alla luce di quanto sopra espresso l'importo delle opere di urbanizzazione viene quindi sintetizzato nel quadro economico di seguito specificatamente dettagliato, ai meri fini indicativi e descrittivi delle opere stesse, per delinearne la qualità e consistenza:

Indicazione dei lavori e delle provviste	Importi parziali (€)	Importi totali (€)
A) LAVORI		
Verde Pubblico	339.850,00	
Percorsi Ciclo-pedonali	332.640,00	
Percorsi carrabili (strade)	1.152.270,00	
Marciapiedi	313.530,00	
Parcheggio Pubblico (superficie/interrato)	2.574.000,00	
Barriera fonoassorbente	80.520,00	
Totale lavori		<i>4.792.810,00</i>
ONERI PER LA SICUREZZA		
Verde Pubblico	11.894,75	
Percorsi Ciclo-pedonali	11.642,40	
Percorsi carrabili (strade)	40.329,45	

Marciapiedi	10.973,55	
Parcheggio Pubblico (superficie/interrato)	90.090,00	
Barriera fonoassorbente	2.818,20	
Totale oneri per la sicurezza		<i>167.748,35</i>
TOTALE IMPORTO		<i>4.960.558,35</i>
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B1 - Imprevisti (5% di A)	248.027,92	
B2 - IVA sui Lavori (10% di A+B1)	520.858,63	
B3 - Spese Tecniche (Proget., D.L., Sic, Collaudi (12%))	625.030,35	
B4 - Oneri previdenziali su spese tecniche (4% di B3)	25.001,21	
B5 - IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	143.006,94	
B6 - Arrotondamenti	516,60	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE Spese tecniche (comprehensive di IVA e CNPAIA)		<i>1.562.441,65</i>
C) TOTALE GENERALE		<i>6.523.000,00</i>

Si precisa che qualora l'importo sopra preventivato sia maggiore, detti costi saranno a totale carico del soggetto lottizzante.

CAPITOLO 3

Direzione lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza delle opere urbanizzative

Ferma restando l'applicazione della disciplina vigente, il soggetto lottizzante si impegna ad eseguire le opere con modalità che consentano all'Amministrazione comunale il collaudo dei lavori in conformità alla disciplina di cui al D.Lgs. n. 36/2023, nonché alla legislazione provinciale in materia di lavori pubblici.

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.

CAPITOLO 4

Varianti progettuali

Il soggetto lottizzante si obbliga fin da ora, a totale suo onere e spesa, a dar corso alle necessarie varianti progettuali che si rendessero necessarie per dare ultimate le opere in conformità alla Convenzione e con riferimento al progetto approvato. Eventuali oneri aggiuntivi per le varianti progettuali, che abbiano riguardo alle lavorazioni indicate nella stima parametrica dei costi (allegato R12) e negli elaborati di progetto del piano di lottizzazione allegati alla Convenzione Urbanistica, saranno a totale carico del soggetto lottizzante.

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 attiene l'innesto tra la strada di lottizzazione con la Strada Statale 12 e 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 della società lottizzante.

Le varianti progettuali che non modificano in termini sostanziali le opere urbanizzative, ivi compresa la definizione degli innesti di cui sopra, potranno essere autorizzate mediante specifico visto del dirigente competente senza comportare la modifica del presente atto convenzionale.

Eventuali varianti potranno riguardare la realizzazione di opere nel novero delle aree a verde pubblico attrezzato, dei percorsi viabili e ciclopedonali e dei parcheggi pubblici, purché nel rispetto della disciplina regolamentare vigente.

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

CAPITOLO 5

Disposizioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione l'impresa esecutrice dovrà 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.

I suddetti obblighi vincoleranno 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 esecutrice dovrà garantire l'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

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

CAPITOLO 6

Collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere

Qualora non sottoposte alla presentazione del certificato di regolare esecuzione, le opere sono sottoposte a collaudo tecnico-amministrativo che verrà effettuato dagli uffici comunali oppure da un Professionista di fiducia del Comune sulla base di una terna proposta dal soggetto lottizzante.

Le spese di collaudo comunque denominato, ivi compresi gli eventuali onorari del Professionista, sono a carico del soggetto lottizzante.

CAPITOLO 7

Manutenzione, vizi, difformità e garanzia delle opere

Gli interventi previsti dalla presente Convenzione dovranno essere mantenuti da parte del soggetto lottizzante fino all'avvenuto positivo collaudo degli stessi o, in caso di consegna anticipata, fino alla data di predisposizione del relativo verbale.

Il soggetto lottizzante, anche tramite l'impresa esecutrice dei lavori, per la durata di due anni garantisce l'esecuzione a regola d'arte delle opere di cui alla presente Convenzione per i vizi e difetti qualificabili come occulti.

Il soggetto lottizzante, anche tramite l'impresa esecutrice dei lavori, assume la garanzia decennale delle opere e degli interventi finalizzati alla realizzazione degli approntamenti urbanizzativi di cui al presente documento tecnico ed alla convenzione urbanistica di cui lo stesso costituisce parte integrante e sostanziale.

Il presente impegno convenzionale risponde alla volontà di attivare un percorso di partecipazione e collaborazione fra il pubblico e privato che consenta di garantire una migliore fruibilità e qualità delle aree pubbliche urbane attraverso l'incentivazione di un interessamento e responsabilità del privato verso i beni pubblici e, più in generale, verso il territorio.

CAPITOLO 8

Opere funzionali - specifiche

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione richiamate all'art. 8 della Convenzione urbanistica, secondo le specifiche di cui al presente capitolo e secondo i contenuti di cui al nulla osta connessioni alle reti dei servizi in riscontro alla richiesta di data 14 settembre 2023 (Numero Pratica: 20230914-1729 - Oggetto allacciamento: 842421) di Novareti S.p.A. e Set Distribuzione S.p.A. che ivi si intende richiamato.

Distribuzione dell'energia elettrica

A servizio delle nuove edificazioni, dovrà essere realizzata una nuova cabina di consegna dell'energia elettrica in media tensione. La posizione di tale struttura, attualmente individuata all'interno del perimetro di lottizzazione nell'angolo nord-est dell'ambito, potrà essere modificata sulla scorta delle indicazioni fornite dall'ente gestore senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Il soggetto lottizzante fin da ora si impegna a mettere a disposizione di SET Distribuzione s.p.a. la suddetta cabina, gli spazi ad essa funzionali ed a sostenere gli oneri connessi.

Le modalità di esecuzione della cabina, le caratteristiche tecniche, le dimensioni e nonché i relativi oneri saranno concertati tra il soggetto lottizzante e Set Distribuzione. Nessun onere diretto, indiretto ed indotto potrà essere scomputato a qualsiasi titolo, anche con riferimento alla realizzazione della cabina elettrica.

Con riferimento al nulla osta ai fini patrimoniali di data 11 ottobre 2024 n. 18656 (ns. prot. n. 61389/2024) rilasciato dalla società SET Distribuzione SpA in relazione alla cabina elettrica in p.ed. 2120 C.C. Rovereto ricompresa all'interno del piano attuativo, dovrà essere ottemperato alle condizioni ivi indicate.

Distribuzione del gas naturale

L'allacciamento alla rete di distribuzione del gas avverrà secondo le indicazioni dell'Ente Gestore e laddove richiesto, dovrà essere realizzato il necessario riduttore. 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 l'Ente gestore.

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 a qualsiasi titolo.

Acquedotto

Le opere di allacciamento alla rete esistente di distribuzione dell'acqua potabile, nonché di eventuale potenziamento della stessa, saranno realizzate a cura ed onere del soggetto lottizzante in concerto con Novareti S.p.a..

In particolare il lottizzante dovrà provvedere alla realizzazione (fornitura e posa) di una nuova rete, da concordare in fase di richiesta preventiva con i tecnici dell'unità operativa di competenza per territorio.

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 a qualsiasi titolo.

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 e degli spazi pertinenziali saranno smaltite a dispersione o nella fognatura pubblica, laddove richiesto mediante vasche di laminazione, ed ogni caso secondo le indicazioni dell'Ente gestore.

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 a qualsiasi titolo.

Gestione rifiuti urbani

Di concerto con la società deputata alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, dovranno essere individuate le aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

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 a qualsiasi titolo.

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.” come successivamente modificate con la deliberazione n. 1765 del 27 agosto 2012 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 abilitativo edilizio attuativo del piano di lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all’edificio da realizzare.

Le opere funzionali sopra indicate, per quanto attiene l'aspetto edilizio, dovranno essere previamente assentite con i necessari titoli abilitativi di cui alla L.P. n. 15/2015.

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

CAPITOLO 9

Garanzie e coperture assicurative: specifiche

Sono accettate garanzie fidejussorie, prestate esclusivamente dai seguenti soggetti:

- a) soggetti autorizzati all’esercizio dell’attività bancaria ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385;
- b) imprese di assicurazione autorizzate all’esercizio del ramo cauzioni dall’Istituto per la Vigilanza dalle Assicurazioni Private e di interesse collettivo (I.S.V.A.P.) ed iscritte nel relativo elenco pubblicate periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;
- c) intermediari finanziari iscritti nell’elenco speciale di cui all’art. 107 del D. Leg.vo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero dell’economia e delle finanze.

Qualora l'impresa presenti garanzie fidejussorie, le stesse devono essere redatte secondo le seguenti modalità:

- sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto fideiussore, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore;
- indicazione che la garanzia prestata ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore principale da parte dell'Amministrazione garantita, con tacito rinnovo;
- espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:

- a) il fideiussore si obbliga solidalmente con il debitore principale al pagamento del debito garantito e rinuncia ad avvalersi della facoltà di escussione del debitore principale prevista dal 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile;
- b) il fideiussore si impegna a pagare, senza bisogno di preventivo consenso da parte del debitore garantito che nulla potrà eccepire in merito al pagamento e nei limiti delle somme garantite, quanto richiesto dal Comune a semplice richiesta dello stesso, inoltrata tramite lettera raccomandata a.r. e nel termine di 15 giorni dalla richiesta;
- c) inopponibilità all'Amministrazione garantita del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;
- d) indicazione del foro di Rovereto quale foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Amministrazione garantita.