

## **DOCUMENTO TECNICO**

### **Allegato alla CONVENZIONE URBANISTICA**

del piano di lottizzazione P.L. 05 "Master Tools" 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 giuntale 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 non soggette allo scomputo degli oneri concessori – Tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità per gli ambiti privati**

Il soggetto lottizzante si impegna a predisporre il progetto esecutivo (ai sensi della L.P. 26/1993 e relativo regolamento nonché dalla normativa statale) delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 6 della Convenzione Urbanistica, nonché ad attivarsi per l'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui alla L.P. 15/2015 e ss.mm. entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e comunque a seguito del parere favorevole al progetto da parte del Dirigente del Servizio competente.

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 a mezzo del o dei direttori/e dei lavori.

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 sostanziali aumenti di costi.

Le opere urbanizzative dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate, in ragione dei rispettivi comparti, 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, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) da parte del soggetto promotore, sarà subordinato alla fine dei lavori dell'ambito pubblico relativamente al comparto di pertinenza e al deposito del relativo Certificato di Regolare esecuzione.

Per ogni giorno di ritardo nella formalizzazione dell'iter progettuale, ivi inclusa l'acquisizione di tutti i pareri e delle autorizzazioni necessarie, rispetto ai termini di cui all'enunciato precedente, sarà applicata una penale di euro 100,00 (cento/00) da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

Le relative opere dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate, relativamente al primo comparto, entro 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire per il Comparto 1 eventualmente prorogabili motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo, ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica e sono condizione per il rilascio dell'agibilità dell'edificio relativo al primo comparto di intervento; ai sensi degli articoli medesimi, le opere di urbanizzazione relative al secondo comparto, dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate entro 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire per il Comparto 2, compatibilmente con le esigenze cantieristiche e di sicurezza per i fruitori dell'ambito pubblico, eventualmente prorogabili motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo e sono condizione per il rilascio dell'agibilità dell'edificio relativo il secondo ambito di intervento.

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 stabiliti all'art. 5 della convenzione urbanistica, l'amministrazione, dopo aver inoltrato diffida al lottizzante a provvedere entro 45 giorni, si riserva di applicare una penale di euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni ulteriore giorno di ritardo rispetto al termine fissato in diffida, fino ad un massimo di complessivi euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

Al raggiungimento della penale complessiva di euro 10.000,00 il Comune sarà legittimato a intervenire in via coattiva e in danno, sostituendosi al lottizzante e addebitando allo stesso tutte le relative spese dirette, indirette. E' 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 non soggette a scomputo**

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto lottizzante, come indicate all'art. 6 della convenzione urbanistica di cui il presente Documento Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale, ammonta a € 435.401,00 di cui € 310.000,00 per lavori ed € 104.432,80 per le somme a disposizione (importo al netto delle "opere funzionali").

Per ulteriori richiami e dettagli si rimanda al computo metrico estimativo e alla relazione tecnico descrittiva di data "marzo 2026" redatti dal progettista delle opere dott. ing. Lucio Manzana.

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... stabiliti dalle discipline vigenti.

In tal senso la ditta lottizzante dovrà garantire completa realizzazione delle opere realizzative quale obbligazione di risultato secondo le indicazioni di massima illustrate nelle tavole grafiche, nella relazione tecnico descrittiva e nel relativo computo metrico estimativo.

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

<b>Indicazione dei lavori e delle provviste</b>	<b>Importi parziali (€)</b>	<b>Importi totali (€)</b>
A) LAVORI		
Scavi e movimenti terra	60.658,66	
Opere edili	152.029,24	
Sottoservizi	61.509,42	
Opere a verde e arredo	77.802,68	
Totale lavori		<i>352.000,00</i>

Oneri per la sicurezza		3.000,00
Totale oneri per la sicurezza		355.000,00
<b>TOTALE IMPORTO</b>		
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
B1 - Imprevisti (5% di A)	17.750,00	
B2 - IVA sui Lavori (10% di A+B1)	37.275,00	
B3 - Spese Tecniche (Proget., D.L., Collaudi)	20.000,00	
B4 - Oneri previdenziali su spese tecniche (4% di B3)	800,00	
B5 - IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	4.576,80	
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>80.401,00</b>
<b>C) TOTALE GENERALE</b>		<b>435.401,00</b>

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**

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.

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 secondo le previsioni e le finalità di cui alla presente Convenzione e con riferimento al progetto approvato. Eventuali oneri

aggiuntivi per le varianti progettuali all'opera urbanizzativa, che abbiano riguardo alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo, nella relazione tecnico descrittiva e negli elaborati grafici allegati alla lottizzazione, saranno a totale carico del soggetto lottizzante.

Le varianti progettuali che non modificano in termini sostanziali le opere urbanizzative 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 e dei percorsi ciclo-pedonali nel rispetto della disciplina regolamentare vigente.

Eventuali varianti eccedenti l'importo sopra espresso risulteranno finanziate per l'esubero dalla ditta 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, 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, a propria cura e spese, le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione richiamate all'art. 7 della Convenzione urbanistica, secondo le specifiche di cui al presente capitolo nonché secondo i contenuti di cui al nulla osta connessioni alle reti dei servizi di data 23 luglio 2025 (Codice Pratica: 20250514\_194) 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 un vano per l'allestimento di una cabina elettrica con accessibilità dalla pubblica via. La cabina dovrà essere costruita mantenendo una distanza di rispetto di 2 m da ambienti abitativi o da parti dei fabbricati che sono adibiti ad altre attività che comportino tempi di permanenza uguali o superiori a 4 ore/giorno. I punti di consegna e misura alle utenze saranno realizzati in locali centralizzati (locali contatori) costruiti a cura ed onere del richiedente.

La posizione di tale struttura, attualmente individuata all'interno del perimetro di lottizzazione lato nord in corrispondenza dell'accesso ai locali interrati posti su via Maioliche, 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. (ovvero all'Ente gestore comunque denominato) 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 S.p.A.. Nessun onere diretto, indiretto ed indotto potrà essere scomputato dal contributo di costruzione con riferimento alla realizzazione della cabina elettrica.

### **Acquedotto**

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

Il lottizzante dovrà provvedere, in fase di richiesta preventiva di allacciamento e con i tecnici dell'unità operativa di competenza per territorio, alla verifica della portata e pressione ai fini antincendio.

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 costruzione.

### **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 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 dal contributo di costruzione.

### **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 dal contributo di costruzione.

### **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 abilitativo edilizio attuativo del piano di lottizzazione, da individuarsi nel permesso di costruire, 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.