

Allegato alla deliberazione consiliare n. 12 di data 06.03.2018

Comune di Rovereto
- Provincia di Trento -

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ai sensi dell'articolo 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 **duemiladiciotto**, addì __ (_____) del mese di _____ alle ore _____.

Avanti a me _____, sono comparsi i signori:

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

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

PREMESSE

Visto quanto riportato ed esaurientemente 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:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 1 – Ambito di intervento

La presente convenzione è relativa al piano attuativo di iniziativa privata denominato PL20 “Via del Garda Est e Ovest” - Comparto Est, meglio individuato e disciplinato dalla relativa scheda norma allegata al Piano Regolatore Generale vigente. L'area soggetta a piano di lottizzazione viene individuata dalla p.ed. 1291 e dalla p.f. 1696 in C.C. Lizzana, ubicate in via Porte Rosse.

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 considerare vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune.

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

Nel caso che il soggetto lottizzante alieni 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 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. come recepite negli elaborati di progetto allegati, quali parti 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 se stesso, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 – Descrizione del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione interessa un'area edificata collocata tra via Porte Rosse e Via del Garda per la cui attuazione il Piano Regolatore Generale demanda alla stesura di un piano di lottizzazione. La scheda norma quale attuazione del comparto stabilisce che all'area si applicano le disposizioni dell'art. 72 "Zone commerciali integrate D6" delle norme di attuazione del P.R.G.. La scheda inoltre stabilisce che la progettazione dovrà porre particolare attenzione al sistema degli accessi sia carrabili che ciclopedonali ed alle considerazioni di cui all'indagine viabilistica allegata alla variante al P.R.G. "Gennaio 2015", approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 553 di data 7 aprile 2015. La scheda prevede inoltre che l'individuazione del comparto Est non equivale alla individuazione di una nuova grande struttura di vendita; in tal senso si precisa che la grande struttura di vendita ad oggi esistente potrà essere mantenuta con la limitazione merceologica al solo settore non alimentare.

ART. 4 – Elaborati del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto, redatti dai progettisti ing. David Giovannini e per.ind. Ivan Giovannini di data "settembre 2017", "novembre 2017" e "febbraio 2018" che, quantunque non materialmente 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	Scala
	Relazione tecnica e Norme di attuazione	
TAV 01	Documentazione fotografica dell'immobile ed estratti strumenti urbanistici	varie
TAV 02	Attuale, doc. fotografica – planimetria esterni	1:400
TAV 03	Planimetria attuale esterni - prospetti	1:200

	– tipologie esistenti	
TAV 04	Progetto – planimetria esterni	1:400
TAV 05	Planimetria progetto esterni – prospetti – tipologie esistenti	1:200
TAV 06	Planimetria attuale autorimessa – planimetria attuale piano terra	1:200
TAV 07	Sezione zona ampliamento - schema planimetria ampliamento – verifica indici e parcheggi	1:200
TAV 08	Planimetria progetto esterni – verifica rapporto di permeabilità	1:200
	Relazione geologica e geotecnica	
	Relazione tecnica di valutazione previsionale del clima ed impatto acustico.	

ART. 5 - Opere di urbanizzazione

Si richiamano le prescrizioni della scheda norma che declina i contenuti dell'accordo pubblico/privato sottoscritto in data 14/01/2015 con la compagine proprietaria: *“Qualora il comparto Ovest trovasse attuazione antecedentemente al comparto Est, il lottizzante dovrà farsi carico anche delle opere di urbanizzazione e delle cessioni relative al comparto Est.”*

Relativamente a tale profilo si precisa che con deliberazione consiliare n. 64 del 14 ottobre 2015 è stato approvato il Comparto Ovest del Piano di Lottizzazione n. 20 “Via del Garda Est e Ovest”, con allegato lo schema di convenzione e il relativo documento tecnico. La conseguente convenzione è stata stipulata in data 19 ottobre 2015 n. rep. 31.707 del Notaio dott. Paolo Ziglio. La stessa disciplina le opere di urbanizzazione di entrambi i comparti avendo il comparto ovest trovato attuazione prima del comparto est. Con concessione di edificare n. 34519/16 di data 20 giugno 2016 sono state assentite le citate opere di urbanizzazione.

I lavori si sono svolti regolarmente, come risulta attestato dall'esito favorevole dei certificati di collaudo a firma dell'ing. Andrea Larcher di data 11 dicembre 2015, prot. n. 63627/15, per la realizzazione della pista ciclabile, di data 11 dicembre 2015, prot. n. 63631/15, per l'allargamento

della viabilità di via del Garda, di data 31 agosto 2017, prot. n. 51960/17, per l'allargamento della viabilità di via Porte Rosse e la realizzazione della pista ciclabile.

Con determinazione del dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio n. 2368/2017 di data 21/12/2017, è stata accertata la piena evasione di tutte le obbligazioni contemplate nel rapporto convenzionale citato.

ART. 6 – Disposizioni per l'attuazione del piano e suddivisione in fasi

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 49 lett. e) punto 5) della L.P. 15/2015, il presente articolo ha la finalità di disciplinare le fasi temporali di esecuzione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione e l'eventuale ordine di priorità degli stessi.

A tal fine, si prende atto che le opere di urbanizzazione, disciplinate dalla convenzione repertorio n. 31.707 del Notaio dott. Paolo Ziglio di data 19 ottobre 2015, sono state regolarmente realizzate e positivamente collaudate come meglio sopra descritto.

Per quanto attiene le fasi di intervento di natura privata, da ricondursi alle fasi denominate A e B, di seguito definite come indicate in Relazione tecnica – norme di attuazione, che costituisce parte integrante del presente atto, si richiama che:

- Fase A: prevede l'ampliamento della superficie di vendita entro il limite del 20% della superficie netta autorizzata nel rispetto del settore merceologico non alimentare, come da contenuti della scheda norma del Piano di Lottizzazione. L'aumento di superficie di vendita verrà attuato rimodulando la disposizione interna del punto vendita e senza modifiche del sedime dell'edificio.

- Fase B: prevede la possibilità di ampliare lateralmente l'edificio secondo gli indici previsti dall'art. 72 delle norme di attuazione del P.R.G. rubricato "Zone commerciali integrate D6", nonché la collocazione di altre attività compatibili con le disposizioni di zona (pubblici esercizi, servizi alla persona e altre attività di servizio, ecc.). Questa fase sarà rispettosa di quanto previsto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, con i limiti dettati dalla struttura già edificata.

Per quanto attiene le sistemazioni esterne si andranno a ricercare soluzioni che privilegino zone di relazione con spazi a verde. L'ampliamento prospettato, verrà attuato mediante l'utilizzo di tipologie e scelte

tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico; avrà un andamento regolare, si svilupperà lungo il prospetto est dell'immobile parallelamente al confine di proprietà, senza superare l'attuale altezza del fabbricato e garantirà il mantenimento della viabilità interna. L'ampliamento si potrà sviluppare su più piani, potrà essere utilizzato a servizio dell'attività esistente o ospitare altre attività compatibili con la destinazione di piano. L'ampliamento dovrà prevedere la creazione di aree esterne con spazi a verde, completate nel caso con attrezzature che le valorizzeranno come zone di relazione per la clientela. L'area a verde è stata individuata nella zona a Sud dell'immobile; tale individuazione è stata dettata dalla necessità di avere un'area a verde non adiacente alla zona di transito.

ART. 7 – 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, l'articolazione degli assetti spaziali dell'ampliamento e degli allineamenti ed orientamenti, sono ammesse, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le variazioni di seguito riportate:

- a) modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica dell'ampliamento dell'edificio in progetto, delle aree destinate a parcheggio, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
- b) lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale dell'ampliamento e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
- c) modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime dell'ampliamento, nel limite del 20% (in più o in meno) dei valori di progetto riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- d) modifiche delle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima prevista dal P.R.G.;

- e) modifiche alle tipologie distributive interne all'edificio, nonché alle destinazioni d'uso nel rispetto di quelle previste dalla scheda del Piano di Lottizzazione PL20 "Via del Garda Est e Ovest" allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G., purché dotate e verificate dei relativi e necessari adempimenti compresi la dotazione di standard a parcheggio, prevista al momento;
- f) 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;
- g) modifiche della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
- h) 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;
- i) interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, ivi compresi quelli volti alla sua demolizione, anche parziale, e alla ricostruzione, nel rispetto del volume urbanistico esistente; in tale fattispecie sono ammesse modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime dell'edificio esistente nel limite del 20% (in più o in meno) dei valori originali riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura, nonché modifiche delle altezze attuali, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima prevista dal P.R.G.. In ogni caso le modifiche non dovranno essere superiori al 20% della superficie utile netta.

Non sono ammesse modifiche e/o interventi che comportino la trasformazione della grande struttura di vendita in centro commerciale (anche attraverso l'aumento delle unità commerciali), senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso.

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

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. 8 - Contributo di costruzione

Il soggetto lottizzante, richiedente i permessi di costruire del presente piano di lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015, così come disciplinato dalle disposizioni provinciali e secondo le aliquote stabilite dal regolamento edilizio comunale in materia di contributo di costruzione.

ART 9 – Ulteriori impegni descritti dall'accordo pubblico-privato di data 14 gennaio 2015 e succ. convenzione di data 19 ottobre 2015

Con la stipula dell'accordo pubblico-privato il soggetto lottizzante ha inoltre sottoscritto ulteriori impegni che costituiscono rilevante interesse pubblico, di seguito brevemente descritti:

1. l'obbligo del mantenimento dei livelli occupazionali anche attraverso il reintegro in organico di quei lavoratori addetti alle vendite che fossero stati posti in cassa integrazione in nome del recente programma di ristrutturazione aziendale che ha portato alla chiusura dell'OrVeA all'ingrosso, con particolare riferimento ad una occupazione complessivamente garantita nelle unità operative poste nel Comune di Rovereto di almeno 40 unità operative (35,9 full time equivalenti);
2. la rinuncia all'esercizio commerciale relativo alla grande struttura di vendita del settore misto oggi insediato nell'ambito della p.ed. 1291 C.C. Lizzana (Comparto Est) e la sua trasformazione in una struttura commerciale del settore non alimentare di pari superficie;
3. la manutenzione gratuita dell'area a verde pubblico posta tra via del Garda e via dell'Industria nei pressi della rotatoria di intersezione tra le due viabilità.

Le obbligazioni di cui ai punti 1 e 2 dell'elencazione sono meglio precisate nell'ambito degli artt. 2 e 4 del sopracitato accordo pubblico-privato, mentre la manutenzione dell'area a verde pubblico di cui al punto 3 è puntualmente dettagliata nel Titolo 3 dell'allegato documento tecnico allegato alla deliberazione consiliare n. 64 del 14 ottobre 2015.

Dette obbligazioni sono inoltre disciplinate dall'art. 7 dalla convenzione repertorio n. 31.707 del Notaio dott. Paolo Ziglio di data 19 ottobre 2015.

Sono da considerarsi richiamati e ricompresi nella presente convenzione, seppur non citati, gli ulteriori impegni assunti all'atto della stipula dell'accordo pubblico-privato.

Con la presente, si ribadisce la rinuncia all'esercizio commerciale relativo alla grande struttura di vendita del settore misto nell'ambito della p.ed. 1291 C.C. Lizzana (Comparto Est) e la relativa trasformazione e mantenimento in struttura commerciale del settore non alimentare di pari superficie.

ART. 10 – Durata

Ai sensi dell'art.52 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.

Tutte le obbligazioni mantengono valenza e portata contrattuale anche oltre il termine di cui al periodo precedente.

ART. 11 - Tutela ambientale

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

ART. 12 - 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. 13 – 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 le società.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo ex art. 133, comma I, lettera f) del D.Lgs. n. 104/2010.

Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

I comparenti 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. 14 – Assenza dei presupposti per annotazione al libro fondiario

Considerato che il presente piano di lottizzazione non prevede la cessione di aree al comune, in quanto tali adempimenti sono oggetto della convenzione repertorio n. 31.707 del Notaio dott. Paolo Ziglio di data 19 ottobre 2015, non ricorrono i presupposti affinché, ai sensi dell'art. 5 comma 9 delle vigenti disposizioni regolamentari della legge urbanistica di cui al Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n.8-61/Leg, la presente convenzione debba essere essere annotata al Libro Fondiario.

ART. 15 – 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

p. il soggetto lottizzante

Il dirigente

- Luigi Campostrini -