

Allegato alla deliberazione giuntale n. 146 di data 27 agosto 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. **GIRARDELLI LORENZO**, nato a Rovereto il 5 luglio 1969, (C.F. GRR LNZ 69L05 H612J), residente a Brentonico (Tn), via Benagol, n. 8 il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società GIRARDELLI Società a responsabilità limitata, con sede a Mori (Tn), via G. Matteotti, n. 41, P.Iva 02480000229, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
3. **CELLA FABIO**, nato a Trento il 06 ottobre 1980 (C.F. CLL FBA 80R06 L378H), residente a Rovereto (Tn), in via Castelbarco n.15, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società RESIDENZA AL SOLE Società a responsabilità limitata, con sede a Rovereto (Tn), p.zza D. Chiesa, n. 13, P.Iva 01488610229, 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 esaustivamente richiamato nelle premesse alla delibera di Giunta 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 alla variante al Piano di Lottizzazione “PL 16 – via Leonardo da Vinci”, meglio individuato e disciplinato dalla relativa scheda norma allegata al Piano Regolatore Generale vigente. L'area soggetta a piano di lottizzazione viene individuata dalle pp. ff. 527/8 e 527/10 in C.C. di Sacco, ubicate tra viale della Vittoria e via Leonardo da Vinci ad est della Manifattura Tabacchi.

Il presente atto convenzionale sostituisce integralmente il precedente approvato quale schema con deliberazione di Giunta Comunale n. 73 di data 09 maggio 2017, stipulato in data 06 giugno 2017 e registrato al n. 9680 di Rep. Com.le, che quindi cessa di avere efficacia dalla data di stipula del presente.

ART. 2 – Obblighi generali

I soggetti lottizzanti si impegnano 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.

I soggetti lottizzanti sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali.

Nel caso che i soggetti lottizzanti alienino in toto o in parte le proprietà di cui al presente rapporto convenzionale, gli stessi si impegnano 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 ai soggetti lottizzanti 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.

I soggetti lottizzanti 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 della variante piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione interessa un'area non edificata con superficie fondiaria pari a mq. 9.964, collocata tra la Manifattura Tabacchi e Via Leonardo da Vinci, in prossimità dell'edificato di Viale della Vittoria, per la cui attuazione il Piano Regolatore Generale demanda alla stesura di un piano di lottizzazione. La scheda norma del P.R.G. fissa, quali parametri urbanistici di riferimento, una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima di mq. 8.478 con destinazioni residenziale, interesse collettivo, esercizi pubblici, terziario, ricettivo, commerciale (vicinato), un'altezza massima di 5 piani ed un rapporto di permeabilità minimo pari a 0,25. La scheda riporta inoltre un vincolo di distanza pari a 20 m. dal confine della Manifattura Tabacchi per le nuove edificazioni.

La variante al piano di lottizzazione, riprende e rispetta i parametri dettati dalla scheda norma, ed elabora la proposta progettuale dell'ambito suddividendo l'edificazione in 4 "comparti" funzionali, di cui uno definito "comparto pubblico" nel quale sono individuate le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 8, tesi ad articolare l'edificazione secondo un sistema di penetrazione a pettine verso sud, creando una zona di transizione e di semi trasparenza tra lo spazio denso degli insediamenti esistenti e lo spazio aperto della campagna. Le previste opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- apprestamento di area attrezzata a verde pubblico, completo di percorso pedonale di accesso alla nuova cabina elettrica, per una superficie di utilizzo indicativa pari a circa 382 mq. su parte della p.f. 534/7 C.C. Sacco, di proprietà del Comune di Rovereto;

- realizzazione di marciapiede di collegamento fra l'esistente tratto su Via L. Da Vinci ed il percorso pedonale privato di lottizzazione, interno alla stessa e tratto di marciapiede finalizzato all'attraversamento pedonale in corrispondenza del nuovo accesso carraio della lottizzazione per una lunghezza totale di circa 50 mq.;
- ridefinizione stalli di parcheggio su Via L. Da Vinci, con segnaletica orizzontale, a seguito della realizzazione del nuovo accesso di cui sopra.

**ART. 4 – Condizioni generali di attuazione edificatoria d'ambito
e inibizione delle potenzialità edificatorie sull'area ex
Consolata**

Le previsioni edificatorie contenute nel presente Piano di Lottizzazione, come indicato nella relativa scheda norma, sono configurabili quale declinazione della traslazione edificatoria originariamente assentita nell'area ex Consolata. Per tale ragione, la relativa scheda norma dispone che *“nell'ambito della convenzione di lottizzazione, si dovrà dar atto di ciò, sottolineando che l'attuazione di quanto previsto dal presente piano attuativo sostituisce le previsioni edificatorie originariamente previste sull'area ex Consolata e conseguentemente inibisce la possibilità amministrativa e procedurale di ripristinarle, anche in ottemperanza ad eventuali pronunce giurisprudenziali relative a cause ancora aperte”*.

Dalla lettura della relazione illustrativa alla seconda adozione della “Variante Giugno 2009” si evince infatti che la lottizzazione di via Leonardo Da Vinci costituisce un caso molto particolare di modello perequativo *“in quanto è l'area di “atterraggio” di diritti edificatori generati nell'area della Consolata dal precedente PRG e trasferiti in quest'area di Sacco al fine di salvaguardare da nuova edificazione l'ambito a monte di Rovereto, in virtù del suo rilevante pregio paesaggistico.”*

Sulla scorta di ciò e considerato che non risulta ad oggi alcun contenzioso pendente con il Comune, il presente piano di lottizzazione sostituisce le previsioni edificatorie sull'area ex Consolata, inibendo qualsiasi possibilità di ripristino delle stesse, ferme restando le eventuali volumetrie ad oggi legittimamente esistenti che, pertanto, potranno essere oggetto di futuri interventi di recupero edilizio, senza ampliamenti diversi o maggiori da quelli previsti per la qualificazione energetica degli edifici, in conformità alle previsioni urbanistiche di zona. Le parti ne prendono atto.

ART. 5 – Elaborati della variante al piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto, redatti dall'ing. Lucio Manzana di Rovereto di data 20 marzo 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
Doc. 02	Norme di attuazione PL 16	
Doc. 03	Relazione tecnico-illustrativa e paesaggistica	
Doc. 04	Relazione geologica e geotecnica	
Doc. 05	Valutazione previsionale clima acustico	
TAV 01	Planimetria di rilievo - stato di variante	1:200
TAV 02	Sezioni di rilievo – stato di variante	1:200
TAV 03	Analisi contesto urbanistico e paesaggistico – stato di variante	1:500
TAV 04	Planimetria e sezioni – stato di raffronto	1:200
TAV 05	Planimetria generale – verifica distanze – stato di variante	1:200
TAV 06	Schemi prospetti “edifici A,B,C,D,E” - stato di progetto	1:500
TAV 07	Schemi prospetti comparto e viste d'insieme – stato di progetto	1:500
TAV 8	Sezioni e prospetti – stato di variante	1:200
TAV 9	Verifica SP – planimetria copertura – percorsi esterni	1:500
TAV 10	Calcolo SUL-SUN – Stato di variante	1:200 / 1:500
TAV 11	Verifica spazi di parcheggio – Stato di variante	1:500
TAV 12	Planimetria sottoservizi – Stato di variante	1:500
TAV 13	Suddivisione in comparti, cronoprogramma edificazione – Stato di variante	1:500
TAV 14	Nuovo accesso su via L. da Vinci – Stato di variante	1:200
TAV 15	Schema opere di urbanizzazione	

	(verde pubblico, marciapiede, parcheggi) e relative servitù ecc.	1:200
Doc 06	Opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi	
Doc 07	Opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni	

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 non soggette allo scomputo del contributo di costruzione - Tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità per gli ambiti privati;*
- *CAPITOLO 2 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione non soggette a scomputo;*
- *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. 6 – Disposizioni per l'attuazione del piano – cronoprogramma.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 49 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'eventuale ordine di priorità degli stessi con riferimento non solo alle opere di urbanizzazione, ma anche agli interventi privati ed alle relative opere funzionali.

Si prende atto di quanto previsto dalla scheda allegata all'ambito di lottizzazione che non prevede cessione di aree o la realizzazione di opere urbanizzative diverse da quelle strettamente funzionali agli edifici.

Gli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione dovranno trovare autonoma realizzazione nel rispetto del compiuto approntamento anche per singoli stralci funzionali delle opere di cui all'art. 6 del presente atto e nel rispetto delle previsioni procedurali previste dall'ordinamento urbanistico provinciale.

I singoli interventi edilizi dovranno essere assentiti separatamente attraverso la presentazione di idoneo permesso di costruire, nel rispetto di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale. Gli ambiti vengono così di seguito definiti, con puntuale riferimento alla tavola n. 13 "Suddivisione in comparti, cronoprogramma edificazione – Stato di variante", che costituisce parte integrante del presente atto:

- **comparto 1 e comparto pubblico**: approntamento cantiere 1, - realizzazione sottoservizi: rete elettrica e idrica – allaccio alle reti pubbliche e reti di smaltimento acque nere e bianche – realizzazione delle viabilità di accesso e viabilità interna - realizzazione degli edifici contraddistinti dalla dicitura "edificio A, edificio B", realizzazione nuovo accesso su via Leonardo da Vinci – pavimentazioni tratto di percorsi carrabili e pedonali, parcheggi a raso – sistemazioni aree verdi private di pertinenza dei corpi di fabbrica. In tale fase è prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:- apprestamento di area attrezzata a verde pubblico, completo di percorso pedonale di accesso alla nuova cabina elettrica, per una superficie di utilizzo pari a circa 382 mq. su parte della p.f. 534/7 C.C. Sacco, di proprietà del Comune di Rovereto; realizzazione di marciapiede di collegamento fra l'esistente tratto su Via L. Da Vinci ed il percorso pedonale privato di lottizzazione, interno alla stessa e tratto di marciapiede finalizzato all'attraversamento pedonale in corrispondenza del nuovo accesso carraio della lottizzazione per una lunghezza totale di circa 50 mq. - ridefinizione stalli di parcheggio su Via L. Da Vinci, con segnaletica orizzontale per la realizzazione del nuovo accesso di cui sopra;

- **comparto 2:** approntamento cantiere 2 – allacciamento sottoservizi: rete elettrica e idrica - completamento reti smaltimento acque nere e bianche - realizzazione degli edifici contraddistinti dalla dicitura “edificio C, edificio D” – completamento dei percorsi carrabili e pedonali, parcheggi a raso - sistemazione aree verdi private di pertinenza;
- **comparto 3:** approntamento cantiere 3 - allacciamento sottoservizi: rete elettrica e idrica - completamento reti smaltimento acque nere e bianche – realizzazione edificio contraddistinto dall’ “edificio E” - realizzazione corsia carrabile, parcheggi a raso e percorsi pedonali - sistemazione aree verdi private di pertinenza;

Fermo restando il rispetto degli indici edificatori previsti dal P.R.G. e recepiti nel presente piano di lottizzazione, si precisa che la richiesta di permessi di costruzione, strumentali alla realizzazione dei corpi interrati a servizio dei singoli edifici fuori terra da costituire in ogni comparto e la conseguente realizzazione degli interrati medesimi, dovrà essere cronologicamente connessa alle tempistiche di edificazione fuori terra dei singoli comparti e, conseguentemente, al perimetro di ciascuno degli stessi con la possibilità di esecuzione anche unitaria per il comparto 1 e 2, purché sempre nel rispetto cronologico prescritto precedentemente e debitamente motivato nell’ambito della gestione del cantiere.

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 sarà peraltro così declinata, anche alla luce di quanto sopra:

- comparto 1: la richiesta del relativo permesso di costruire potrà avvenire una volta stipulata la convenzione;
- comparto pubblico: la richiesta di permesso di costruire dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dalla data di stipula della presente convenzione;
- comparto 2: la richiesta del relativo permesso di costruire potrà avvenire solo al completamento della struttura fuori terra del comparto “1” ed alla ultimazione degli interventi previsti per il “comparto pubblico”;

- comparto 3: la richiesta del relativo permesso di costruire potrà avvenire solo al completamento della struttura fuori terra del comparto “2”.

Considerato che l'attuazione del piano di lottizzazione avverrà per comparti funzionali secondo l'ordine sopra descritto, i soggetti lottizzanti si impegnano a cedere al Comune, entro 60 giorni dalla eventuale richiesta di quest'ultimo, in comodato d'uso a titolo gratuito, regolarmente registrato, l'area corrispondente agli ambiti funzionali non immediatamente attuabili, con espressa salvezza delle facoltà riconosciute al lottizzante dal comma del presente articolo precedente a quello che individua le declinazioni del piano attuativo e con espressa eccezione delle aree eventualmente funzionali all'allestimento/logistica del cantiere ed all'avanzamento dello stesso, per la fruizione degli spazi a fini ricreativi, educativo/didattici, sociali o comunque di interesse pubblico.

Ferma restando l'attuazione del presente P.d.L. nel rispetto dei singoli ambiti funzionali, l'eventuale concessione in comodato al Comune di Rovereto delle aree di cui al comma che precede dovrà intendersi senza un termine di durata, con facoltà, pertanto, per i soggetti lottizzanti di richiederne la restituzione, in relazione all'avanzamento dei lavori per stralci del piano di cui sopra, previa richiesta scritta dei soggetti lottizzanti stessi con preavviso non inferiore a 90 giorni.

Ogni intervento di carattere manutentivo e ripristinatorio delle aree concesse in uso graverà sull'Ente comodatario, il quale deve, altresì, ritenersi esclusivo custode in pendenza del rapporto di comodato delle aree stesse, con conseguente esclusiva imputabilità al medesimo di qualsivoglia responsabilità in ordine ad ogni tipologia di ipotetico danno connesso all'acquisizione delle aree in questione.

In tal senso il Comune si riserva la possibilità di realizzare sulle aree in sua disponibilità provvisoria e senza ulteriori autorizzazioni da parte del soggetto lottizzante le opere previste all'art. 15 comma 2 delle Norme di Attuazione del PRG (... *omissis* “*Nel contesto delle aree di proprietà pubblica o in ogni caso in disponibilità della pubblica amministrazione o dell'ente pubblico (come sopra) a qualsiasi titolo ricomprese nei piani attuativi è comunque sempre ammesso, indipendentemente dall'approvazione del piano, l'approntamento di parcheggi in superficie o altri interventi minori d'interesse collettivo (attrezzature di servizio, per*

spettacoli e per il ristoro, per pubblica utilità e convenienza, ecc..) senza che ciò determini rilevanti modificazioni della morfologia del terreno.

Negli areali soggetti a pianificazione subordinata, a prescindere dall'approvazione dei rispettivi piani attuativi, è sempre ammessa la realizzazione di connessioni viabilistiche e ciclopedonali, di parchi pubblici e simili strutture (parcheggi) da parte della pubblica amministrazione.”).

Dovranno altresì essere ammesse opere di pubblica convenienza ed utilità.

Il Comune si impegna comunque, alla cessazione del comodato d'uso, a ripristinare le aree nelle condizioni in cui è stata ceduta al termine dei periodi sopra indicati, entro il termine di 90 giorni dalla richiesta di restituzione della stessa da parte del lottizzante, ed a permettere l'esecuzione di tutti gli approfondimenti tecnici e geologici che si rendessero necessari per la nuova edificazione.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato in tempi diversi per i singoli interventi edilizi, purché le opere urbanizzative di cui al successivo art. 8 e funzionali di cui al successivo art. 9, siano state eseguite nel rispetto del cronoprogramma e delle disposizioni normative vigenti in materia.

ART. 7 - Contributo di costruzione

I soggetti lottizzanti, richiedenti i permessi di costruire del presente piano di lottizzazione, sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015, quale “nuova costruzione”, così come disciplinato dalle disposizioni provinciali e secondo le aliquote stabilite dal regolamento edilizio comunale in materia di contributo di costruzione. L'importo presunto calcolato è pari a circa **Euro 777.500,00.-** ed è puramente indicativo. Sarà calcolato puntualmente nell'ambito della richiesta dei relativi titoli edilizi abilitativi.

I soggetti lottizzanti si impegnano con la presente convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle funzionali di seguito descritte senza che ciò determini alcun scomputo dal contributo di costruzione.

ART. 8 – Comparto pubblico: opere di urbanizzazione

L'attuazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nell'ambito pubblico di cui ai precedenti artt. 3 e 6 è subordinata al rilascio, separato, del relativo permesso di costruire e secondo quanto previsto dalle indicazioni

progettuali riportate nell'allegata Tav. 15 e negli elaborati Doc 6 “opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi” e Doc 7 “opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni” ed dalle ulteriori condizioni meglio specificate nell'allegato Documento Tecnico.

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto lottizzante, ammonta ad € 19.171,30 di cui € 15.500,00 per lavori ed € 3.671,70 per le somme a disposizione (importo al netto delle “opere funzionali”).

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le predette opere non saranno soggette allo scomputo del contributo di costruzione. Nello specifico 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:

- apprestamento di area attrezzata a verde pubblico, completo di percorso pedonale di accesso alla nuova cabina elettrica, per una superficie di utilizzo pari a circa 382 mq. su parte della p.f. 534/7 C.C. Sacco, di proprietà del Comune di Rovereto;

-realizzazione di marciapiede di collegamento fra l'esistente tratto su Via L. Da Vinci ed il percorso pedonale privato di lottizzazione, interno alla stessa, e tratto di marciapiede finalizzato all'attraversamento pedonale in corrispondenza del nuovo accesso carraio della lottizzazione per una lunghezza totale di circa 50 mq.;

-ridefinizione stalli di parcheggio su Via L. Da Vinci, con segnaletica orizzontale, per la realizzazione del nuovo accesso di cui sopra.

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

Elaborato n.	Titolo
TAV 05	Planimetria generale – verifica distanze – stato di variante
TAV 15	Schema opere di urbanizzazione (verde pubblico, marciapiede, parcheggi) e relative servitù ecc.
Doc 6	Opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi
Doc 7	Opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni

come da progetto di data 20 marzo 2018 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 ditta lottizzante sarà chiamata a concordare con l'amministrazione comunale tutti i particolari necessari e le tecniche operative/costruttive di dettaglio. 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.

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

Per dette opere non si procederà ad alcuno scomputo del contributo di costruzione.

ART. 9 - Opere funzionali

I soggetti lottizzanti hanno l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria (acque meteoriche e di rifiuto), cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, gli spazi per la sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc. secondo quanto riportato nella relativa planimetria del piano di lottizzazione.

Eventuali modifiche relative al posizionamento della cabina elettrica, dei punti di allacciamento alle diverse reti e delle reti stesse potranno essere variate secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico dei soggetti lottizzanti senza che ciò conceda alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Distribuzione dell'energia elettrica

Dovrà essere realizzata una nuova cabina elettrica in prossimità della viabilità pubblica denominata via Leonardo da Vinci. Tale struttura sarà

posizionata all'interno del perimetro di lottizzazione, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'ente gestore ed avallate dal Comune. La sua posizione, attualmente prevista nell'angolo nord-est dell'ambito, è indicativa e potrà essere modificata, sempre all'interno dell'ambito di lottizzazione, sulla scorta delle indicazioni fornite da Set Distribuzione S.p.a. senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

I soggetti lottizzanti fin da ora si impegnano a cedere alla società Set Distribuzione S.p.a, previa assunzione di specifici accordi direttamente con quest'ultima, la suddetta cabina oltre allo spazio di parcheggio funzionale alla cabina stessa, ed a sostenere tutti gli oneri derivanti dalla intavolazione di una servitù di accesso al manufatto.

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 Spa. Nessun onere diretto, indiretto ed indotto potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione con riferimento alla realizzazione della cabina elettrica.

Distribuzione del gas naturale

L'attuazione del piano di lottizzazione non prevede l'allacciamento alla rete del gas, in quanto per la parte termoidraulica è previsto l'utilizzo della tecnologia delle pompe di calore, mentre per quanto riguarda i punti di cottura è prevista la tecnologia "ad induzione elettrica".

In tal senso, si specifica che se tale previsione fosse per qualsiasi motivo disattesa o modificata a seguito di diverse impostazioni tecniche, i soggetti lottizzanti dovranno obbligatoriamente prevedere l'allacciamento alla rete del gas, acquisendo preventivamente le autorizzazioni e/o i nulla osta, comunque denominati, da parte degli enti gestori e/o esercenti il relativo servizio senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Le eventuali modalità di esecuzione nonché i relativi oneri saranno concertati tra il soggetto lottizzante e l'Ente gestore; nessun onere diretto, indiretto ed indotto potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Acquedotto

Il piano di lottizzazione prevede l'allacciamento alla rete dell'acquedotto secondo le tavole progettuali allegate; si precisa che tali opere sono strettamente funzionali al solo ambito di lottizzazione e non costituiscono pertanto opere urbanizzative soggette a scomputo.

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 la società Novareti S.p.a.. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico dei soggetti lottizzanti 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 e/o nella fognatura pubblica.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico dei soggetti lottizzanti senza che ciò comporti alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Gestione rifiuti urbani

Il piano di lottizzazione individua all'interno dell'ambito residenziale due aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, poste rispettivamente ad est ed ovest del lotto. Il posizionamento di tali aree di raccolta è indicativo e potrà subire delle modifiche, secondo le indicazioni della società che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani, qualora si rendesse necessario, senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico dei soggetti lottizzanti senza che ciò conceda 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 edilizio abilitativo 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 autorizzate 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.

ART. 10 – Comparti 1, 2, 3: condizioni per l'utilizzo dei bonus energetici

Si premette che ai sensi dell'articolo 105, comma 4, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 8-61/2017, a decorrere dal 7 giugno 2017 cessano di trovare applicazione le deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427/2011 e n. 1553/2013. Ai sensi dello stesso articolo del regolamento, cessa di trovare applicazione la deliberazione della Giunta provinciale n. 1531/2010, limitatamente alla parte che disciplina il contributo di costruzione (ex contributo di concessione). Le altre disposizioni contenute in tale provvedimento sono ancora applicabili.

Conseguentemente i soggetti lottizzanti si impegnano per sé, loro eredi ed aventi causa, qualora l'intervento rientri nelle condizioni previste per l'applicazione degli incentivi volumetrici dettati dalla normativa provinciale in materia di edilizia sostenibile (ex-art.86 della L.P. 1/2008 e ss.mm.), ad utilizzare gli eventuali "bonus volumetrici" da calcolarsi ad incremento degli indici edilizi massimi consentiti dallo strumento urbanistico come declinato nella scheda del P.L. 16 "Via L. da Vinci", nel rispetto del numero di piani previsti dalla scheda (n. 5 piani).

ART. 11 – Comparto pubblico e comparti privati: 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 delle costruzioni e degli allineamenti ed orientamenti, sono ammesse, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le variazioni di seguito riportate:

- Limitatamente agli Ambiti 1, 2, 3:

- a) modifiche alla posizione, alle dimensioni, alle soluzioni distributive dei locali interrati correlative modifiche al relativo accesso, purché non influisca sulla funzionalità delle aree circostanti;
- 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;
- c) lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi e relativa eventuale giustificata 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 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto della S.U.L. e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- e) modifiche alla S.U.L. e alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.; nel caso in cui la modifica alle altezze di progetto consegua all'esercizio della facoltà di trasferimento della quota parte della S.U.L. assegnata al P.d.L. in ossequio al disposto di cui all'art. 14 della presente convenzione, è consentito il superamento del limite percentuale massimo stabilito dal presente capo, prescindendo da una variante del presente piano di lottizzazione, fermo restando in ogni caso il rispetto della S.U.L. e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- f) modifiche al numero degli appartamenti ed alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso nel rispetto di quelle previste dalla scheda di Norma n. "16 – via Leonardo da Vinci" allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G. (commerciale nel limite del vicinato), purché dotate e verificate dei relativi e necessari adempimenti compresi la dotazione di standard a parcheggio, prevista al momento della richiesta del titolo abilitativo edilizio;
- g) riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia;
- 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.

L'eventuale attuazione di quanto previsto dal successivo articolo 14 della presente convenzione, in conformità alle condizioni in esso previste, non comporterà l'approvazione di alcuna variante al presente P.d.L. ove le modificazioni apportate agli edifici individuati dal P.d.L. vengano contenute entro i limiti previsti dal presente articolo.

Limitatamente all'ambito pubblico:

- a) modifiche inerenti l'apprestamento dell'area a verde pubblico: la realizzazione dell'area a verde pubblico compreso il relativo arredo, sarà definita in sede di progettazione esecutiva in conformità a quanto prevedono le norme di attuazione del P.R.G. per le aree a verde pubblico senza che ciò comporti variante al piano di lottizzazione;
- b) modifiche alle perimetrazioni ed alle superfici dell'area a verde pubblico: in sede di progettazione esecutiva di tali opere si potrà valutare la ridefinizione degli spazi pubblici al fine di migliorarne la funzionalità complessiva;
- c) modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.

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

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. 12 - 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 altri diritti

reali, come riportati nella Tav. 15 che, quantunque non materialmente allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto:

- il diritto di servitù di uso pubblico di passaggio (passo e ripasso) su parte delle pp.ff. 527/8 e 527/10 di circa mq. 358 di superficie, per garantire il collegamento pedonale fra l'esistente tratto su Via L. Da Vinci fino a P.le Manifattura, sul percorso pedonale privato di lottizzazione, interno alla stessa, come evidenziato nella Tav. 15;
- il diritto di servitù di uso pubblico con mezzi sul primo tratto di parcheggi esterni attestati sulla viabilità interna di lottizzazione, per n. 7 stalli e relativi spazi funzionali, per complessivi 242 mq. circa.

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

Il soggetto lottizzante si impegna a consegnare al Comune la documentazione utile all'iscrizione delle servitù.

I contratti traslativi/costitutivi dei diritti relativi alle aree di cui sopra dovranno essere stipulati entro 90 (novanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere urbanizzative.

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.

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 delle aree gravate di servitù di cui sopra, pulizia, sgombero neve, sfalcio, riparazione pavimentazioni ecc., nessuno escluso, saranno a carico dei Lottizzanti, che assumeranno contestualmente la custodia delle medesime.

L'impresa lottizzante si impegna, relativamente all'area a verde di cui al predetto punto a), ai relativi oneri di manutenzione per il periodo di cinque anni dal collaudo, mediante la corresponsione al Comune di Rovereto entro 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto collaudo, di un importo forfettario pari ad euro 500,00 all'anno, e così, complessivamente, di un importo omnicomprendivo pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

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

Il soggetto lottizzante si impegna altresì, fin da ora, a cedere alla SET Distribuzione S.p.A. la cabina elettrica nonché gli eventuali spazi ad essa funzionali ed a sostenere gli oneri connessi, come meglio precisato all'art. 8 del documento tecnico allegato alla presente convenzione.

ART. 13 - 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. 12, 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.

Inoltre, il soggetto lottizzante è tenuto a costituire una o più fideiussioni bancarie o assicurative a prima richiesta con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione 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 dell'importo corrispondente a **Euro 19.171,30**.

L'accensione della garanzia finanziaria di cui sopra dovrà avvenire all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

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

La cauzione potrà essere progressivamente svincolata ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal soggetto lottizzante con il presente atto per singolo ambito, fino alla concorrenza massima del 90% dell'importo posto a garanzia, previa richiesta scritta del soggetto Lottizzante.

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

ART 14 – Patti integrativi

Viene espressamente prevista la facoltà, a favore dei soggetti lottizzanti, di trasferire una parte delle potenzialità edificatorie assegnate dal P.R.G. all'area corrispondente al presente P.d.L., fino alla concorrenza massima di 1.700 mq di S.U.L., su altre aree destinate ad insediamento, in ossequio ai

principi, contenuti nella L.P. n. 15/2015, di contenimento del consumo del suolo.

Nell'ipotesi in cui la parte lottizzante intenda avvalersi della facoltà alla medesima assegnata dal precedente comma del presente articolo:

- le modalità di trasferimento della quota di S.U.L. anzidetta per rendere il relativo utilizzo in concreto attuabile dovranno essere individuate in un preventivo specifico accordo di programma e/o urbanistico da perfezionare tra la parte lottizzante stessa ed il Comune di Rovereto, il quale dovrà individuare le modalità e le tempistiche di adozione dei provvedimenti che renderanno possibile il trasferimento della quota di S.U.L. di 1.700 mq su altra area, nel caso anche maggiore a tale valore se concordato fra le parti, da individuare mediante un contemperamento tra il soddisfacimento di rilevanti interessi pubblici e la garanzia di un equilibrio economico per la parte lottizzante medesima; rimane inteso che l'accordo di programma e/o urbanistico dovrà essere rispettoso dei contenuti di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, trovando in ogni caso recepimento nel P.R.G. secondo le procedure previste dalla citata legge per il governo del territorio per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione;
- la parte lottizzante stessa sarà abilitata ad una variazione dell'assetto planivolumetrico dei manufatti realizzabili nel perimetro del presente piano di lottizzazione come previsto dagli elaborati progettuali di corredo del piano stesso, senza che la medesima comporti la necessità di approvazione di una variante al piano di lottizzazione, nell'ipotesi in cui le modificazioni anzidette siano rispettose dell'articolazione degli assetti spaziali delle costruzioni e degli allineamenti ed orientamenti e siano contenute nei limiti fissati dal precedente art. 11 e comunque rispettose dell'impianto compositivo generale di cui alla presente lottizzazione.

ART. 15 – 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.

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

ART. 16 - 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, comunque in ossequio alle disposizioni comunali in materia.

ART. 17 - 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 dei soggetti lottizzanti.

ART. 18 – 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 componenti 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. 19 – Annotazione al libro fondiario

Ai sensi dell'art. 5 comma 9 delle vigenti disposizioni regolamentari della legge urbanistica, approvate con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese dei soggetti lottizzanti.

ART. 20 – Dichiarazione

I soggetti lottizzanti dichiarano 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. i soggetti lottizzanti