



Comune di Rovereto

TERRITORIO

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0043108 05/11/2014

F. 2012 06.01/000003

Tit. 06.01 Interno

RELAZIONE DI STIMA

approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi)

A) PREMESSA

Il Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014 ha adottato la variante per opere pubbliche al PRG "Febbraio 2014".

Tale variante ha contemplato la sottoscrizione in data 2 aprile 2014 di un accordo patrimoniale e urbanistico stipulato fra i proprietari delle realtà pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e l'amministrazione comunale.

In riferimento alle disposizioni regolamentari di cui all'art. 117.23 rubricate "Via Castel Dante – Lizzana – Marco", il sig. Fabio Marega, in qualità di rappresentante della Lagarina Costruzioni s.r.l. proprietaria della p.fond. 475/5 c.c. Lizzana, ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori;

La proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico nell'ambito della **p.f. 475/1 CC Lizzana** a fronte del riconoscimento di un credito edilizio.

Il terreno di cui trattasi è oggetto di lottizzazione, come approvata dalla delibera del Consiglio comunale n. 34 di data 18 settembre 2012 con relativa convenzione sottoscritta in data 24 ottobre 2012 n. rep. Com. 9373. La convenzione all'art. 22 prevede la cessione del diritto di proprietà di parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana di circa m² 3.112, corrispondente alla strada pubblica, ai parcheggi pubblici, ai marciapiedi pubblici e alla pista ciclabile.

In attesa della definizione dei rapporti convenzionali, il Comune di Rovereto si farà parte diligente nei confronti del proprietario della p.f. 475/1 CC Lizzana per l'acquisizione anticipata del suolo necessario alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG per dare accesso al pianificato parcheggio pubblico (p.fond. 476/21 c.c. Lizzana) e alla p.f. 475/5 CC Lizzana (terreno edificabile interessato dall'atterramento della SUL derivante dall'accordo suppletivo di cui all'art. 117.23 sopra richiamato).

Il presente processo di stima ha lo scopo di quantificare la compensazione alle opere viabilistiche di cui sopra, per le quali si riconosce un credito edilizio.

B) DATI CATASTALI E TAVOLARI

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la **p.fond. 475/1** risulta inserita nella **Partita Tavolare 710** del **Comune Catastale di Lizzana**.

Per le iscrizioni del **Foglio A2** si rimanda all'estratto tavolare allegato.

Nel **Foglio B** il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

F.I.R. Finanziaria Immobiliare Roveretana s.p.a. Sede di Rovereto
06/02/1989 – G.N. 408/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1
contratto d.d. 20/01/1989
riguarda la p.fond. 475/1

Per le iscrizioni del **Foglio C** si rimanda all'estratto tavolare allegato.

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

particella	Foglio di mappa	Partita tavolare	Coltura	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
475/1	-	710	Arativo	2	17222	93,39	62,26

C) DATI URBANISTICI

La destinazione urbanistica della realtà sottoelencata prevista dal **Piano Regolatore Generale in vigore**, approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2926 del 22 novembre 2002 e pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 3 dicembre 2002 e successive varianti, è quella corrispondentemente indicata:

C.C.	Numero	~ %	Destinazione
Lizzana	475/1	52%	Aree ed edifici soggette a Norme speciali (art. 117) – nr. 4
		46%	Verde pubblico di progetto (art. 85)
		2%	Viabilità locale di progetto (art. 89)

Di seguito trovano specificazione nel dettaglio i singoli articoli contenuti nelle norme di attuazione del piano regolatore generale:

ART. 85 Verde pubblico esistente e di progetto

1. Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E' consentita l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.

2. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale finalizzati ad interventi di ripristino, di restauro, di ristrutturazione o anche di nuovo impianto del verde, sono vietati l'abbattimento degli alberi e l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con esigenze di manutenzione del

patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti.

3. Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi in superficie a servizio degli utenti, purché dotati di alberature, siepi e pavimentazioni con caratteri paesaggistici analoghi a quelli dell'area verde interessata, e parcheggi pubblici interrati, purché le opere non compromettano la presenza di alberature e manufatti di interesse storico e paesaggistico e venga garantita la qualità complessiva degli spazi soprastanti.

4. Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.

5. Nelle zone a verde pubblico possono essere realizzati spazi destinati agli orti urbani aventi finalità sia sociali che didattiche.

ART. 89 Viabilità

1. Le strade che costituiscono la rete viaria veicolare normalmente aperta al traffico, a seconda del loro tipo e della loro funzione, sono classificate in cartografia come esistenti confermate, esistenti da potenziare e di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, piste ciclabili, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, ecc.). In tali aree è vietata ogni edificazione.

Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc., possono essere realizzate opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. L'eventuale assenza nella cartografia di piano di previsioni relative alla rettifica od all'ampliamento di strade esistenti non esclude in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze viabilistiche di pubblico interesse.

4. Per le strade esistenti da potenziare, la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

5. La realizzazione di nuovi accessi dovrà essere autorizzata dall'ente proprietario. Nell'ambito delle fasce di rispetto, i tracciati delle strade di progetto evidenziate nella cartografia sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

7. Nelle urbanizzazioni le strade di nuova costruzione vanno dotate di almeno un marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1.50 per lato. Nei tratti esistenti soggetti a ristrutturazione vanno comunque assicurati, dove possibile, su uno o su entrambi i lati della sede stradale, marciapiedi di larghezza complessiva di norma non inferiore a m. 1,50. Per le caratteristiche tecniche delle varie strade si rinvia al Codice della Strada e alla normativa specifica.

8. Tutte le nuove strade e le modifiche di quelle esistenti vanno comunque progettate ed eseguite attenendosi a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

9. Su tutte le strade la segnaletica va ridotta al minimo tecnicamente necessario. La pubblicità commerciale è vietata lungo le strade esterne al perimetro del centro abitato.

E' ammessa sulle strade interne al centro abitato purché si collochi entro gli spazi assegnati allo scopo dall'Amministrazione Comunale.

10. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita sotto tutte le strade e piazze sia esistenti che di progetto.

ART. 117 Aree ed edifici soggette a norme speciali

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree e gli edifici sottoposti a norme speciali, per i quali valgono le disposizioni dei successivi commi.

117.4 Area compresa fra via ai Fiori e via delle Zigherane

In tale zona, destinata a residenziale di completamento ed identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, valgono i seguenti parametri:

1.1 altezza massima: n. 5 piani;

1.2 indice di utilizzazione fondiaria: 1,1

1.3 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.

Anche la "Variante – febbraio 2014", approvata in prima adozione dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014, conferma la destinazione urbanistica sopra richiamata.

Di seguito trovano specificazione nel dettaglio i singoli articoli contenuti nel raffronto delle norme di attuazione del piano regolatore generale. Si specifica che le note in colore verde sono riferite alla cancellazioni del testo mentre le note in colore rosso sono riferite alle integrazioni del testo:

ART. 85 Verde pubblico esistente e di progetto

1. Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E' consentita l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.

2. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale finalizzati ad interventi di ripristino, di restauro, di ristrutturazione o anche di nuovo impianto del verde, sono vietati l'abbattimento degli alberi e l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti a servizio degli utenti, purché dotati di alberature, siepi e pavimentazioni con caratteri paesaggistici analoghi a quelli dell'area verde interessata, e parcheggi pubblici e/o pertinenziali interrati e collegamenti pubblici e privati, purché le opere non compromettano la presenza di alberature e manufatti di interesse storico e paesaggistico e venga garantita la qualità complessiva degli spazi soprastanti.

4. Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.

5. Nelle zone a verde pubblico possono essere realizzati spazi destinati agli orti urbani aventi finalità sia sociali che didattiche.

ART. 89 Viabilità

1. Le strade che costituiscono la rete viaria veicolare normalmente aperta al traffico, a seconda del loro tipo e della loro funzione, sono classificate in cartografia come esistenti confermate, esistenti da potenziare e di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, piste ciclabili, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, ecc.). In tali aree è vietata ogni edificazione.

Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc., possono essere realizzate opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. L'eventuale assenza nella cartografia di piano di previsioni relative alla rettifica od all'ampliamento di strade esistenti non esclude in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze viabilistiche e di pubblico interesse, consentendo di adire alle procedure ablatorie-espropriative di rito.

Nell'ambito degli interventi di rettifica od ampliamento di strade esistenti si comprendono anche le opere volte al potenziamento delle infrastrutture stradali concernenti le utenze deboli ovvero realizzazione di piazzole di sosta, slarghi, arginelli e quant'altro necessario.

4. Per le strade esistenti da potenziare, la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere



d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

5. La realizzazione di nuovi accessi dovrà essere autorizzata dall'ente proprietario.

6. Nell'ambito delle fasce di rispetto, i tracciati delle strade di progetto evidenziate nella cartografia sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo. **Nell'ambito degli interventi ricompresi nelle zone C di cui al capitolo XIII e urbanizzazioni di norma**, le strade di nuova costruzione vanno dotate di almeno un marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1.50 **per lato**. Nei **percorsi stradali ricompresi nell'ambito di cui all'enunciato precedente**, **esistenti tratti** soggetti a ristrutturazione **e potenziamento**, vanno comunque assicurati, dove possibile, su **almeno uno o su entrambi i lati** della sede stradale, marciapiedi di larghezza complessiva di norma non inferiore a m. 1,50. Per le caratteristiche tecniche delle varie strade si rinvia al Codice della Strada e alla normativa specifica.

8. Tutte le nuove strade e le modifiche di quelle esistenti vanno comunque progettate ed eseguite attenendosi a rigorosi criteri di minimo impatto **sull'ambienteale** e **sul paesaggistico**.

9. Su tutte le strade la segnaletica va ridotta al minimo tecnicamente necessario. La pubblicità commerciale è vietata lungo le strade esterne al perimetro del centro abitato. È ammessa sulle strade interne al centro abitato purché si collochi entro gli spazi assegnati allo scopo dall'Amministrazione Comunale.

10. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita sotto tutte le strade e piazze **sia esistenti, da potenziare e che** di progetto.

11. **Nella logica di garantire idonee urbanizzazioni viabilistiche alle previsioni degli insediamenti previsti dal P.R.G., e ammessa la realizzazione di collegamenti veicolari minori, anche non previsti dal P.R.G. stesso, purché siano a traffico controllato, ed a condizione che il transito sia consentito esclusivamente al servizio delle funzioni assegnate a ciascuna area ed a ciascun tipo di insediamento, nonché abbiano la piattaforma stradale massima non superiore di 3 m. Gli interventi in questione dovranno essere realizzati nei limiti strettamente necessari per garantire gli approntamenti urbanizzativi, qualora non sussistano plausibili alternative, sia per quanto attiene gli aspetti tecnici che economici, e nel rispetto dei criteri di inserimento paesaggistico.**

12. **Nell'ambito della viabilità (strade, piazze ecc... e nelle relative aree di pertinenza) sono ammesse le attrezzature e gli elementi di arredo di pertinenza di esercizi pubblici e commerciali eseguiti nel rispetto di specifici "criteri tipologici per il posizionamento di strutture mobili o fisse sul territorio comunale" da approvarsi con relativo provvedimento amministrativo.**

13. **I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche e degli accessi dalla viabilità alle singole proprietà, possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.**

ART. 117 Aree ed edifici soggette a norme speciali

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree e gli edifici sottoposti a norme speciali, per i quali valgono le disposizioni dei successivi commi.

117.4 Area compresa fra via ai Fiori e via delle Zigherane 1. In tale zona, destinata a residenziale di completamento ed identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, valgono i seguenti parametri:

1.1 altezza massima: n. 5 piani;

1.2 indice di utilizzazione fondiaria: $\leq 1,1$

1.3 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.

D) ATTUAZIONE PREVISIONI URBANISTICHE

Si ritiene importante riportare nel presente capitolo lo stato di attuazione della previsione urbanistica riguardante il terreno oggetto di stima. Con delibera del Consiglio comunale n. 34 di data 18 settembre 2012, è stata autorizzata la lottizzazione della p.fond. 475/1 c.c. Lizzana ed è stato approvato lo schema di convenzione. La convenzione è stata sottoscritta in data 24 ottobre 2012 n. rep. Com. 9373. Si riporta lo stralcio del documento da cui si evince la cessione gratuita di una quota parte dell'area edificabile che comprende il tracciato della strada oggetto della presente stima:

ART. 22 - 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.1 del 4 marzo 2008 e suo regolamento di attuazione approvato con D.P.P. 13 luglio 2010 n.18-50/Leg., i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nella tav. n. 2178ULT012P40 - Planimetria cessione aree, che è parte integrante sostanziale del presente atto:

a)il diritto di proprietà di parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana di circa m² 5.433, corrispondente al parco verde pubblico;

b)il diritto di proprietà di parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana di circa m² 3.112, corrispondente alla strada pubblica, ai parcheggi pubblici, ai marciapiedi pubblici e alla pista ciclabile;

c)il diritto di servitù di passo su parte della p.f. 475/1 c.c. Lizzana di circa m² 378, corrispondente al marciapiede a servizio e di proprietà degli erigendi edifici residenziali a favore della neo p.f. Strada di cui al punto b). La manutenzione ordinaria del marciapiede sarà a carico dell'amministrazione.

Il soggetto lottizzante si impegna a consegnare al Comune il necessario tipo di frazionamento entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione delle opere urbanizzative ai sensi della presente convenzione e con riferimento ai tempi di cui all'art. 17.

I contratti di cessione delle aree e di costituzione del diritto di servitù di passo pubblico dovranno essere stipulati entro 45 (quarantacinque) giorni dal collaudo definitivo delle opere urbanizzative.

Il trasferimento sarà attuato mediante atto definitivo intavolabile alla cui redazione e stipulazione si procederà secondo le direttive che impartirà il Comune.

Il soggetto lottizzante dichiara che gli immobili oggetto di cessione al Comune, all'atto del rogito notarile, saranno liberi 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.

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

L'operazione citata in premessa, ed avente per oggetto la realizzazione della strada di collegamento fra Via Ai Fiori ed il lotto edificabile contraddistinto dalla p.fond. 475/5 c.c. Lizzana da eseguirsi a cura e spese del soggetto promotore, come sopra richiamato, andrà ad interessare parte della superficie della p.fond. 475/1 c.c. Lizzana già prevista in cessione al Comune di Rovereto nell'ambito della relativa lottizzazione. E' in corso la sottoscrizione di un accordo fra il Comune di Rovereto ed il soggetto promotore dell'iniziativa edilizia con il quale il Comune di Rovereto si impegna nei confronti del proprietario della p.f. 475/1 CC Lizzana per l'acquisizione anticipata del suolo necessario alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG per dare accesso al pianificato parcheggio pubblico e alla p.f. 475/5 CC Lizzana e lo stesso soggetto promotore dell'iniziativa edilizia si impegna alla realizzazione dell'opera viabilistica a fronte del riconoscimento di un credito edilizio.

E) QUANTIFICAZIONE ONERI PER COLLEGAMENTO VIABILISTICO

L'arch. Andrea Dalzocchio di Rovereto, in nome e per conto del soggetto promotore, ha elaborato in data 31 ottobre 2014 uno specifico computo metrico estimativo che si allega alla presente stima comprensivo di planimetria.

Le opere necessarie per la realizzazione della strada comprensive delle somme a disposizione (spese tecniche – oneri fiscali ecc.) ammontano complessivamente ad € 165.790,00, come

indicato nella seguente tabella.

LAVORI IN APPALTO	
Opere da imprenditore edile ed affini	€ 95.439,00
Opere igienico sanitarie	€ 20.569,00
Opere da elettricista	€ 10.677,00
Costi della sicurezza	€ 3.344,00
Arrotondamento contabile (in meno)	€ 29,00
TOTALE LAVORI IN APPALTO	€ 130.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
Iva 10%	€ 13.000,00
Spese tecniche	€ 15.600,00
c.n.p.a.i.a 4%	€ 624,00
IVA 22% su spese tecniche	€ 3.569,28
Lavori in economia	€ 3.000,00
Arrotondamento contabile (in meno)	€ 3,28
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 35.790,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 165.790,00
TOTALE COMPLESSIVO AL NETTO DEL RIBASSO DEL 20%	€ 132.632,00

L'assunzione degli oneri per la realizzazione della strada, al netto del ribasso del 20% come solitamente considerato negli accordi convenzionali tenendo conto di analoghi appalti aggiudicati dalla Provincia autonoma di Trento, dovrà trovare compensazione, come indicato in premessa attraverso il riconoscimento di un credito edilizio, la cui determinazione è oggetto dei paragrafi che seguono.

F) VALUTAZIONE CREDITO EDILIZIO/POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Si introduce a questo punto un'analisi del mercato immobiliare volta ad individuare il valore dei terreni edificabili al fine di rapportare il costo di approntamento del collegamento viabilistico sopra richiamato e pari ad € 132.632,00, rispetto all'ipotetico credito edilizio da atterrare nell'ambito del territorio del Comune di Rovereto.

Le principali fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- rivista "Guida casa" pubblicata dalla F.I.M.A.A. Trentino (anno 2013 - 2014)
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II° semestre 2012 – I° semestre 2013).

Al fine di determinare il valore del suolo, rispetto al valore dell'edificato desumibile dai borsini immobiliari sopra richiamati, è stata condotta una ricerca in letteratura e sono stati contattati professionisti esperti in materia (opinion leader), allo scopo di individuare la percentuale di incidenza del valore del terreno rispetto alle aree edificate.

Gli uffici tecnici comunali hanno condotto una analisi di dettaglio dalla quale emerge che tale percentuale oscilla da un valore minimo del 18% ad un valore massimo del 31,50%. Le fonti, peraltro autorevoli, prese a riferimento risultano nel numero di otto e il valore medio della percentuale desumibile dalle stesse risulta corrispondente al 24%.

FONTE	PERCENTUALE INCIDENZA TERRENO
1) DECRETO LEGGE 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006	20,00%
2) "STIMA DEGLI IMMOBILI" di Graziano Castello	31,50%
3) SERVIZIO ESPROPRIAZIONI E GESTIONI PATRIMONIALI DELLA PAT	25,00%
4) CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA IN ARCHITETTURA – prof. Stanghellini	25,00%
5) ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA	25,00%
6) ESEMPI DI STIME DI TERRENI E DI AREE EDIFICABILI di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli	23,8%
7) ING. CLAUDIO LORENZI – GEOM. FRANCO CRISTOFORETTI - professionisti	25,00%
8) ARCH. ANDREA GALVAGNI – professionista	18,00%

Operando la media fra i dati esposti, si ricava quanto segue:

$$(20,00\% + 31,50\% + 25,00\% + 25,00\% + 25,00\% + 23,80\% + 25,00\% + 18,00\%) / 8 = 24,16\%$$

arrotondato = **24,00%**

Entrando quindi nel merito delle fonti immobiliari prese a riferimento, si evidenzia che "Guida casa" pubblicata dalla F.I.M.A.A. Trentino (Associazione degli Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Trento) è una pubblicazione periodica che si propone quale strumento per inquadrare in maniera più precisa possibile le valutazioni formulate per la vendita, per l'acquisto e per l'affitto dei beni immobili. Essa rappresenta uno strumento utile per orientare le valutazioni inerenti ai beni immobili situati nella città di Rovereto. I valori riportati nella Guida si riferiscono a prezzi di appartamenti, negozi, uffici, laboratori e capannoni, e sono espressi in euro per metro quadrato commerciale. I prezzi di box sono espressi a corpo.



Zona	Abitazioni nuove Guida Casa 2013		Abitazioni nuove Guida Casa 2014		Terziario Guida Casa 2013		Terziario Guida Casa 2014		Media valori anno 2013 - 2014	Percentuale incidenza suolo 24%
	min	max	min	max	min	max	min	max		
1 Sant'Illario	2100	2300	2100	2300	1900	2100	1900	2100	€ 2.100,00	€ 504,00
2 Zona Stadio	2100	2400	2100	2400	2000	2250	2000	2250	€ 2.187,50	€ 525,00
3 Brione	2100	2450	2100	2450	2000	2200	2000	2200	€ 2.187,50	€ 525,00
4 Centro Nord	2600	3000	2600	3000	2300	2700	2300	2700	€ 2.650,00	€ 636,00
5 Centro Storico	2600	3200	2600	3200	2400	2800	2400	2800	€ 2.750,00	€ 660,00
6 Centro Sud	2600	3000	2600	3000	2300	2500	2300	2500	€ 2.600,00	€ 624,00
7 Centro Ovest	2400	3000	2400	3000	2300	2600	2300	2600	€ 2.575,00	€ 618,00
8 San Giorgio	2000	2400	2000	2400	2000	2200	2000	2200	€ 2.150,00	€ 516,00
9 Borgo Sacco	2250	2600	2250	2600	2000	2250	2000	2250	€ 2.275,00	€ 546,00
10 Collina Est	2200	3000	2200	3000	0	0	0	0	€ 2.600,00	€ 624,00
11 Collina Sud	2300	3000	2300	3000	0	0	0	0	€ 2.650,00	€ 636,00
11bis Porte di Trambileno	2200	2400	2200	2400	0	0	0	0	€ 2.300,00	€ 552,00
12 Noriglio	2100	2300	2100	2300	0	0	0	0	€ 2.200,00	€ 528,00
13 Lizzanella Est	2200	2850	2200	2850	2100	2300	2100	2300	€ 2.362,50	€ 567,00
14 Lizzanella Ovest	2200	2350	2200	2350	0	0	0	0	€ 2.275,00	€ 546,00
15 Lizzana	2200	2350	2200	2350	2000	2100	2000	2100	€ 2.162,50	€ 519,00
16 Marco	2150	2250	2150	2250	1900	2000	1900	2000	€ 2.075,00	€ 498,00
17 Zona Industriale	1800	1900	1800	1900	1850	2050	1850	2050	€ 1.900,00	€ 456,00
MEDIA VALORI SULL'INTERO TERRITORIO DI ROVERETO									€ 2.333,33	€ 560,00

Per quanto concerne le quotazioni riportate **dall'Agenzia del Territorio**, merita sottolineare che i valori immobiliari indicati sono riferiti ad un'articolazione molto dettagliata che individua aree interessate da un mercato di riferimento omogeneo. I valori di ogni zona, in sintonia con l'impostazione dell'Osservatorio, attengono "all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea".

Zona	Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 Abitazioni		Agenzia del Territorio – I° semestre 2013 Abitazioni		Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 Terziario		Agenzia del Territorio – I° semestre 2013 Terziario		Media valori anno 2012 - 2013	Percentuale incidenza suolo 24%
	min	max	min	max	min	max	min	max		
1 Centrale (c.so Rosmini – via Dante - via S. Maria – viale Schio – p.zza Podestà – via delle Fosse – viale dei Colli)	2.000	2.200	2.000	2.200	2.100	2.600	2.100	2.600	€ 2.225,00	€ 534,00
2 Semicentrale (collina est e collina sud)	1.900	2.300	1.900	2.300	nr.	nr.	nr.	nr.	€ 2.100,00	€ 504,00
3 Semicentrale (v Brennero -via Abelone - via Magazol - via Barafieri - via Fontana - via Verona - via Depero)	1.800	2.100	1.800	2.100	1.600	1.950	1.600	1.950	€ 1.862,50	€ 447,00
4 Semicentrale (S. Ilario – Brione – via Ferrari – via Maffei – c.so Bellini)	1.900	2.100	1.900	2.100	nr.	nr.	nr.	nr.	€ 2.000,00	€ 480,00
5 Periferica (Stadio – S. Giorgio – Borgo Sacco)	1.600	1.900	1.600	1.900	1.400	1.800	1.400	1.800	€ 1.675,00	€ 402,00
6.Periferica (Baldresca – Lizzana – Zona Industriale – Marco)	1.600	1.700	1.600	1.700	1.600	1.950	1.600	1.950	€ 1.712,50	€ 411,00
7 Suburbana (frazione di Noriglio)	1.600	1.700	1.600	1.700	1.800	2.100	1.800	2.100	€ 1.800,00	€ 432,00
MEDIA VALORI SULL'INTERO TERRITORIO DI ROVERETO									€ 1.910,71	€ 458,57

Operando quindi una valutazione mediata sui dati estrapolati dai borsini immobiliari e relativi al valore del suolo, che comprende sia il terreno che la relativa capacità edificatoria, si può affermare che nell'ambito del territorio del Comune di Rovereto il valore unitario è pari ad €/mq. 509,29, come si espone nella tabella che segue:

FONTE	MEDIA VALORE TERRENO
Guida Casa – anno 2013 - 2014	€ 560,00
Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 – I° semestre 2013	€ 458,57
MEDIA VALORI	€ 509,29

Il valore del suolo sopra riportato è comprensivo sia del valore proprio del terreno che della potenzialità edificatoria strettamente collegata ad esso. Le due componenti corrispondono in maniera uguale nella percentuale del 50%. Di conseguenza il valore sopra determinato e pari ad € 509,29, si scompone in €/mq. 254,65 che corrispondono al valore del solo terreno e €/mq. 254,65 che corrisponde al valore della potenzialità edificatoria realizzabile sullo stesso.

Negli accordi in corso con il promotore dell'iniziativa edilizia relativa alla p.fond. 475/5 c.c. Lizzana, si stabilisce che l'assunzione degli oneri connessi alla realizzazione del collegamento viabilistico darà luogo ad un **credito edilizio** da atterrare nell'ambito del territorio di Rovereto. I terreni, da individuare da parte dei privati, saranno oggetto di trattativa da parte degli stessi rimanendo a loro carico la relativa acquisizione.

La quantificazione del credito edilizio, commisurato all'esecuzione delle opere più volte richiamata, pari ad € 132.632,00 genera una consistenza arrotondata utile lorda pari a mq. 500, come si espone nella tabella che segue:

VALORE OPERE	VALORE CREDITO EDILIZIO	SUPERFICIE UTILE LORDA
€ 132.632,00	€/mq. 254,65	mq. 520,84 arrotondato a mq. 500

Appare ora evidente che il credito edilizio sopra determinato, in relazione all'accordo che dovrà essere sottoscritto fra il Comune di Rovereto e la compagine proprietaria, potrà trovare la seguente definizione:

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale ed urbanistico connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi)

PREMESSE

Preso atto che il Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014 ha adottato la variante per opere pubbliche al PRG "Febbraio 2014";

preso atto delle disposizioni regolamentari di cui all'art. 117.23 rubricate "Via Castel Dante – Lizzana – Marco";

accertato che in forza dell'art. 117.23 delle Norme tecniche di attuazione sulla p.f. 475/5 in .C. Lizzana è previsto l'atterraggio di un credito edilizio pari a 800 mq di SUL che assumerà efficacia subordinatamente alle specifiche previsioni di cessione gratuita e delle altre obbligazioni previste dalle specifiche norme;

accertato che in data 3 luglio 2014, ns. prot. n. 25336/14 di data 10/07/2014, il sig. Fabio Marega ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori;



accertato che, nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico e di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana a fronte del riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale di congruo credito edilizio e della messa in disponibilità delle aree necessarie per l'approntamento delle opere urbanizzative stesse;

preso atto che a seguito di specifico emendamento assunto favorevolmente dal civico consesso in occasione dell'assunzione della delibera di prima adozione alla variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale "febbraio 2014", è stato statuito che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso da via ai Fiori mediante la realizzazione di un tratto viabilistico coincidente con la strada prevista in progetto dal PRG vigente;

preso atto che l'osservazione pervenuta in data 3 luglio 2014, a firma del sig. Fabio Marega, mira all'approntamento della viabilità oggi semplicemente pianificata nell'ambito del PRG e che dovrà garantire l'accesso al parcheggio pubblico pianificato dallo strumento urbanistico e conseguentemente al lotto contraddistinto dal mappale p.f. 475/5 CC Lizzana;

accertato che la p.f. 475/1 CC Lizzana, ad oggi, non rientra nella disponibilità dell'amministrazione comunale in quanto la particella in questione è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, in cui è prevista la cessione gratuita del relativo diritto di proprietà all'amministrazione comunale successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale stesso. In termini puntuali si ricorda infatti che con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 il Consiglio comunale ha autorizzato la lottizzazione della p.f. 475/1 CC Lizzana, approvando peraltro ai sensi delle disposizioni urbanistiche provinciali, lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale. Nell'ambito del rapporto convenzionale sono state previste e disciplinate le modalità attuative di opere urbanizzative quali una strada pubblica, un marciapiede, la predisposizione di un vasto appezzamento di suolo per la realizzazione di un futuro parco, l'illuminazione pubblica e i servizi a rete (fognature, acquedotto, etc.). Inoltre, il soggetto lottizzante si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune tutte le superfici su cui troveranno ubicazione le sopra espresse opere urbanizzative, per un areale complessivo di circa 9.000 mq. La cessione delle aree è stata definitiva ad avvenuta



collaudazione delle opere urbanizzative sopra espresse. L'iniziativa edilizia ad oggi non ha trovato attuazione, ragione per la quale le stesse opere urbanizzative non hanno ancora trovato esecuzione; si rammenta peraltro che la globalità delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante dovrà trovare favorevole evasione entro i termini di validità della convenzione di lottizzazione;

preso atto che l'accesso previsto per il pianificato parcheggio e per la costruzione che dovrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana insiste nell'ambito del suolo per cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012;

accertato inoltre che il suolo necessario per la realizzazione del collegamento viabilistico su parte della p.f. 475/1 CC Lizzana interessa una superficie di circa 600 mq e quindi un areale del tutto risibile rispetto alle cessioni che la ditta lottizzante dovrà formalizzare gratuitamente all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione prot. n. 45646/12 Rep. Com. 9373 d.d. 24/10/2012;

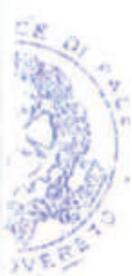
tenendo peraltro conto che sia il Piano regolatore generale che la progettualità della lottizzazione di cui alla deliberazione consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 prevedono sull'area in questione la presenza di una viabilità di progetto finalizzata a garantire l'accessibilità al pianificato parcheggio limitrofo (non ancora approntato) e che per tale ragione l'ipotesi di realizzare tale nuova viabilità sulla p.f. 475/1 CC Lizzana risulta del tutto compatibile sia con le previsioni del Piano regolatore sia con quanto contemplato nell'ambito del piano di lottizzazione;

appurato peraltro che il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 18 d.d. 03/06/2014, ha previsto che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via Ai Fiori che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano, al fine di garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando nel contempo gli ambiti residenziali già insediati. Tale previsione pianificatoria risulta congrua ed auspicabile al fine di garantire un miglioramento ed ampliamento di nuova viabilità mediante lo strumento del partenariato pubblico/privato. In termini specifici, pur confermando e rilevando la sostanziale adeguatezza urbanizzativa dell'accesso da via delle Zigherane si rileva per le seguenti riflessioni l'opportunità di tralasciare anche una soluzione alternativa:



- appare indubbiamente preferibile dare l'accessibilità alla costruzione che troverà insediamento sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dalla via ai Fiori attraverso la strada di progetto prevista dal PRG rispetto alla viabilità esistente interna collegata a via delle Zigherane. Infatti, la realizzazione della nuova strada prevista dal PRG per dare accesso alla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà garantire la declinazione attuativa e il naturale completamento delle opere viarie previste dalla strumentazione urbanistica;
- attraverso il presente accordo di partenariato pubblico/privato, si consentirà di approntare il collegamento viabilistico (funzionale peraltro ad un parcheggio pubblico pianificato ma non ancora realizzato) senza determinare esborsi monetari diretti da parte dell'amministrazione comunale. Il suolo viene infatti acquisito gratuitamente in forza della convenzione di lottizzazione n. 9373 prot. n. 45646/12 dd 24/10/2012 e le opere vengono realizzate mediante il riconoscimento di idoneo credito edilizio;
- si rammenta inoltre che l'attuale viabilità interna collegata a via delle Zigherane risulta un'infrastruttura squisitamente funzionale alle residenze limitrofe e contraddistinta da connotati localistico-urbani, ragioni per le quali si ritiene che sia preferibile veicolare gli accessi e i recessi funzionali alle nuove edificazioni (edificio da erigersi sulla p.f. 475/5 CC Lizzana) attraverso alternative viabilistiche. A supporto di ciò si vuole inoltre rammentare che l'intero contesto in cui si opera risulta tendenzialmente catalogabile nell'ambito degli spazi residenziali saturi;
- si precisa che la fase di cantiere finalizzata alla costruzione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana ingenererà transiti pesanti e contraddistinti da elevata frequenza lungo la stradina urbana sopra indicata comportando disagi diffusi per le residenze esistenti. Oltre ai disagi, stante la valenza urbana e localistica della stradina in parola, si potrebbero anche delineare potenziali rischi di varia natura. In tal senso diventa quindi fondamentale che l'accantieramento e le operazioni volte alla realizzazione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana abbiano a svolgersi da via ai Fiori anche attraverso la p.f. 475/1 CC Lizzana;

si dà comunque atto che le opere urbanizzative di base per l'insediamento dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana sono esistenti ma, la previsione mediante partenariato pubblico/privato di una nuova viabilità con stacco da via Ai Fiori, è sicuramente preferibile e conveniente per l'amministrazione comunale;



si prende atto, per quanto sopra espresso, che è più che mai auspicabile addivenire alla realizzazione, mediante soluzioni di partenariato pubblico/privato, della nuova viabilità prevista dallo strumento pianificatorio sulla p.f. 475/1 CC Lizzana;

peraltro appare oltremodo articolato e di difficile composizione affinare un ragionamento atto alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana, anche in relazione delle previsioni declinate nel piano di lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 benchè sulla p.f. 475/1 CC Lizzana abbiano trovato contrattualizzazione, con la ditta lottizzante, dei meri approntamenti preparatori per poi insediare un futuro parco;

preso inoltre atto, contrariamente a quanto evidenziato nell'enunciato precedente, che la viabilità proposta dal soggetto formulante l'osservazione è espressamente prevista dal Piano regolatore generale con puntuale indicazione cartografica e che alla stessa viabilità viene attribuita una funzione pubblicistica stante la necessità di raggiungere un parcheggio previsto dal PRG in termini pianificatori;

accertato che, quale compensazione all'approntamento a cura e spese del soggetto promotore della viabilità con relativi sottoservizi, a seguito di valutazioni tecnico-estimative si ritiene congruo riconoscere un credito edilizio pari a 500 mq di SUL da collocarsi su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56, 57, 58 e 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

preso atto che l'accordo risulta supportato da idonea documentazione tecnica ed estimativa all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (relazione di stima di data 3 novembre 2014);

si conviene quanto segue:

- 1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.*
- 2. Il Comune di Rovereto si attiverà facendosi parte diligente nei confronti del proprietario della p.f. 475/1 CC Lizzana per l'acquisizione anticipata del suolo necessario alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG per dare accesso al pianificato parcheggio pubblico e alla p.f. 475/5 CC Lizzana da via ai Fiori. Merita*



ricordare che con la convenzione di lottizzazione approvata con delibera consiliare n. 34 di data 18/09/2012 la compagine lottizzante si è già impegnata alla cessione dell'area in questione.

L'amministrazione comunale non può vantare tempi certi in merito all'acquisizione della superficie di cui sopra, necessaria all'approntamento della viabilità che diparte da via ai Fiori (parte della p.f. 475/1 CC Lizzana). Infatti, se da un lato la particella in questione è prevista in cessione gratuita all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, dall'altro la cessione è prevista successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative (contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale di lottizzazione stesso), le quali, ad oggi, non sono ancora approntate. Sulla scorta di tale assunto la municipalità di Rovereto assumerà tutte le iniziative per acquisire la disponibilità/proprietà anticipata del suolo, rispetto ai termini previsti nella convenzione di lottizzazione, riservandosi, peraltro, un termine temporale pari ad un triennio a decorrere dall'entrata in vigore della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" come di seguito disciplinato.

Nel triennio sopra espresso e comunque successivamente al momento in cui il credito edilizio insistente sulla p.f. 475/5 diventerà efficace, a norma dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014, i soggetti privati potranno dar corso alla progettualità dell'intervento e alla cantierizzazione dello stesso, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi in materia edilizia.

Qualsiasi attività volta alla realizzazione dell'intervento (approntamenti di cantiere, rifornimento merci, rifornimento materiali, montaggio strumenti operativi di cantiere quali gru, etc.) dovrà necessariamente avere quale unico accesso quello da via ai Fiori non potendo interessare la viabilità già esistente collegata a via delle Zigherane stante le motivazioni indicate nella parte premessuale del presente accordo (convenienza economica dell'amministrazione comunale per la realizzazione di un nuovo collegamento viario in località Ai Fiori, collegamento esclusivamente urbano a servizio di edifici esistenti, disagi diffusi che si verrebbero a generare nella fase cantieristica, etc.).

Sarà cura del soggetto promotore privato ottenere la disponibilità dei suoli (ad esempio parte della p.f. 475/1 CC Lizzana, etc.) per rendere possibile l'eventuale accesso e la conseguente cantierizzazione del lotto. Le opere di cantiere e di approntamento dell'edificio dovranno trovare esclusivo ed unico accesso da via ai Fiori non risultando congruo il transito dei mezzi pesanti e/o di cantiere dalla viabilità urbana esistente che diparte da via delle Zigherane.



Nell'arco del triennio sopra espresso non potrà peraltro verificarsi alcun transito funzionale all'eventuale costruzione edilizia che potrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana, nè transitorio nè definitivo, dalla viabilità esistente collegata a via delle Zigherane.

Qualora la viabilità in parola non trovi realizzazione entro il triennio più volte richiamato si ricorda che, nel lasso temporale ricompreso tra la scadenza del triennio e la realizzazione della nuova viabilità di accesso da via ai Fiori, l'accesso all'eventuale costruzione realizzata sulla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà intervenire, in via eccezionale e limitata a tale ipotesi, da via delle Zigherane. Rimane evidente che qualora l'amministrazione comunale non metta in disponibilità alla società privata il suolo per realizzare il collegamento stradale entro il triennio sopra espresso, la società potrà proporre soluzioni modificative del presente accordo nel rispetto sia delle esigenze dell'amministrazione (pubblicistiche), sia della congrua fruizione delle aspettative coltivate dalla società stessa, nella logica di addivenire ad una diversa soluzione pianificatoria. L'amministrazione si impegna a valutare le proposte formulate dalla società e di adottare i necessari provvedimenti integrativi o modificativi del presente accordo in ossequio ai principi di equità, proporzionalità, buona amministrazione e giusto equilibrio delle aspettative degli attori in gioco.

Tali aspetti dovranno essere puntualmente codificati e disciplinati in seno al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Infatti l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso carraio è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati; in tal senso l'accesso ed il recesso non dovrà coinvolgere via delle Zigherane e la strada interna bensì dovrà intervenire da via ai Fiori attraverso le opere urbanizzative che si andranno a realizzare, mantenendo la possibilità di accesso alla mera rampa esistente posta a confine con la p.f. 475/5 ed insistente sulla p.ed. 1651 CC Lizzana.

L'efficacia del credito edilizio è subordinata alla messa in disponibilità del suolo su cui troverà realizzazione la viabilità e alla completa realizzazione e favorevole collaudazione della stessa.

Scaduto infruttuosamente tale termine (triennio), l'amministrazione potrà altresì valutare una diversa soluzione pianificatoria senza che il soggetto privato possa pretendere alcunchè in termini di documento diretto o indiretto. In tale sede si ricorda altresì che il Piano regolatore generale prevede espressamente la presenza di una



nuova viabilità di progetto; circostanza quest'ultima che sembra deporre a favore di una cogenza pianificatoria rispetto all'ipotesi declinata nell'accordo.

- 3. Il proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana si impegna a realizzare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica secondo le indicazioni metaprogettuali e di massima indicate nella planimetria rimessa in allegato. La definizione delle modalità attuative, temporali e progettuali verrà codificata mediante la sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica da approvarsi dall'esecutivo municipale che riprenderà i contenuti del presente accordo e che dovrà essere formalizzata antecedentemente al rilascio della concessione edilizia volta all'edificazione della p.f. 475/5 CC Lizzana. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti (frazionamento, spese notarili, progettazione, cantierizzazione, collaudazione, etc.) sono a totale ed esclusivo carico del proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana.*
- 4. L'amministrazione comunale, in via perequativa – compensativa per la fattuale evasione di tutti gli obblighi, nessuno escluso, relativi alla realizzazione del collegamento viabilistico a meno della messa in disponibilità del terreno, assegna un credito edilizio di 500 mq di SUL che potrà trovare allocazione con le modalità di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale. Si evidenzia che l'efficacia del credito edilizio è comunque subordinata alla realizzazione e alla favorevole collaudazione della viabilità di cui al punto precedente.*

Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
- 5. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8-12 (otto – dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla*



plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.

6. *Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell'art. 55, comma 1 e del comma 4 della stessa Legge limitatamente ai crediti di cui al punto 3).*
7. *Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al punto 3) dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*
8. *Per quanto non specificato dalla scheda norma di riferimento e dal presente accordo, trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*
9. *L'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.*
10. *Si precisa peraltro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.*
11. *Nessuna pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla compagine proprietaria privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa e in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo e della presente operazione urbanistico-patrimoniale e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.*
12. *I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i*



soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi.

13. *La validità del presente accordo è comunque condizionata e subordinata all'approvazione della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014".*

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

G) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Ad integrazione di quanto sopra esposto si vanno ad allegare i seguenti documenti:

- a) estratto mappa
- b) visure tavolari
- c) visure catastali
- d) estratto piano regolatore generale
- e) delibera del consiglio comunale n. 34 di data 18 settembre 2012 con allegato schema di convenzione
- f) osservazioni alla variante PRG "Febbraio 2014" del dott. Fabio Marega di data 10/07/2014 prot. n. 25336
- g) controdeduzioni all'osservazione del dott. Fabio Marega
- h) accordo patrimoniale ed urbanistico connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.fond. 475/1 c.c. Lizzana di data 3 novembre 2014 compreso di apparato regolamentare (art. 117.23 bis – Viabilità in località Ai Fiori)
- i) accordo patrimoniale ed urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale – n. 10 via Castel Dante – seconda integrazione
- l) computo metrico estimativo dell'arch. Andrea Dalzocchio
- m) quadro economico
- n) planimetria collegamento viabilistico.

Rovereto, 3 novembre 2014

Il tecnico
M. Alessandra Furlini

M. Alessandra Furlini

Il Dirigente
Luigi Campostrini



Il tecnico
Rech Mirko





Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di Rovereto

Oggetto: osservazioni alla variante P.R.G. febbraio 2014 - p.f. 475/5 C.C.
Lizzana in via Zigherane

Il sottoscritto dott. Fabio Marega, nella qualità di legale rappresentante della Lagarina Costruzioni s.r.l., proprietaria della p.f. 475/5 in C.C. Lizzana, ha potuto constatare che detta particella, della consistenza di 900 mq, nella "Variante al PRG febbraio 2014" in prima adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 3 giugno 2014, è stata sottoposta a vincolo specifico per l'edificabilità per cui s'intende osservare quanto segue:

1. Si prende atto della preoccupazione circa la criticità viabilistica esistente per cui si conviene circa l'opportunità espressa di realizzare il tratto di via pubblica già pianificato;
2. Per questo ci si rende disponibili e si propone all'amministrazione comunale, in una logica di partenariato pubblico-privato, la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso per circa 18 posti macchina ovvero circa 600 mq, con la possibilità di realizzare nel sottosuolo un parcheggio pertinenziale, per un ingombro massimo della pura area di sedime di quanto occupato con i parcheggi a raso. Il tutto risulterebbe compatibile con gli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 85 c. 34 del regolamento d'attuazione del P.R.G..

RICEVUTO

10 LUG 2014

COMUNE DI ROVERETO
SERVIZIO TERRITORIO

3. Il tutto, come peraltro già proposto per la realizzazione della strada, troverebbe compensazione con credito volumetrico valutato preventivamente in circa 450 mq. di s.u.l.
4. Per questo ci si rende disponibili alla valutazione, se di reciproco interesse, di un accordo di programma integrativo.

Ringraziando anticipatamente per la cortese attenzione è gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

Rovereto, li 3 luglio 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Poli' followed by a stylized flourish.

PLANIMETRIA GENERALE

Scala

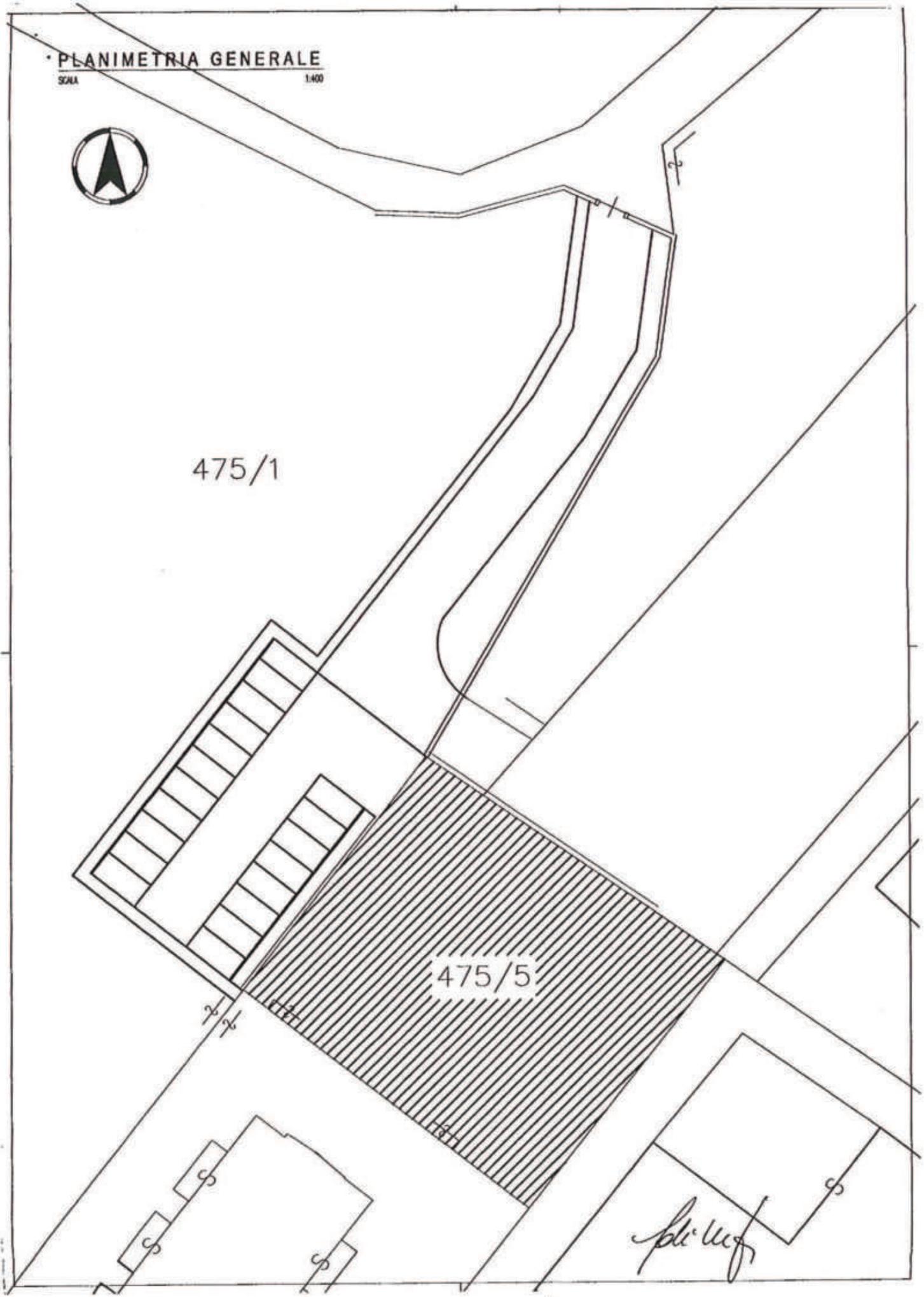
1:400



475/1

475/5

Handwritten signature or initials.



Osservazione n. 5

L'osservazione interessa l'ambito C dell'areale governato dalla norma speciale 117.23 Via Castel Dante – Lizzana – Marco.

Nello specifico in data 3 luglio 2014, ns. prot. n. 25336/14 di data 10/07/2014, il sig. Fabio Marega ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori.

Nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico e di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana a fronte del riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale di congruo credito edilizio e della messa in disponibilità delle aree necessarie per l'approntamento delle opere urbanizzative stesse.

A seguito di specifico emendamento assunto favorevolmente dal civico consesso in occasione dell'assunzione della delibera di prima adozione alla variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale "febbraio 2014", è stato statuito che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso da via ai Fiori mediante la realizzazione di un tratto viabilistico coincidente con la strada prevista in progetto dal PRG vigente.

Nel dettaglio l'art. 117.23 comma 8 punto d è così articolato:

"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire una congrua urbanizzazione del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati.

Le opere verranno quantificate nel loro importo mediante specifico progetto dal soggetto attuatore. La quantificazione degli oneri verrà condotta con riferimento al prezziario provinciale, applicato nell'ambito delle opere pubbliche, a cui dovrà essere decurtato un ribasso medio convenzionale del 20%. L'assunzione dell'onere realizzativo comporterà il riconoscimento di un credito edilizio ottenuto quale rapporto tra il valore delle opere, come sopra calcolato e il prezzo unitario del credito edilizio desumibile dalle stime asseverate che verranno formalizzate dal competente ufficio comunale. Il credito edilizio così calcolato potrà essere sommato a quanto riconosciuto nel presente ambito e richiamato al precedente punto 2. ammettendo anche un piano in più rispetto all'altezza massima di cui al punto 3."

L'osservazione pervenuta in data 3 luglio 2014, a firma del sig. Fabio Marega, mira all'approntamento della viabilità oggi semplicemente pianificata nell'ambito del PRG e che dovrà garantire l'accesso al parcheggio pubblico pianificato dallo strumento urbanistico e conseguentemente al lotto contraddistinto dal mappale p.f. 475/5 CC Lizzana.

La p.f. 475/1 CC Lizzana, ad oggi, non rientra nella disponibilità dell'amministrazione comunale in quanto la particella in questione è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, in cui è prevista la cessione gratuita del relativo diritto di proprietà all'amministrazione comunale successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale stesso. In termini puntuali si ricorda infatti che con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 il Consiglio comunale ha autorizzato la lottizzazione della p.f. 475/1 CC Lizzana, approvando peraltro ai sensi delle disposizioni urbanistiche provinciali, lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale. Nell'ambito del rapporto convenzionale sono state previste e disciplinate le modalità attuative di opere urbanizzative quali una strada pubblica, un marciapiede, la predisposizione di un vasto appezzamento di suolo per la realizzazione di un futuro parco, l'illuminazione pubblica e i servizi a rete (fognature, acquedotto, etc.). Inoltre, il soggetto lottizzante si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune tutte le superfici su cui troveranno ubicazione le sopra espresse opere urbanizzative, per un areale complessivo di circa 9.000 mq. La cessione delle aree è stata definitiva ad avvenuta collaudazione delle opere urbanizzative sopra espresse. L'iniziativa edilizia ad oggi non ha trovato attuazione, ragione per la quale le stesse opere urbanizzative non hanno ancora trovato esecuzione; si rammenta peraltro che la globalità delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante dovrà trovare favorevole evasione entro i termini di validità della convenzione di lottizzazione.

L'accesso previsto per il pianificato parcheggio e per la costruzione che dovrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana insiste nell'ambito del suolo per cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012.

Il suolo necessario per la realizzazione del collegamento viabilistico su parte della p.f. 475/1 CC Lizzana interessa una superficie di circa 600 mq e quindi un areale del tutto risibile rispetto alle cessioni che la ditta lottizzante dovrà formalizzare gratuitamente

all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione prot. n. 45646/12 Rep. Com. 9373 d.d. 24/10/2012.

Si deve peraltro conto che sia il Piano regolatore generale che la progettualità della lottizzazione di cui alla deliberazione consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 prevedono sull'area in questione la presenza di una viabilità di progetto, finalizzata a garantire l'accessibilità al pianificato parcheggio limitrofo (non ancora approntato) e che per tale ragione l'ipotesi di realizzare tale nuova viabilità sulla p.f. 475/1 CC Lizzana risulta del tutto compatibile sia con le previsioni del Piano regolatore sia con quanto contemplato nell'ambito del piano di lottizzazione.

Il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 18 d.d. 03/06/2014, ha previsto che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via Ai Fiori che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano, al fine di garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando nel contempo gli ambiti residenziali già insediati. Tale previsione pianificatoria risulta congrua ed auspicabile al fine di garantire un miglioramento ed ampliamento di nuova viabilità mediante lo strumento del partenariato pubblico/privato. In termini specifici, pur confermando e rilevando la sostanziale adeguatezza urbanizzativa dell'accesso da via delle Zigherane si rileva per le seguenti riflessioni l'opportunità di traguardare anche una soluzione alternativa:

- appare indubbiamente preferibile dare l'accessibilità alla costruzione che troverà insediamento sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dalla via ai Fiori attraverso la strada di progetto prevista dal PRG rispetto alla viabilità esistente interna collegata a via delle Zigherane. Infatti, la realizzazione della nuova strada prevista dal PRG per dare accesso alla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà garantire la declinazione attuativa e il naturale completamento delle opere viarie previste dalla strumentazione urbanistica;
- attraverso il presente accordo di partenariato pubblico/privato, si consentirà di approntare il collegamento viabilistico (funzionale peraltro ad un parcheggio pubblico pianificato ma non ancora realizzato) senza determinare esborsi monetari diretti da parte dell'amministrazione comunale. Il suolo viene infatti acquisito gratuitamente in forza della convenzione di lottizzazione n. 9373 prot. n. 45646/12 dd 24/10/2012 e le opere vengono realizzate mediante il riconoscimento di idoneo credito edilizio;
- si rammenta inoltre che l'attuale viabilità interna collegata a via delle Zigherane risulta un'infrastruttura squisitamente funzionale alle residenze limitrofe e contraddistinta da

connotati localistico-urbani, ragioni per le quali si ritiene che sia preferibile veicolare gli accessi e i recessi funzionali alle nuove edificazioni (edificio da erigersi sulla p.f. 475/5 CC Lizzana) attraverso alternative viabilistiche. A supporto di ciò si vuole inoltre rammentare che l'intero contesto in cui si opera risulta tendenzialmente catalogabile nell'ambito degli spazi residenziali saturi;

- si precisa che la fase di cantiere finalizzata alla costruzione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana ingenererà transiti pesanti e contraddistinti da elevata frequenza lungo la stradina urbana sopra indicata comportando disagi diffusi per le residenze esistenti. Oltre ai disagi, stante la valenza urbana e localistica della stradina in parola, si potrebbero anche delineare potenziali rischi di varia natura. In tal senso diventa quindi fondamentale che l'accantieramento e le operazioni volte alla realizzazione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana abbiano a svolgersi da via ai Fiori anche attraverso la p.f. 475/1 CC Lizzana.

Le opere urbanizzative di base per l'insediamento dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana sono esistenti ma, la previsione mediante partenariato pubblico/privato di una nuova viabilità con stacco da via Ai Fiori, è sicuramente preferibile e conveniente per l'amministrazione comunale.

Per quanto sopra espresso è più che mai auspicabile addivenire alla realizzazione, mediante soluzioni di partenariato pubblico/privato, della nuova viabilità prevista dallo strumento pianificatorio sulla p.f. 475/1 CC Lizzana.

Peraltro appare oltremodo articolato e di difficile composizione affinare un ragionamento atto alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana, anche in relazione delle previsioni declinate nel piano di lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 benchè sulla p.f. 475/1 CC Lizzana abbiano trovato contrattualizzazione, con la ditta lottizzante, dei meri approntamenti preparatori per poi insediare un futuro parco.

Contrariamente a quanto evidenziato nell'enunciato precedente, la viabilità proposta dal soggetto formulante l'osservazione è espressamente prevista dal Piano regolatore generale con puntuale indicazione cartografica e alla stessa viabilità viene attribuita una funzione pubblicistica stante la necessità di raggiungere un parcheggio previsto dal PRG in termini pianificatori.

Quale compensazione all'approntamento a cura e spese del soggetto promotore della viabilità con relativi sottoservizi, a seguito di valutazioni tecnico-estimative si ritiene congruo riconoscere un credito edilizio pari a 500 mq di SUL da collocarsi su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56, 57, 58 e 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Per queste ragioni in data 31 ottobre 2014 si è pervenuto alla sottoscrizione di un accordo patrimoniale ed urbanistico tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori privati proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana.

L'accordo in questione risulta allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale delle presenti controdeduzioni all'osservazione pervenuta.

Si sottolinea inoltre che si è posta pertanto la necessità di introdurre nelle norme tecniche di attuazione il nuovo articolo 117.23.bis – Viabilità in Località Ai Fiori così formulato:

- 1. L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.*
- 2. Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*
- 3. Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.*

4. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.*

La proposta formulata rientra indubbiamente nel novero degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 30 della L.P. 1/2008 e trova altresì declinazione nei criteri di cui all'art. 55 della medesima legislazione provinciale.

L'iniziativa in questione assume rilevante interesse pubblico in quanto volta all'espansione / estensione di nuove opere funzionali al miglioramento dei servizi pubblici di quartiere.

Le opere di cui sopra, attraverso il recepimento dell'osservazione e la condivisione della stessa, mediante specifico accordo integrativo, i cui riferimenti sono allegati alla presente, consentono infatti all'amministrazione comunale di Rovereto di addivenire senza esborsi in numerario diretti alla realizzazione di un collegamento viabilistico funzionale alla previsione di un futuro parcheggio pubblico utile per la collettività locale.

Conseguentemente a ciò si pone pertanto la necessità di delineare un nuovo accordo patrimoniale integrativo rispetto a quello già sottoscritto in data 4 aprile 2014 con i proprietari delle pp.ff. 399/1, 397, 399/3,3 98/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-2, 392 e della ped. 386 in C.C. Lizzana, ambito meglio noto come Castel Dante.

Nello specifico per rendere compatibile l'assetto regolamentare dell'art. 117.23 comma 8, lett. d) con quanto sopra delineato si ritiene di sostituire la vigente lettera d) con la seguente:

"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire una congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

L'integrazione sopra espressa e la necessità di consentire l'atterraggio dei crediti edilizi di cui

all'art. 117.23 comma 10, nell'ambito anche del lotto meglio circostanziato dall'art. 117.23 comma 9, si ritiene di modificare il comma 10 dell'art. 117.23 come segue:

"La quota parte ...omissis...

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;

...omissis..."

L'osservazione n. 5 può ritenersi pertanto parzialmente accolta.



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Dirigente

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale ed urbanistico connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi)

PREMESSE

Preso atto che il Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014 ha adottato la variante per opere pubbliche al PRG "Febbraio 2014";

preso atto delle disposizioni regolamentari di cui all'art. 117.23 rubricate "Via Castel Dante – Lizzana – Marco";

accertato che in forza dell'art. 117.23 delle Norme tecniche di attuazione sulla p.f. 475/5 in .C. Lizzana è previsto l'atterraggio di un credito edilizio pari a 800 mq di SUL che assumerà efficacia subordinatamente alle specifiche previsioni di cessione gratuita e delle altre obbligazioni previste dalle specifiche norme;

accertato che in data 3 luglio 2014, ns. prot. n. 25336/14 di data 10/07/2014, il sig. Fabio Marega ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già

disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori;

accertato che, nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico e di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana a fronte del riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale di congruo credito edilizio e della messa in disponibilità delle aree necessarie per l'approntamento delle opere urbanizzative stesse;

preso atto che a seguito di specifico emendamento assunto favorevolmente dal civico consesso in occasione dell'assunzione della delibera di prima adozione alla variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale "febbraio 2014", è stato statuito che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso da via ai Fiori mediante la realizzazione di un tratto viabilistico coincidente con la strada prevista in progetto dal PRG vigente;

preso atto che l'osservazione pervenuta in data 3 luglio 2014, a firma del sig. Fabio Marega, mira all'approntamento della viabilità oggi semplicemente pianificata nell'ambito del PRG e che dovrà garantire l'accesso al parcheggio pubblico pianificato dallo strumento urbanistico e conseguentemente al lotto contraddistinto dal mappale p.f. 475/5 CC Lizzana;

accertato che la p.f. 475/1 CC Lizzana, ad oggi, non rientra nella disponibilità dell'amministrazione comunale in quanto la particella in questione è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, in cui è prevista la cessione gratuita del relativo diritto di proprietà all'amministrazione comunale successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale stesso. In termini puntuali si ricorda infatti che con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 il Consiglio

comunale ha autorizzato la lottizzazione della p.f. 475/1 CC Lizzana, approvando peraltro ai sensi delle disposizioni urbanistiche provinciali, lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale. Nell'ambito del rapporto convenzionale sono state previste e disciplinate le modalità attuative di opere urbanizzative quali una strada pubblica, un marciapiede, la predisposizione di un vasto appezzamento di suolo per la realizzazione di un futuro parco, l'illuminazione pubblica e i servizi a rete (fognature, acquedotto, etc.). Inoltre, il soggetto lottizzante si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune tutte le superfici su cui troveranno ubicazione le sopra espresse opere urbanizzative, per un areale complessivo di circa 9.000 mq. La cessione delle aree è stata definitiva ad avvenuta collaudazione delle opere urbanizzative sopra espresse. L'iniziativa edilizia ad oggi non ha trovato attuazione, ragione per la quale le stesse opere urbanizzative non hanno ancora trovato esecuzione; si rammenta peraltro che la globalità delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante dovrà trovare favorevole evasione entro i termini di validità della convenzione di lottizzazione;

preso atto che l'accesso previsto per il pianificato parcheggio e per la costruzione che dovrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana insiste nell'ambito del suolo per cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012;

accertato inoltre che il suolo necessario per la realizzazione del collegamento viabilistico su parte della p.f. 475/1 CC Lizzana interessa una superficie di circa 600 mq e quindi un areale del tutto risibile rispetto alle cessioni che la ditta lottizzante dovrà formalizzare gratuitamente all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione prot. n. 45646/12 Rep. Com. 9373 d.d. 24/10/2012;

tenendo peraltro conto che sia il Piano regolatore generale che la progettualità della lottizzazione di cui alla deliberazione consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 prevedono sull'area in questione la presenza di una viabilità di progetto finalizzata a

garantire l'accessibilità al pianificato parcheggio limitrofo (non ancora approntato) e che per tale ragione l'ipotesi di realizzare tale nuova viabilità sulla p.f. 475/1 CC Lizzana risulta del tutto compatibile sia con le previsioni del Piano regolatore sia con quanto contemplato nell'ambito del piano di lottizzazione;

appurato peraltro che il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 18 d.d. 03/06/2014, ha previsto che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via Ai Fiori che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano, al fine di garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando nel contempo gli ambiti residenziali già insediati. Tale previsione pianificatoria risulta congrua ed auspicabile al fine di garantire un miglioramento ed ampliamento di nuova viabilità mediante lo strumento del partenariato pubblico/privato. In termini specifici, pur confermando e rilevando la sostanziale adeguatezza urbanizzativa dell'accesso da via delle Zigherane si rileva per le seguenti riflessioni l'opportunità di riguardare anche una soluzione alternativa:

- appare indubbiamente preferibile dare l'accessibilità alla costruzione che troverà insediamento sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dalla via ai Fiori attraverso la strada di progetto prevista dal PRG rispetto alla viabilità esistente interna collegata a via delle Zigherane. Infatti, la realizzazione della nuova strada prevista dal PRG per dare accesso alla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà garantire la declinazione attuativa e il naturale completamento delle opere viarie previste dalla strumentazione urbanistica;
- attraverso il presente accordo di partenariato pubblico/privato, si consentirà di approntare il collegamento viabilistico (funzionale peraltro ad un parcheggio pubblico pianificato ma non ancora realizzato) senza determinare esborsi monetari diretti da parte dell'amministrazione comunale. Il suolo viene infatti acquisito gratuitamente in forza della convenzione di lottizzazione n. 9373 prot. n. 45646/12 dd 24/10/2012 e le opere vengono realizzate mediante il riconoscimento di idoneo credito edilizio;
- si rammenta inoltre che l'attuale viabilità interna collegata a via delle Zigherane risulta un'infrastruttura squisitamente funzionale alle residenze limitrofe e

contraddistinta da connotati localistico-urbani, ragioni per le quali si ritiene che sia preferibile veicolare gli accessi e i recessi funzionali alle nuove edificazioni (edificio da erigersi sulla p.f. 475/5 CC Lizzana) attraverso alternative viabilistiche. A supporto di ciò si vuole inoltre rammentare che l'intero contesto in cui si opera risulta tendenzialmente catalogabile nell'ambito degli spazi residenziali saturi;

- si precisa che la fase di cantiere finalizzata alla costruzione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana ingenererà transiti pesanti e contraddistinti da elevata frequenza lungo la stradina urbana sopra indicata comportando disagi diffusi per le residenze esistenti. Oltre ai disagi, stante la valenza urbana e localistica della stradina in parola, si potrebbero anche delineare potenziali rischi di varia natura. In tal senso diventa quindi fondamentale che l'accantieramento e le operazioni volte alla realizzazione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana abbiano a svolgersi da via ai Fiori anche attraverso la p.f. 475/1 CC Lizzana;

si dà comunque atto che le opere urbanizzative di base per l'insediamento dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana sono esistenti ma, la previsione mediante partenariato pubblico/privato di una nuova viabilità con stacco da via Ai Fiori, è sicuramente preferibile e conveniente per l'amministrazione comunale;

si prende atto, per quanto sopra espresso, che è più che mai auspicabile addivenire alla realizzazione, mediante soluzioni di partenariato pubblico/privato, della nuova viabilità prevista dallo strumento pianificatorio sulla p.f. 475/1 CC Lizzana;

peraltro appare oltremodo articolato e di difficile composizione affinare un ragionamento atto alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana, anche in relazione delle previsioni declinate nel piano di lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 benchè sulla p.f. 475/1 CC Lizzana abbiano trovato contrattualizzazione, con la ditta lottizzante, dei meri approntamenti preparatori per poi insediare un futuro parco;

preso inoltre atto, contrariamente a quanto evidenziato nell'enunciato precedente, che la viabilità proposta dal soggetto formulante l'osservazione è espressamente prevista dal Piano regolatore generale con puntuale indicazione cartografica e che alla stessa viabilità viene attribuita una funzione pubblicitica stante la necessità di raggiungere un parcheggio previsto dal PRG in termini pianificatori;

accertato che, quale compensazione all'approntamento a cura e spese del soggetto promotore della viabilità con relativi sottoservizi, a seguito di valutazioni tecnico-estimative si ritiene congruo riconoscere un credito edilizio pari a 500 mq di SUL da collocarsi su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56, 57, 58 e 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

preso atto che l'accordo risulta supportato da idonea documentazione tecnica ed estimativa all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (relazione di stima di data 3 novembre 2014);

si conviene quanto segue:

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. Il Comune di Rovereto si attiverà facendosi parte diligente nei confronti del proprietario della p.f. 475/1 CC Lizzana per l'acquisizione anticipata del suolo necessario alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG per dare accesso al pianificato parcheggio pubblico e alla p.f. 475/5 CC Lizzana da via ai Fiori. Merita ricordare che con la convenzione di lottizzazione approvata con delibera consiliare n. 34 di data 18/09/2012 la compagine lottizzante si è già impegnata alla cessione dell'area in questione.
L'amministrazione comunale non può vantare tempi certi in merito all'acquisizione della superficie di cui sopra, necessaria all'approntamento della viabilità che diparte

da via ai Fiori (parte della p.f. 475/1 CC Lizzana). Infatti, se da un lato la particella in questione è prevista in cessione gratuita all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, dall'altro la cessione è prevista successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative (contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale di lottizzazione stesso), le quali, ad oggi, non sono ancora approntate. Sulla scorta di tale assunto la municipalità di Rovereto assumerà tutte le iniziative per acquisire la disponibilità/proprietà anticipata del suolo, rispetto ai termini previsti nella convenzione di lottizzazione, riservandosi, peraltro, un termine temporale pari ad un triennio a decorrere dall'entrata in vigore della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" come di seguito disciplinato.

Nel triennio sopra espresso e comunque successivamente al momento in cui il credito edilizio insistente sulla p.f. 475/5 diventerà efficace, a norma dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014, i soggetti privati potranno dar corso alla progettualità dell'intervento e alla cantierizzazione dello stesso, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi in materia edilizia.

Qualsiasi attività volta alla realizzazione dell'intervento (approntamenti di cantiere, rifornimento merci, rifornimento materiali, montaggio strumenti operativi di cantiere quali gru, etc.) dovrà necessariamente avere quale unico accesso quello da via ai Fiori non potendo interessare la viabilità già esistente collegata a via delle Zigherane stante le motivazioni indicate nella parte premessuale del presente accordo (convenienza economica dell'amministrazione comunale per la realizzazione di un nuovo collegamento viario in località Ai Fiori, collegamento esclusivamente urbano a servizio di edifici esistenti, disagi diffusi che si verrebbero a generare nella fase cantieristica, etc.).

Sarà cura del soggetto promotore privato ottenere la disponibilità dei suoli (ad esempio parte della p.f. 475/1 CC Lizzana, etc.) per rendere possibile l'eventuale accesso e la conseguente cantierizzazione del lotto. Le opere di cantiere e di approntamento dell'edificio dovranno trovare esclusivo ed unico accesso da via ai Fiori non risultando congruo il transito dei mezzi pesanti e/o di cantiere dalla viabilità urbana esistente che diparte da via delle Zigherane.

Nell'arco del triennio sopra espresso non potrà peraltro verificarsi alcun transito funzionale all'eventuale costruzione edilizia che potrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana, nè transitorio nè definitivo, dalla viabilità esistente collegata a via delle Zigherane.

Qualora la viabilità in parola non trovi realizzazione entro il triennio più volte richiamato si ricorda che, nel lasso temporale ricompreso tra la scadenza del triennio e la realizzazione della nuova viabilità di accesso da via ai Fiori, l'accesso all'eventuale costruzione realizzata sulla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà intervenire, in via eccezionale e limitata a tale ipotesi, da via delle Zigherane. Rimane evidente che qualora l'amministrazione comunale non metta in disponibilità alla società privata il suolo per realizzare il collegamento stradale entro il triennio sopra espresso, la società potrà proporre soluzioni modificative del presente accordo nel rispetto sia delle esigenze dell'amministrazione (pubblicistiche), sia della congrua fruizione delle aspettative coltivate dalla società stessa, nella logica di addivenire ad una diversa soluzione pianificatoria. L'amministrazione si impegna a valutare le proposte formulate dalla società e di adottare i necessari provvedimenti integrativi o modificativi del presente accordo in ossequio ai principi di equità, proporzionalità, buona amministrazione e giusto equilibrio delle aspettative degli attori in gioco.

Tali aspetti dovranno essere puntualmente codificati e disciplinati in seno al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Infatti l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso carraio è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati; in tal senso l'accesso ed il recesso non dovrà coinvolgere via delle Zigherane e la strada interna bensì dovrà intervenire da via ai Fiori attraverso le opere urbanizzative che si andranno a realizzare, mantenendo la possibilità di accesso alla mera rampa esistente posta a confine con la p.f. 475/5 ed insistente sulla p.ed. 1651 CC Lizzana.

L'efficacia del credito edilizio è subordinata alla messa in disponibilità del suolo su cui troverà realizzazione la viabilità e alla completa realizzazione e favorevole collaudazione della stessa.

Scaduto infruttuosamente tale termine (triennio), l'amministrazione potrà altresì valutare una diversa soluzione pianificatoria senza che il soggetto privato possa pretendere alcunchè in termini di documento diretto o indiretto. In tale sede si ricorda altresì che il Piano regolatore generale prevede espressamente la presenza di una nuova viabilità di progetto; circostanza quest'ultima che sembra deporre a favore di una coerenza pianificatoria rispetto all'ipotesi declinata nell'accordo.

3. Il proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana si impegna a realizzare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica secondo le indicazioni metaprogettuali e di massima indicate nella planimetria rimessa in allegato. La definizione delle modalità attuative, temporali e progettuali verrà codificata mediante la sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica da approvarsi dall'esecutivo municipale che riprenderà i contenuti del presente accordo e che dovrà essere formalizzata antecedentemente al rilascio della concessione edilizia volta all'edificazione della p.f. 475/5 CC Lizzana. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti (frazionamento, spese notarili, progettazione, cantierizzazione, collaudazione, etc.) sono a totale ed esclusivo carico del proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana.

4. L'amministrazione comunale, in via perequativa – compensativa per la fattuale evasione di tutti gli obblighi, nessuno escluso, relativi alla realizzazione del collegamento viabilistico a meno della messa in disponibilità del terreno, assegna un credito edilizio di 500 mq di SUL che potrà trovare allocazione con le modalità di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale. Si evidenzia che l'efficacia del credito edilizio è comunque subordinata alla realizzazione e alla favorevole collaudazione della viabilità di cui al punto precedente.

Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.

5. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8-12 (otto – dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.
6. Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell'art. 55, comma 1 e del comma 4 della stessa Legge limitatamente ai crediti di cui al punto 3).
7. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al punto 3) dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
8. Per quanto non specificato dalla scheda norma di riferimento e dal presente accordo, trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
9. L'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e

dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.

10. Si precisa peraltro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.
11. Nessuna pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla compagine proprietaria privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa e in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo e della presente operazione urbanistico-patrimoniale e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.
12. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi.
13. La validità del presente accordo è comunque condizionata e subordinata all'approvazione della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014".

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

Allegati:

- *planimetria*
- *valutazioni tecnico-estimative*
- *apparato regolamentare (art. 117.23.bis – Viabilità in località ai Fiori)*

Art. 117.23.bis - Viabilità in località ai Fiori

- L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.
- Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
- Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.
- Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Dirigente

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 "Castel Dante" e della circostante area a bosco (art. 81) – seconda integrazione.

Visto l'accordo patrimoniale e urbanistico stipulato fra i proprietari delle realtà pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e l'amministrazione comunale, di data 2 aprile 2014;

vista la delibera n. 18 del C.C. di data 3 giugno 2014 che ha adottato la variante al PRG per opere pubbliche "Febbraio 2014", apportando modifiche della destinazione urbanistica delle aree di proprietà dei sigg. Spagnolli nel rispetto dei contenuti dell'accordo sopracitato;

viste le osservazioni pervenute con le ritualità previste dall'ordinamento urbanistico provinciale;

preso atto dell'accordo integrativo sottoscritto in data 12 agosto 2014, prot. n. 30756/14 dd 20/08/2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria di cui sopra;

preso atto dell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data sottoscritto tra l'amministrazione e la compagine proprietaria della p.f. 475/5 CC Lizzana, connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi);

accertato che l'accordo patrimoniale urbanistico di data inerisce e coinvolge le possibilità di intervento previste nell'ambito C con particolare riferimento al comma 8 lett. d) dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

presa conoscenza dell'accordo sopra espresso, si conviene di modificare l'art. 117.23 comma 8, lett. d) come di seguito esposto:

"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

preso atto delle integrazioni sopra espresse e della necessità di consentire l'atterraggio dei crediti edilizi di cui all'art. 117.23 comma 10, nell'ambito anche del lotto meglio circostanziato dall'art. 117.23 comma 9, si modifica il comma 10 dell'art. 117.23 come segue:

"La quota parte ...omissis...

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;

...omissis..."

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
 - Spagnolli Carlo _____
 - Spagnolli Elisa _____
 - Spagnolli Francesco _____
 - Spagnolli Giovanni _____
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____

Allegati:

- A) nuova formulazione dell'art. 117.23 comma 8, lett. d)
- B) nuova formulazione dell'art. 117.23 comma 10
- C) accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 sottoscritto tra l'amministrazione e la compagine proprietaria della p.f. 475/5 CC Lizzana, connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi);

Art. 117.23 comma 8 lett. d)

"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

Art. 117.23 comma 10

"La quota parte ...omissis...

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;

...omissis..."

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
LAVORI A MISURA								
Demolizioni (SpCat 1)								
1 / 7 B.002.010.00 040.010 30/10/2014	DEMOLIZIONE DI STRUTTURE VERTICALI Demolizione di strutture verticali con spessore superiore a 20 cm, eseguita anche in breccia, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amministrazione appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il carico, lo scarico, ed il conferimento con trasporto a qualsiasi distanza stradale del materiale di risulta in centri autorizzati per la raccolta di rifiuti speciali non pericolosi, l'indennità dovuta per lo smaltimento (codici CER 17.01.07, 17.09.04) e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. breccia per strutture in muratura di pietrame. Per rimozione muro ed arco di accesso nuova strada		10,00	0,800	2,500	20,00		
	SOMMANO m3					20,00	217,50	4'350,00
Movimenti terra (SpCat 2)								
2 / 4 A.004.015.00 005.005 30/10/2014	IMPIANTO DI RECUPERO - TERRE E ROCCE Conferimento di materiali provenienti dalle attività di scavo in terre e rocce, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, presso impianto autorizzato per le successive attività di recupero. Il prezzo si intende dedotto del valore convenzionale attribuito al materiale (art. 36 c.3 DM 145/2000 e s.m.) ed è comprensivo dell'indennità del centro di raccolta, delle analisi di laboratorio per la caratterizzazione dei rifiuti effettuate in conformità alla normativa vigente e del carico, trasporto e scarico all'interno dell'impianto. Le quantità saranno debitamente documentate dall'Appaltatore mediante il "Formulario di Identificazione del Rifiuto" o "Documento di rintracciabilità" ed accettate dalla Direzione Lavori. Terre e rocce CER 17 05 04 - limi e argille (par.ug.=1/3)	0,33	1,70		900,000	504,90		
	SOMMANO t					504,90	16,81	8'487,37
3 / 5 A.004.015.00 005.010 30/10/2014	IMPIANTO DI RECUPERO - TERRE E ROCCE Conferimento di materiali provenienti dalle attività di scavo in terre e rocce, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, presso impianto autorizzato per le successive attività di recupero. Il prezzo si intende dedotto del valore convenzionale attribuito al materiale (art. 36 c.3 DM 145/2000 e s.m.) ed è comprensivo dell'indennità del centro di raccolta, delle analisi di laboratorio per la caratterizzazione dei rifiuti effettuate in conformità alla normativa vigente e del carico, trasporto e scarico all'interno dell'impianto. Le quantità saranno debitamente documentate dall'Appaltatore mediante il "Formulario di Identificazione del Rifiuto" o "Documento di rintracciabilità" ed accettate dalla Direzione Lavori. Terre e rocce CER 17 05 04 - terra vegetale (par.ug.=1/3)	0,33	1,70		900,000	504,90		
	SOMMANO t					504,90	13,60	6'866,64
4 / 6 A.004.015.00 005.015 30/10/2014	IMPIANTO DI RECUPERO - TERRE E ROCCE Conferimento di materiali provenienti dalle attività di scavo in terre e rocce, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, presso impianto autorizzato per le successive attività di recupero. Il prezzo si intende dedotto del valore convenzionale attribuito al materiale (art. 36 c.3 DM 145/2000 e s.m.) ed è comprensivo dell'indennità del centro di raccolta, delle analisi di laboratorio per la caratterizzazione dei rifiuti effettuate in conformità alla normativa vigente e del carico, trasporto e scarico all'interno dell'impianto. Le quantità saranno debitamente documentate dall'Appaltatore mediante il "Formulario di Identificazione del Rifiuto" o "Documento di rintracciabilità" ed accettate dalla Direzione Lavori. Terre e rocce CER 17 05 04 - sabbie e ghiaie (par.ug.=1/3)	0,33	1,70		900,000	504,90		
	SOMMANO t					504,90	11,44	5'776,06
A RIPORTARE								25'480,07

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							25'480,07
5/8 E.001.004.00 120.005 30/10/2014	SOVRAPP. SCAVO PER ATTRAVERSAMENTO DI SOTTOSERVIZI Sovrapprezzo allo scavo a sezione ristretta ed allo scavo di sbancamento preventivo per l'incrocio con servizi stradali sotterranei, comprensivo degli oneri per dell'individuazione, per la ricerca eseguita con scavo a mano, per la successiva adeguata protezione del sottoservizio, per tutta la durata del periodo di apertura degli scavi e per la definitiva risistemazione. Sono inoltre compresi gli oneri per il rivestimento in sabbia attorno al sottoservizio, per uno spessore minimo di cm 10, il ripristino per eventuale danneggiamento degli stessi ed il risarcimento dei danni per eventuali interruzioni del servizio. Restano esclusi da tale sovrapprezzo gli oneri relativi alla demolizione di rivestimenti protettivi in calcestruzzo attorno alle tubazioni preesistenti ed eventuali spostamenti dei sottoservizi incrociati qualora interferenti con la nuova tubazione. Se lo scavo avviene in ambiente urbano, adottare l'apposita voce di prezziario. Interesse fra gli stessi oltre m 1,00					20,00		
	SOMMANO cadauno					20,00	123,34	2'466,80
6/9 E.001.004.00 125.005 30/10/2014	SOVRAPP. INTERFERENZA SOTTOSERVIZI LONGITUDINALI Sovrapprezzo allo scavo a sezione ristretta ed allo scavo di sbancamento preventivo a causa dell'interferenza con servizi sotterranei posti longitudinalmente alla tubazione e ricadenti nella sezione teorica di scavo avente come base la larghezza convenzionale e pareti inclinate con scarpa 1/3; comprensivo della preventiva individuazione e segnalazione, ricerca eseguita con scavo a mano, successiva adeguata protezione degli stessi durante il periodo di apertura degli scavi, l'eventuale ancoraggio con sistemi idonei a mantenere efficiente il servizio, la definitiva risistemazione comprensiva del rivestimento in sabbia per uno spessore minimo di cm 10 attorno al sottoservizio; sono compresi inoltre gli oneri per il ripristino in caso di danneggiamento dello stesso ed il risarcimento dei danni per eventuali interruzioni del servizio. Il riconoscimento dell'onere aggiuntivo è forfetario, indipendente dal numero di sottoservizi longitudinali ricadenti nella sezione teorica di scavo. Se lo scavo avviene in ambiente in urbano, adottare l'apposita voce di prezziario. Per eliminazione tubazione esistente		60,00			60,00		
	SOMMANO m					60,00	10,34	620,40
7/10 D.011.010.00 020.005 30/10/2014	SCAVO DI SBANCAMENTO CON MEZZI MECCANICI Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte o bagnate, anche in presenza d'acqua, compresa la demolizione di massicciate stradali (escluse le sole sovrastrutture stradali) e muri a secco e/o in mattoni di scarsa consistenza, le rocce tenere da piccone con esclusione dell'onere della eventuale preventiva sconnessione, escluso la roccia dura da mina ed i trovanti di dimensioni superiori ad 1,000 m ³ e la sovrastruttura stradale, per: - apertura di sede stradale, piazzole, opere accessorie e relativo cassonetto; - la bonifica del piano di posa dei rilevati se maggiore a 20 cm di profondità; - per apertura di gallerie artificiali nonche' degli imbocchi delle gallerie naturali; - la formazione o l'approfondimento di cunette, fossi e canali di pertinenza al corpo stradale; - l'impianto di opere d'arte fino alla quota del piano orizzontale indicato nei disegni di progetto per l'inizio degli scavi in fondazione (a campioni, a pozzo, a sez. ristretta etc). Nel presente magistero sono compresi e compensati: - la preventiva ricerca ed individuazione di servizi sotterranei esistenti onde evitare infortuni e danni in genere rimanendo escluse le opere di rimozione e/o protezione che saranno compensate con apposito prezzo; - la rimozione preventiva della terra vegetale ed il suo accumulo, compreso il trasporto a qualsiasi distanza su aree da procurarsi a cura e spese dell'Impresa, per il successivo reimpiego, qualora risulti recuperabile e riutilizzabile dalla D.L. nell'ambito del cantiere, sulle rampe dei rilevati o nelle zone destinate a verde; - la regolarizzazione del piano di posa delle opere d'arte, delle scarpate in trincea, il taglio di alberi e cespugli, l'estirpazione di ceppate ed il loro carico, trasporto e scarico a rifiuto, come successivamente indicato, esclusa la lavorazione del legname recuperabile; - il carico, trasporto e scarico del materiale ritenuto recuperabile e riutilizzabile dalla D.L. nell'ambito del cantiere, con qualsiasi mezzo, compreso l'eventuale deposito provvisorio e successiva ripresa su aree da procurarsi a cura e spese dell'Impresa; - il carico, trasporto e scarico su aree individuate nel progetto, del materiale ritenuto recuperabile e riutilizzabile dalla D.L. ma in eccedenza al fabbisogno del cantiere, fino ad							
	A RIPIORTARE							28'567,27

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							28'567,27
	una distanza stradale di 10 km dalla zona dei lavori, con qualsiasi mezzo, compreso l'eventuale deposito provvisorio e successiva ripresa su aree da procurarsi a cura e spese dell'Impresa; - il carico, trasporto e scarico ad impianto di smaltimento e/o di recupero individuato nel progetto, del materiale ritenuto non recuperabile dalla D.L., fino ad una distanza stradale di 10 km dalla zona dei lavori, con qualsiasi mezzo, compreso l'eventuale onere di deposito provvisorio e successiva ripresa su aree da procurarsi a cura e spese dell'Impresa. Sono esclusi gli oneri per il conferimento ad impianto di smaltimento e/o di recupero che saranno compensati a parte; - l'esaurimento a gravità dell'acqua con canali fugadori o cunette o altre opere simili; ed ogni altro onere. Carreggiata stradale Banchina Marciapiede Aiuola		550,00 70,00 80,00 50,00		1,200 1,200 1,200 1,200	660,00 84,00 96,00 60,00		
	SOMMANO m3					900,00	7,06	6'354,00
	Opere stradali (SpCat 3)							
8 / 11 D.011.015.00 010.005 30/10/2014	PREPARAZIONE DEL PIANO DI POSA DEI RILEVATI Preparazione dei piani di posa dei rilevati, compreso lo scavo di scoticamento per una profondità media di cm 20 e/o della necessaria gradonatura come indicato nei particolari, previo taglio degli alberi e dei cespugli, l'estirpazione di ceppaie, il carico trasporto e scarico a rifiuto o a riutilizzo come alla voce "Scavo di sbancamento" delle materie di risulta, compattamento del fondo dello scavo fino a raggiungere la densità prescritta, il riempimento dello scavo ed il compattamento dei materiali, classificati ai sensi della normativa vigente, di provenienza come specificata nei tipi, all'uopo impiegati, fino a raggiungere le quote del terreno preesistente. E' esclusa la lavorazione del legname recuperabile. - provenienti da cave prestito Carreggiata stradale Banchina Marciapiede Aiuola		550,00 70,00 80,00 50,00			550,00 70,00 80,00 50,00		
	SOMMANO m2					750,00	5,16	3'870,00
9 / 12 D.011.015.00 110.005 30/10/2014	FORMAZIONE DI RILEVATI E RIEMPIMENTI CON MATERIALI NATURALI Fornitura di materiali idonei provenienti da cave di prestito, classificati secondo la normativa vigente in materia, compreso la cavatura, l'indennità di cava, il carico, il trasporto con qualsiasi distanza stradale, lo scarico e la posa in opera del materiale e tutti gli altri oneri indicati nelle Norme Tecniche per dare il lavoro eseguito a regola d'arte, misurato in opera a seguito di bilancio delle terre. - per la formazione di rilevati, compattato in opera Carreggiata stradale Banchina Marciapiede Aiuola		550,00 70,00 80,00 50,00		0,900 1,000 0,900 0,900	495,00 70,00 72,00 45,00		
	SOMMANO m3					682,00	13,68	9'329,76
10 / 13 D.011.015.00 150.005 30/10/2014	STRATO ANTICONTAMINANTE Strato anticontaminante in polipropilene o poliestere in telo "geotessile" avente le caratteristiche indicate nell'apposito articolo delle Norme Tecniche, del peso. - non inferiore 200 g/m2 Carreggiata stradale Banchina Marciapiede Aiuola	3,00 3,00 3,00 3,00	550,00 70,00 80,00 50,00			1'650,00 210,00 240,00 150,00		
	SOMMANO m2					2'250,00	2,24	5'040,00
11 / 17	RACCORDO A STRADE ESISTENTI							
	A RIPORTARE							53'161,03

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							53'161,03
D.051.025.00 020.005 31/10/2014	Raccordo alla strada esistente eseguito mediante scarificazione e spicconatura, spandimento del pietrisco, cilindatura a fondo secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche, annaffiamento e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.L' eventuale integrazione del legante stabilizzato mancante sarà remunerata a parte con il relativo prezzo previsto nel Capitolato " MATERIALI A PIE' D' OPERA " .		40,00			40,00		
	SOMMANO m2					40,00	0,74	29,60
12 / 18 D.051.025.00 110.010 30/10/2014	FONDAZIONE STRADALE CON MATERIALI NATURALI Fondazione stradale eseguita con materiale naturale conforme alle specifiche Norme Tecniche per uno spessore compreso come indicato nelle sezioni tipo di progetto, steso su piano di posa preventivamente livellato, posto in opera anche in più strati di almeno cm 10 e massimo cm 20, compresa la livellazione e la cilindatura con rullo compressore di 14 - 16 l corrispondente rullo vibrante fino al raggiungimento della densità prevista. Compresa la fornitura del materiale ed esclusa la finitura superficiale. con materiale proveniente da cave di prestito Carreggiata stradale Banchina Marciapiede Raccordo con strada esistente		550,00 70,00 80,00 40,00			550,00 70,00 80,00 40,00		
	SOMMANO m2					740,00	26,29	19'454,60
13 / 19 D.051.025.00 121.005 30/10/2014	FINITURA SUPERFICIALE - IN PRESENZA DI CHIUSINI, CADITOIE Finitura superficiale della fondazione stradale conforme alle specifiche Norme Tecniche, comprese le prove di laboratorio, la livellazione superficiale della fondazione stradale con idonee macchine per ottenere la sagomatura prevista nelle sezioni tipo di progetto. Nel prezzo si intende compreso e compensato ogni onere e lavorazione per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, pronto per la stesa della pavimentazione, secondo le modalità prescritte nelle Norme Tecniche. E' compreso e compensato il sovrapprezzo per l'esecuzione della pavimentazione in presenza di elevata incidenza di chiusini, caditoie, ecc. sul tratto di strada/via/viale. Nel prezzo sono inoltre compresi il ristoro dei relativi rallentamenti e della minori produzioni ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte.Nel prezzo è esclusa la fornitura della fondazione stradale. Carreggiata stradale Marciapiede Raccordo con strada esistente		550,00 80,00 40,00			550,00 80,00 40,00		
	SOMMANO m2					670,00	1,19	797,30
14 / 20 D.051.030.00 126.010 30/10/2014	BINDER - IN PRESENZA DI CHIUSINI, CADITOIE Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso tipo "B", idoneo all'utilizzo (Marcatura CE Secondo Direttiva Prodotti da Costruzione CPD 89/106/CEE e DPR 246/93), confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali conformi alle relative Norme Tecniche indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, per la formazione dello strato di collegamento, binder, avente granulometria di mm 0 - 31,5 e composto da aggregati di primo impiego ottenuti per frantumazione, opportunamente miscelati con bituma avente caratteristiche di coesione ed adesione conformi alle Specifiche Tecniche, compreso guardiania ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. L'Appaltatore potrà utilizzare materiale riciclato (fresato) nella misura massima del 30 % in peso riferito alla miscela degli inerti, previa presentazione di uno studio, accettato dalla D.L., atto a definire la composizione della miscela stessa e le modalità di confezionamento. E' compreso e compensato il sovrapprezzo per l'esecuzione della pavimentazione in presenza di elevata incidenza di chiusini, caditoie, ecc. sul tratto di strada/via/viale. Nel prezzo sono inoltre compresi il ristoro dei relativi rallentamenti e della minori produzioni ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. L'Appaltatore potrà utilizzare materiale riciclato (fresato) nella misura massima del 30 % in peso riferito alla miscela degli inerti, previa presentazione di uno studio, accettato dalla D.L., atto a definire la composizione della miscela stessa e le modalità di confezionamento. dello spessore compreso di 70 mm Carreggiata stradale		550,00			550,00		
	A RIPIORTARE					550,00		73'442,53

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					550,00		73'442,53
	Raccordo con strada esistente		40,00			40,00		
	SOMMANO m2					590,00	12,34	7'280,60
15 / 21 D.051.030.00 231.005 30/10/2014	MANTO D'USURA TIPO "D" MOD. - IN PRESENZA DI CHIUSINI, CADITOIE Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso tipo "D mod.", idoneo all'utilizzo (Marcatura CE Secondo Direttiva Prodotti da Costruzione CPD 89/106/CEE e DPR 246/93), confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali conformi alle relative Norme Tecniche indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, per la formazione dello strato d'usura, tappeto, avente granulometria come specificato nei tipi e composto da aggregati di primo impiego ottenuti per frantumazione, opportunamente miscelati con bitume modificato avente caratteristiche di coesione ed adesione conformi alle Specifiche Tecniche compreso guardiania ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. E' compreso e compensato il sovrapprezzo per l'esecuzione della lavorazione in presenza di elevata incidenza di chiusini, caditoie, ecc. sul tratto di strada/via/viale. Nel prezzo sono inoltre compresi il ristoro dei relativi rallentamenti e della minori produzioni ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. D mod.1 - granulom. mm 0-12,5 bitume modificato spess. compresso mm 30 Carreggiata stradale Raccordo con strada esistente		550,00 40,00			550,00 40,00		
	SOMMANO m2					590,00	7,29	4'301,10
16 / 22 D.051.030.00 410.010 30/10/2014	PAVIMENTAZIONE DEI MARCIAPIEDI CON ASFALTO Pavimentazione di marciapiedi eseguita sia a mano che con piccole finitrici comprendente la fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso, idoneo all'utilizzo (Marcatura CE Secondo Direttiva Prodotti da Costruzione CPD 89/106/CEE e DPR 246/93), dello spessore compresso e dei tipi sotto indicati. Nel prezzo sono pure comprese guardiania ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. eseguito con conglomerato tipo "E" e spessore compresso di mm 50 Marciapiede		80,00			80,00		
	SOMMANO m2					80,00	14,26	1'140,80
17 / 23 D.051.035.00 311.020 30/10/2014	CORDONATA IN PORFIDO DEL TRENINO SPESSORE CM 10 Fornitura e posa in opera di cordonata del Trentino rispondente alle caratteristiche del marchio Porfido Trentino Controllato in porfido spessore cm 10 ed altezza di almeno cm 23 allettata con malta cementizia compresa l'apposita fondazione, lo scavo necessario, la stuccatura dei giunti e quanto altro prescritto nelle Norme Tecniche, esclusa l'eventuale armatura d'acciaio o in barre o con rete elettrosaldata che saranno remunerati a parte con relativo prezzo d'elenco. - testa segata e bocciardata		80,00			80,00		
	SOMMANO m					80,00	59,85	4'788,00
18 / 24 D.051.085.00 010.010 31/10/2014	POSA IN OPERA DI SOSTEGNI TUBOLARI Posa in opera di sostegni tubolari di mm 48, mm 60 o mm 90 di qualsiasi altezza e dimensione, anche per controventature, eseguita con fondazione in cls classe 200 di dimensioni idonee a garantire la perfetta stabilità in rapporto al tipo di segnale, al vento ed alla natura del suolo d'impianto. Nel prezzo sono pure compresi lo scavo, il riporto, l'eventuale acciaio d'armatura, il montaggio di un segnale ed ogni altro onere e magistero per l'esecuzione del lavoro a regola d'arte. Nel caso di fondazioni multiple per la posa di pannelli di preavviso o similari si intende compreso e compensato il montaggio di detto segnale. Per ciascun blocco di fondazione come descritto nei tipi, delle dimensioni di cm 50 x 50 x 50					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	59,49	118,98
19 / 25 D.051.085.00	MONTAGGIO DI SEGNALI SU SOSTEGNI TUBOLARI Montaggio (o smontaggio) di ulteriori segnali su sostegni preesistenti compreso							
	A RIPORTARE							91'072,01

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							91'072,01
020.005 31/10/2014	eventuale onere per il prelievo o il trasporto dei cartelli e segnali nei magazzini dell'Amministrazione. per ciascun segnale					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	13,79	27,58
	Opere Igienico-sanitarie (SpCat 4)							
20 / 26 E.001.005.00 070.036 30/10/2014	TUBAZIONI IN POLIPROPILENE A TRIPLO STRATO SN 8 Fornitura e posa in opera di tubazioni a barre di lunghezza di m 6,00 in polipropilene SN 8 rinforzato con struttura a tre strati per condotte di scarico interrate. Le tubazioni sono dotate di giunto a bicchiere con anello di guarnizione a labbro ad elevata elasticità e resistenza all'invecchiamento in elastomero conforme alle norme DIN 4060 ed EN 681; la guarnizione è preinserita in fabbrica con relativo anello antisfilamento. In alternativa al bicchiere le tubazioni possono essere dotate di manicotto in polipropilene provvisto di guarnizioni come sopra premontate in apposita sede in modo fisso e irrimovibile. La struttura della tubazione sarà composta da tre strati come segue: - strato interno in polipropilene di colore chiaro, con superficie liscia, resistente agli agenti chimici ed all'abrasione; - strato portante in polipropilene rinforzato privo di alogeni e piombo; - strato esterno in polipropilene resistente alle sollecitazioni di taglio e agli agenti atmosferici. La tubazione deve essere posizionata con il corretto allineamento e pendenza secondo le livellette di progetto mediante l'ausilio di strumenti tipo "laser", non deve essere danneggiata da urti o da uso non corretto dei mezzi meccanici usati per la posa. Nel prezzo è compreso l'onere della posa in opera di tutti i pezzi speciali siano interrali che all'interno delle camerette l'alloggiamento della retina in materiale ferroso di segnalazione, il letto di sabbia, dello spessore di almeno 10 cm, il rinfianco con materiale vagliato, proveniente dallo scavo, costipato accuratamente a mano o con mezzi leggeri in modo da non lasciare vani al di sotto del tubo, ed il successivo reinterro definitivo, sempre con lo stesso materiale, ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte e secondo le indicazioni impartite dalla Direzione Lavori. Resta escluso dal prezzo l'onere del trasporto a discarica del materiale di risulta eccedente e della relativa indennità di discarica. DN 200 mm Per caditoie acque bianche		50,00			50,00		
	SOMMANO m					50,00	43,98	2'199,00
21 / 27 E.001.005.00 070.044 30/10/2014	TUBAZIONI IN POLIPROPILENE A TRIPLO STRATO SN 8 Fornitura e posa in opera di tubazioni a barre di lunghezza di m 6,00 in polipropilene SN 8 rinforzato con struttura a tre strati per condotte di scarico interrate. Le tubazioni sono dotate di giunto a bicchiere con anello di guarnizione a labbro ad elevata elasticità e resistenza all'invecchiamento in elastomero conforme alle norme DIN 4060 ed EN 681; la guarnizione è preinserita in fabbrica con relativo anello antisfilamento. In alternativa al bicchiere le tubazioni possono essere dotate di manicotto in polipropilene provvisto di guarnizioni come sopra premontate in apposita sede in modo fisso e irrimovibile. La struttura della tubazione sarà composta da tre strati come segue: - strato interno in polipropilene di colore chiaro, con superficie liscia, resistente agli agenti chimici ed all'abrasione; - strato portante in polipropilene rinforzato privo di alogeni e piombo; - strato esterno in polipropilene resistente alle sollecitazioni di taglio e agli agenti atmosferici. La tubazione deve essere posizionata con il corretto allineamento e pendenza secondo le livellette di progetto mediante l'ausilio di strumenti tipo "laser", non deve essere danneggiata da urti o da uso non corretto dei mezzi meccanici usati per la posa. Nel prezzo è compreso l'onere della posa in opera di tutti i pezzi speciali siano interrali che all'interno delle camerette l'alloggiamento della retina in materiale ferroso di segnalazione, il letto di sabbia, dello spessore di almeno 10 cm, il rinfianco con materiale vagliato, proveniente dallo scavo, costipato accuratamente a mano o con mezzi leggeri in modo da non lasciare vani al di sotto del tubo, ed il successivo reinterro definitivo, sempre con lo stesso materiale, ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte e secondo le indicazioni impartite dalla Direzione Lavori. Resta escluso dal prezzo l'onere del trasporto a discarica del materiale di risulta eccedente e della relativa indennità di discarica. DN 500 mm Per acque bianche esistenti		60,00			60,00		
	SOMMANO m					60,00	185,90	11'154,00
	A RIPORTARE							104'452,59

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							104'452,59
22 / 28 E.001.006.00 091.005 30/10/2014	POZZETTO CADITOIA STRADALE SIFONATO Fornitura e posa in opera di pozzetto caditoia stradale sifonato prefabbricato in calcestruzzo vibrato circolare diam. interno 450 mm, prodotto secondo le norme DIN 4052, costituito da una base ad incastro (H. rif. 300 mm), da un modulo sifonato ad incastro, con curva DN 160 in PVC incorporata nel manicotto e relativa guarnizione (H. rif. 450 mm), da una prolunga di rialzo ad incastro (H. rif. 200 mm), da un anello di ripartizione dei carichi e di sostegno cestello ad incastro (H. rif. 60 mm), da una caditoia e relativo telaio in ghisa, da un imbuto di raccordo, da un portacestello e relativo cestello in acciaio zincato a caldo di forma tronco conica (H 25 cm). Nel prezzo è compreso il magrone di sottofondo dello spess. min. di 15 cm, gli oneri per l'innesto e la sigillatura della tubazione di scarico, la sigillatura degli elementi verticali con malta cementizia, lo scavo ed il rinterro ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.		3,00			3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	319,90	959,70
23 / 29 E.001.006.00 110.010 30/10/2014	FORNITURA E POSA DI CHIUSINI IN GHISA SFEROIDALE Fornitura e posa di chiusino circolare e relativo telaio in ghisa sferoidale della classe D 400 secondo normativa UNI EN 124 avente resistenza di rottura maggiore di 400 kN, passo d'uomo di 60 cm, coperchio con copertura su rotula di appoggio con bloccaggio di sicurezza a 90 gradi e superficie metallica antiscivolo, rivestito con vernice bituminosa, telaio munito di guarnizione antibasculamento ed autocentrante in elastomero. E' compreso l'onere della messa in quota per il raccordo con il piano originario del terreno, il fissaggio con bulloni in acciaio ad espansione infissi nel piano d'appoggio, il rinfilanco in malta cementizia ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Con telaio circolare diametro cm 85 e altezza cm 10					4,00		
	SOMMANO cadauno					4,00	214,30	857,20
24 / 30 E.001.006.00 200.045 30/10/2014	FONDO POZZETTO PREFABBRICATO - fondello in prfv - Fornitura e posa in opera di fondo prefabbricato in calcestruzzo vibrocompresso, non armato, rinforzato con fibre di acciaio e con armature tradizionali, di forma interna circolare, con elemento di finitura ad incastro per la realizzazione di pozzetto prefabbricato, per l'accesso e l'aerazione dei sistemi di scarico o di fognature per il convogliamento di acque fognarie, di acque meteoriche per gravità, fornito con guarnizione di tenuta incorporata conforme alle norme UNI EN 681 atte a garantire la tenuta idraulica ed una pressione interna di 0,5 bar, resistente ai solfati. Il fondo dovrà essere marchiato CE, secondo la direttiva 89/106/CEE, con dichiarazione di conformità del produttore che garantirà la rispondenza alla norma UNI EN 1917. Si richiede inoltre l'obbligo da parte del produttore di verificare la resistenza a carichi stradali di 1° categoria e comunque rispettare i seguenti valori minimi delle caratteristiche del prodotto: * Resistenza caratteristica a compressione del calcestruzzo fck = 40 MPa * Tenuta all'acqua. - nessuna perdita interna dal giunto a 50 kPa (0,5 bar). * durabilità secondo norma UNI EN 1917 il fondello, le canalette di scorrimento, il piano di calpestio e parte delle pareti perimetrali del fondo del pozzetto saranno realizzate con un rivestimento in poliestere rinforzato con fibra di vetro, resistente all'abrasione ed alle acque reflue, incorporato stabilmente nel getto. Gli innesti delle tubazioni d'entrata e uscita e le canalette di scorrimento dovranno essere realizzati secondo le angolazioni e le pendenze di progetto. Qualora la pendenza del fondo superi il 2% si applicherà il sovrapprezzo contenuto nella voce E.1.3.407. Nel prezzo è compreso l'onere degli innesti delle tubazioni in entrata ed in uscita del canale principale, i manicotti predisposti con idonee guarnizioni dedicate al tipo di tubo utilizzato a norma UNI EN 681, la formazione del piano di posa in magrone di calcestruzzo dosato a kg 150 di cemento tipo R 325 per m³ d'inerte secco assorbito dello spessore minimo di cm 15., sono compresi inoltre gli oneri dello scavo in qualsiasi tipo di terreno e rinterro con materiale idoneo in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla sezione tipo di posa delle tubazioni ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni date dalla Direzione Lavori. Diam. Inter. cm 100 - entrata ed uscita in linea DN 500 mm - Per fognatura esistente					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	902,60	2'707,80
	A RIPORTARE							108'977,29

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							108'977,29
25 / 31 E.001.006.00 200.176 30/10/2014	<p>FONDO POZZETTO PREFABBRICATO - fondello in prfv - Fornitura e posa in opera di fondo prefabbricato in calcestruzzo vibrocompresso, non armato, rinforzato con fibre di acciaio e con armature tradizionali, di forma interna circolare, con elemento di finitura ad incastro per la realizzazione di pozzetto prefabbricato, per l'accesso e l'aerazione dei sistemi di scarico o di fognature per il convogliamento di acque fognarie, di acque meteoriche per gravità, fornito con guarnizione di tenuta incorporata conforme alle norme UNI EN 681 atte a garantire la tenuta idraulica ed una pressione interna di 0,5 bar, resistente ai solfati. Il fondo dovrà essere marchiato CE, secondo la direttiva 89/106/CEE, con dichiarazione di conformità del produttore che garantirà la rispondenza alla norma UNI EN 1917. Si richiede inoltre l'obbligo da parte del produttore di verificare la resistenza a carichi stradali di 1° categoria e comunque rispettare i seguenti valori minimi delle caratteristiche del prodotto:*</p> <p>Resistenza caratteristica a compressione del calcestruzzo $f_{ck} = 40 \text{ MPa}$* Tenuta all'acqua. - nessuna perdita interna dal giunto a 50 kPa (0,5 bar). * durabilità secondo norma UNI EN 1917 Il fondello, le canaline di scorrimento, il piano di calpestio e parte delle pareti perimetrali del fondo del pozzetto saranno realizzate con un rivestimento in poliestere rinforzato con fibra di vetro, resistente all'abrasione ed alle acque reflue, incorporato stabilmente nel getto. Gli innesti delle tubazioni d'entrata e uscita e le canaline di scorrimento dovranno essere realizzati secondo le angolazioni e le pendenze di progetto. Qualora la pendenza del fondo superi il 2% si applicherà il sovrapprezzo contenuto nella voce E.1.3.407. Nel prezzo è compreso l'onere degli innesti delle tubazioni in entrata ed in uscita del canale principale, i manicotti predisposti con idonee guarnizioni dedicate al tipo di tubo utilizzato a norma UNI EN 681, la formazione del piano di posa in magrone di calcestruzzo dosato a kg 150 di cemento tipo R 325 per m^3 d'inerte secco assortito dello spessore minimo di cm 15., sono compresi inoltre gli oneri dello scavo in qualsiasi tipo di terreno e rinterro con materiale idoneo in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla sezione tipo di posa delle tubazioni ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni date dalla Direzione Lavori. Diam. Inter. cm 150 - entrata ed uscita in linea DN 200 mm - Pozzetto di dispersione</p>							
	SOMMANO cadauno		1,00			1,00		
						1,00	1'313,50	1'313,50
26 / 32 E.001.006.00 206.015 30/10/2014	<p>CANNA POZZETTO PREFABBRICATO Fornitura e posa in opera di elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso non armato, rinforzato con fibre di acciaio e con armature tradizionali, di forma interna circolare, con elementi di finitura ad incastro per la realizzazione del condotto verticale del pozzetto, per l'accesso e l'aerazione dei sistemi di scarico o di fognature, per il convogliamento di acque fognarie, di acque meteoriche per gravità, fornito con guarnizioni di tenuta incorporate conforme alle norme UNI EN 681 atte a garantire la tenuta idraulica ed una pressione interna di 0,5 bar, resistente ai solfati. Gli elementi dovranno essere marchiati CE, secondo la direttiva 89/106/CEE, con dichiarazione di conformità del produttore che garantirà la rispondenza alla norma UNI EN 1917. Si richiede inoltre l'obbligo da parte del produttore di verificare la resistenza a carichi stradali di 1° categoria e comunque rispettare i valori minimi delle caratteristiche dei singoli elementi del prodotto, come meglio descritto nelle voci materiali a piè d'opera: E.1.3.415 - E.1.3.420 - E.1.3.425 - E.1.3.430 - E.1.3.435 Il condotto verticale deve essere corredato di maniglioni passamano e di gradini antiscivolo, in ghisa od in acciaio rivestito di polietilene, atti a costituire la scaletta d'accesso al pozzetto. I gradini dovranno essere inseriti in bussole, già predisposte in fase di realizzazione del getto. La misura sarà computata partendo dalla quota di scorrimento fino al piano di posa del chiusino, detraendo il tratto di canna già inglobata nel fondello per il pezzo compreso tra il fondo tubo del pozzetto e il piano d'appoggio dell'incastro (femmina) con il primo elemento della canna. Nel caso d'utilizzo della soletta piana in luogo dell'elemento tronco conico, la misura della canna computata come al paragrafo precedente, prevedrà anche la detrazione dello spessore della soletta stessa, pagata a parte con relativa voce di prezzo. Nel prezzo sono compresi gli oneri delle giunzioni tra i vari elementi, gli oneri dello scavo in qualsiasi tipo di terreno e rinterro con materiale idoneo, in eccedenza a quelli previsti dalla sezione tipo di posa delle tubazioni ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori, resta esclusa la fornitura e posa del chiusino. Diametro interno netto cm 100 Per fognatura esistente</p>							
	SOMMANO m	3,00			1,200	3,60		
						3,60	281,10	1'011,96
	A RIPORTARE							111'302,75

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							111'302,75
27 / 33 E.001.006.00 206.025 30/10/2014	CANNA POZZETTO PREFABBRICATO FFornitura e posa in opera di elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso non armato, rinforzato con fibre di acciaio e con armature tradizionali, di forma interna circolare, con elementi di finitura ad incastro per la realizzazione del condotto verticale del pozzetto, per l'accesso e l'aerazione dei sistemi di scarico o di fognature, per il convogliamento di acque fognarie, di acque meteoriche per gravità, fornito con guarnizioni di tenuta incorporate conforme alle norme UNI EN 681 atte a garantire la tenuta idraulica ed una pressione interna di 0,5 bar, resistente ai solfati.Gli elementi dovranno essere marchiati CE, secondo la direttiva 89/106/CEE, con dichiarazione di conformità del produttore che garantirà la rispondenza alla norma UNI EN 1917.Si richiede inoltre l'obbligo da parte del produttore di verificare la resistenza a carichi stradali di 1° categoria e comunque rispettare i valori minimi delle caratteristiche dei singoli elementi del prodotto, come meglio descritto nelle voci materiali a più d'opera:E.1.3.415 - E.1.3.420 - E.1.3.425 - E.1.3.430 - E.1.3.435Il condotto verticale deve essere corredato di maniglioni passamano e di gradini antiscivolo, in ghisa od in acciaio rivestito di polietilene, atti a costituire la scaletta d'accesso al pozzetto.I gradini dovranno essere inseriti in bussole, già predisposte in fase di realizzazione del getto.La misura sarà computata partendo dalla quota di scorrimento fino al piano di posa del chiusino, detraendo il tratto di canna già inglobata nel fondello per il pezzo compreso tra il fondo tubo del pozzetto e il piano d'appoggio dell'incastro (femmina) con il primo elemento della canna.Nel caso d'utilizzo della soletta piana in luogo dell'elemento tronco conico, la misura della canna computata come al paragrafo precedente, prevedrà anche la detrazione dello spessore della soletta stessa, pagata a parte con relativa voce di prezziario.Nel prezzo sono compresi gli oneri delle giunzioni tra i vari elementi, gli oneri dello scavo in qualsiasi tipo di terreno e rinterro con materiale idoneo, in eccedenza a quelli previsti dalla sezione tipo di posa delle tubazioni ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori, resta esclusa la fornitura e posa del chiusino. Diametro interno netto cm 150 Pozzetto di dispersione				1,200	1,20		
	SOMMANO m					1,20	433,60	520,32
28 / 34 E.001.006.00 220.020 30/10/2014	SOLETTA - pozzetto prefabbricato - Fornitura e posa di soletta prefabbricata piana di copertura in calcestruzzo vibrocompresso armato di forma circolare, con elemento di finitura ad incastro per la realizzazione di pozzetto prefabbricato, per l'accesso e l'aerazione dei sistemi di scarico o di fognature per il convogliamento di acque fognarie, di acque meteoriche per gravità, fornito con guarnizione di tenuta incorporata conforme alle norme UNI EN 681 atte a garantire la tenuta idraulica ed una pressione interna di 0,3 bar.La soletta dovrà essere marchiata CE, secondo la direttiva 89/106/CEE, con dichiarazione di conformità del produttore che garantirà la rispondenza alla norma UNI EN 1917.Si richiede inoltre l'obbligo da parte del produttore di verificare la resistenza a carichi stradali di 1° categoria e comunque rispettare i seguenti valori minimi delle caratteristiche del prodotto:* Dimensioni apertura Ø mm 625* Resistenza meccanica. Verticale - non inferiore a 600 kN* Tenuta all'acqua. - nessuna perdita interna dal giunto a 30 kPa (0,3 bar)* durabilità secondo norma UNI EN 1917Nel prezzo è compreso l'onere della guarnizione di tenuta per i collegamenti tra gli elementi verticali, incorporata nell'elemento e il foro per il posizionamento del chiusino, gli oneri dello scavo in qualsiasi tipo di terreno e rinterro con materiale idoneo in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla sezione tipo di posa delle tubazioni ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni date dalla Direzione Lavori. diam. 100 cm Per fognatura esistente					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	206,40	619,20
29 / 35 E.001.006.00 220.040 30/10/2014	SOLETTA - pozzetto prefabbricato - Fornitura e posa di soletta prefabbricata piana di copertura in calcestruzzo vibrocompresso armato di forma circolare, con elemento di finitura ad incastro per la realizzazione di pozzetto prefabbricato, per l'accesso e l'aerazione dei sistemi di scarico o di fognature per il convogliamento di acque fognarie, di acque meteoriche per gravità, fornito con guarnizione di tenuta incorporata conforme alle norme UNI EN 681 atte a garantire la tenuta idraulica ed una pressione interna di 0,3 bar.La soletta dovrà essere marchiata CE, secondo la direttiva 89/106/CEE, con dichiarazione di conformità del produttore che garantirà la rispondenza alla norma UNI EN 1917.Si richiede inoltre l'obbligo da parte del produttore di verificare la resistenza a carichi stradali di 1° categoria e comunque rispettare i seguenti valori minimi delle caratteristiche del prodotto.*							
	A RIPORTARE							112'442,27

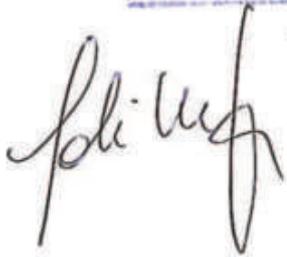
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							112'442,27
	Dimensioni apertura Ø mm 625* Resistenza meccanica. Verticale - non inferiore a 600 kN* Tenuta all'acqua. - nessuna perdita interna dal giunto a 30 kPa (0,3 bar)* durabilità secondo norma UNI EN 1917Nel prezzo è compreso l'onere della guarnizione di tenuta per i collegamenti tra gli elementi verticali, incorporata nell'elemento e il foro per il posizionamento del chiusino, gli oneri dello scavo in qualsiasi tipo di terreno e rinterro con materiale idoneo in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla sezione tipo di posa delle tubazioni ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni date dalla Direzione Lavori. per la riduzione da diam. 150 cm al diam. 120 cm Pozzetto di dispersione					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	414,30	414,30
	Opere elettriche (SpCat 5)							
30 / 14 B.066.055.00 005.005*	LAMPIONE PER ILLUMINAZIONE STRADALE Fornitura e posa in opera di lampione per illuminazione stradale. Comprese le opere di realizzazione della fondazione.					3,00		
31/10/2014	SOMMANO cadauno					3,00	3'000,00	9'000,00
31 / 36 B.066.055.00 010.020 30/10/2014	TUBI IN PE/AD CORRUGATO DOPPIA PARETE Fornitura e posa in opera di tubi in PE/AD doppia parete con superficie esterna corrugata e superficie interna liscia, giuntati mediante manicotti e posati interrati completi di tirafilo e riga di riferimento da impiegarsi per opere di canalizzazione elettrica.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo spianamento del fondo dello scavo, i pezzi speciali, il taglio, lo sfilido, il rispetto della marcatura CE per i prodotti da costruzione prevista dalla Direttiva 89/106/CEE recepita dal DPR 21.04.93, n. 246 e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.E' escluso il solo rinterro comune che sarà computato a parte. diametro esterno 110 mm Per alimentazione lampioni		80,00			80,00		
	SOMMANO m					80,00	7,72	617,60
32 / 37 B.066.060.00 010.010 30/10/2014	POZZETTI EDILIZIA PREFABBRICATI Fornitura e posa in opera di pozzetti normali prefabbricati completi di fondo, da impiegarsi in opere di edilizia per la raccolta di acque di scorrimento o ispezioni di reti in genere, eseguiti in conglomerato cementizio vibrato e posati su massetto di sottofondo, dello spessore minimo di 15 cm, e rinfianchi in conglomerato cementizio dosati a 150 kg di cemento tipo R 3.25 per m³ di inerte.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il corretto allineamento secondo le livellette di progetto, la fornitura e posa del sottofondo e dei rinfianchi, il rispetto della marcatura CE per i prodotti da costruzione prevista dalla Direttiva 89/106/CEE recepita dal DPR 21.04.93, n. 246 e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.Gli eventuali ripristini delle pavimentazioni saranno computati a parte. dimensioni interne 40x40x40 cm Per alimentazione lampioni					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	79,54	238,62
33 / 38 B.066.060.00 015.010 30/10/2014	PROLUNGHE EDILIZIA PREFABBRICATE Fornitura e posa in opera di prolunghe normali prefabbricate per pozzetti, da impiegarsi in opere di edilizia per la raccolta di acque di scorrimento o ispezioni di reti in genere, eseguite in conglomerato cementizio vibrato, posate sovrapposte e sigillate con malta cementizia.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la sigillatura dei giunti con malta cementizia, il rispetto della marcatura CE per i prodotti da costruzione prevista dalla Direttiva 89/106/CEE recepita dal DPR 21.04.93, n. 246 e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.Gli eventuali ripristini delle pavimentazioni saranno computati a parte. dimensioni interne 40x40x20 cm Per alimentazione lampioni					6,00		
	SOMMANO cadauno					6,00	53,17	319,02
	A RIPORTARE							123'031,81

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							123'031,81
34 / 39 B.006.065.00 030.005 30/10/2014	CHIUSURE QUADRANGOLARI COMUNI IN GHISA SFEROIDALE Fornitura e posa in opera di chiusure quadrangolari comuni in ghisa sferoidale prodotti con classe di qualità prevista dalla norma UNI EN 1563, completi di telaio munito di supporti elastici negli angoli con funzione antirumore e antivibrazione e coperchio a tenuta idraulica, marchiati e conformi alle norme UNI EN 124, da impiegarsi per luoghi di utilizzazione appartenenti alle classi B 125 e C 250, in opere per l'ispezione di reti in genere. Inoltre le chiusure dovranno essere marchiate secondo un sistema di gestione della qualità conforme alla ISO 9001 e rivestite con vernice idrosolubile di colore nero non tossica e non inquinante. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo spessoramento ed il corretto posizionamento secondo le quote di progetto, il rinfianco del telaio eseguito in malta cementizia, il rispetto della marcatura CE per i prodotti da costruzione prevista dalla Direttiva 89/106/CEE recepita dal DPR 21.04.93, n. 246 e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. chiusure leggere di peso totale fino a 30 kg Per alimentazione lampioni	3,00			30,000	90,00		
	SOMMANO kg					90,00	5,59	503,10
	Opere verdi (SpCat 6)							
35 / 15 D.051.020.00 010.005 30/10/2014	TERRA VEGETALE VAGLIATA Fornitura di terra vegetale proveniente da cave di prestito per la formazione di aiuole, piazzole, ecc. compreso la cavatura, l'indennità di cava, la selezione e vagliatura, il carico, il trasporto con qualsiasi distanza stradale, lo scarico e tutti gli altri oneri indicati nelle Norme Tecniche, esclusa la sistemazione del materiale, misurata in opera. Per verde a lato strada Per raccordo banchina		50,00 80,00		0,300 0,300	15,00 24,00		
	SOMMANO m3					39,00	22,55	879,45
36 / 16 D.051.020.00 050.010 30/10/2014	SISTEMAZIONE AIUOLE Sistemazione di terreno coltivato per la formazione di aiuole in genere secondo le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche e secondo i parametri indicati nelle sezioni tipo, esclusa la fornitura dei materiali; da misurarsi in opera. - proveniente da cave di prestito Per verde a lato strada Per raccordo banchina		50,00 80,00		0,300 0,300	15,00 24,00		
	SOMMANO m3					39,00	14,13	551,07
37 / 40 D.051.020.00 220.005 31/10/2014	SEMINA DI MISCUGLIO Semina di miscuglio di specie preparatorie a funzione miglioratrice e di primo rinsaldamento, compresa la fornitura e lo spandimento del seme, le cure colturali, e quanto altro occorre, come specificato nelle Norme Tecniche, in ragione di kg 400 di sementi e di kg 300 di concime per ettaro. Per verde a lato strada Per raccordo banchina		50,00 80,00			50,00 80,00		
	SOMMANO m2					130,00	0,57	74,10
	Opere in economia (SpCat 7)							
38 / 1 A.001.005.00 010.005 30/10/2014	LAVORI DI GENIO CIVILE Operaio specializzato	2,00			8,000	16,00		
	SOMMANO h					16,00	37,26	598,16
39 / 2 A.001.005.00	LAVORI DI GENIO CIVILE Operaio qualificato							
	A RIPORTARE							125'635,69

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							125'635,69
010.010 30/10/2014		2,00			8,000	16,00		
	SOMMANO h					16,00	34,48	551,88
40 / 3 A.001.005.00 010.015 30/10/2014	LAVORI DI GENIO CIVILE Operaio comune	2,00			8,000	16,00		
	SOMMANO h					16,00	30,85	493,60
	Costi della sicurezza (SpCat 9)							
41 / 41 S.010.010.00 005.005 30/05/2014	RECINZIONE FISSA DI CANTIERE ALL'APERTO Formazione di recinzione fissa di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idonea a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dai seguenti elementi principali: - montanti in legno di sezione minima 12x12 cm e/o tubolari metallici di diametro minimo 48 mm infissi nel terreno con profondità ed interasse idonei a dare stabilità all'intera recinzione e comunque non superiore a 200 cm; - pannelli di lamponamento opportunamente ancorati ai montanti costituiti da rete elettrosaldata con tondini in acciaio di diametro 6 mm e maglia 20x20 cm; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm, posata a correre ed in vista all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza della recinzione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, gli scavi, il corretto posizionamento dei montanti, i getti in conglomerato cementizio, il taglio, lo sfrido, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. Sono altresì compresi gli eventuali necessari calcoli statici degli apprestamenti secondo quanto previsto dalle NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008. Sarà misurato lo sviluppo in metri della recinzione, per il primo mese o frazione Per chiusura strada/cantiere		60,00			60,00		
	SOMMANO m					60,00	32,46	1'947,60
42 / 42 S.010.010.00 005.010 30/05/2014	RECINZIONE FISSA DI CANTIERE ALL'APERTO Formazione di recinzione fissa di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idonea a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dai seguenti elementi principali: - montanti in legno di sezione minima 12x12 cm e/o tubolari metallici di diametro minimo 48 mm infissi nel terreno con profondità ed interasse idonei a dare stabilità all'intera recinzione e comunque non superiore a 200 cm; - pannelli di lamponamento opportunamente ancorati ai montanti costituiti da rete elettrosaldata con tondini in acciaio di diametro 6 mm e maglia 20x20 cm; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm, posata a correre ed in vista all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza della recinzione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, gli scavi, il corretto posizionamento dei montanti, i getti in conglomerato cementizio, il taglio, lo sfrido, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. Sono altresì compresi gli eventuali necessari calcoli statici degli apprestamenti secondo quanto previsto dalle NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008. Sarà misurato lo sviluppo in metri della recinzione, per ogni mese successivo o frazione Per chiusura strada/cantiere	3,00	60,00			180,00		
	A RIPORTARE					180,00		128'628,57

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					180,00		128'628,57
	SOMMANO m					180,00	0,87	156,60
43 / 43 S.010.010.00 050.005 30/05/2014	ACCESSO CARRABILE PER RECINZIONE FISSA CANTIERE Formazione di accesso carrabile a due battenti di luce netta 4.00 m per recinzione fissa di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idoneo a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dai seguenti elementi principali: - montanti laterali di sostegno di sezione minima 200x200x5 mm realizzati in tubolari di acciaio Fe360 laminati a caldo e verniciati, completi di zanche a murare sufficienti a garantire stabilità all'intero manufatto; - ante costituite da tubolari perimetrali laterali, rompitratta e superiore di sezione 60x60x5 mm e tubolare inferiore di sezione 180x60x5 mm realizzati in acciaio Fe360 laminato a caldo e verniciato complete di tamponamenti interni realizzati con pannelli di rete elettrosaldata in fondini di acciaio diametro 10 mm e maglia 20x20 cm; - ferramenta di sostegno, portata e chiusura costituita da cerniere a saldare a tre ali di grandi dimensioni, gruppo maniglie, catenacci e serrature; - finitura superficiale del manufatto mediante applicazione a spruzzo di due mani, opportunamente diluite, di antiruggine universale; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm e posata a correre ed in vista sui battenti all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza del manufatto. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, gli scavi, il corretto posizionamento dei montanti, i getti in conglomerato cementizio, il taglio, lo sfrido, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. Sono altresì compresi gli eventuali necessari calcoli statici degli apprestamenti secondo quanto previsto dalle NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008. per il primo mese o frazione					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	264,90	264,90
44 / 44 S.010.010.00 050.010 30/05/2014	ACCESSO CARRABILE PER RECINZIONE FISSA CANTIERE Formazione di accesso carrabile a due battenti di luce netta 4.00 m per recinzione fissa di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idoneo a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dai seguenti elementi principali: - montanti laterali di sostegno di sezione minima 200x200x5 mm realizzati in tubolari di acciaio Fe360 laminati a caldo e verniciati, completi di zanche a murare sufficienti a garantire stabilità all'intero manufatto; - ante costituite da tubolari perimetrali laterali, rompitratta e superiore di sezione 60x60x5 mm e tubolare inferiore di sezione 180x60x5 mm realizzati in acciaio Fe360 laminato a caldo e verniciato complete di tamponamenti interni realizzati con pannelli di rete elettrosaldata in fondini di acciaio diametro 10 mm e maglia 20x20 cm; - ferramenta di sostegno, portata e chiusura costituita da cerniere a saldare a tre ali di grandi dimensioni, gruppo maniglie, catenacci e serrature; - finitura superficiale del manufatto mediante applicazione a spruzzo di due mani, opportunamente diluite, di antiruggine universale; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm e posata a correre ed in vista sui battenti all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza del manufatto. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, gli scavi, il corretto posizionamento dei montanti, i getti in conglomerato cementizio, il taglio, lo sfrido, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. Sono altresì compresi gli eventuali necessari calcoli statici degli apprestamenti secondo quanto previsto dalle NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008. per ogni mese successivo o frazione					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	14,20	42,60
	A RIPORTARE							129'092,67

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							129'092,67
45 / 45 S.020.010.00 005.005 31/10/2014	SERVIZIO IGIENICO CHIMICO PREFABBRICATO Nolo, su piano opportunamente predisposto per tutta la durata del cantiere, di servizio igienico chimico prefabbricato autopulente delle dimensioni esterne di circa 115x115x240 cm, peso a vuoto di circa 70 kg e completo di serbatoio della capacità di circa 250 litri.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il carico e lo scarico, ogni genere di trasporto, il posizionamento in cantiere, ogni genere di allacciamento alle reti tecnologiche, le pulizie periodiche, lo sgombero a fine cantiere, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare il prefabbricato in efficienza per tutta la durata del cantiere.E' esclusa la sola predisposizione del piano di posa che sarà valutata separatamente. per il primo mese o frazione					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	215,40	215,40
46 / 46 S.020.010.00 005.010 31/10/2014	SERVIZIO IGIENICO CHIMICO PREFABBRICATO Nolo, su piano opportunamente predisposto per tutta la durata del cantiere, di servizio igienico chimico prefabbricato autopulente delle dimensioni esterne di circa 115x115x240 cm, peso a vuoto di circa 70 kg e completo di serbatoio della capacità di circa 250 litri.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il carico e lo scarico, ogni genere di trasporto, il posizionamento in cantiere, ogni genere di allacciamento alle reti tecnologiche, le pulizie periodiche, lo sgombero a fine cantiere, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare il prefabbricato in efficienza per tutta la durata del cantiere.E' esclusa la sola predisposizione del piano di posa che sarà valutata separatamente. per ogni mese successivo o frazione					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	171,70	515,10
47 / 47 S.040.010.00 100.005 30/05/2014	CARTELLI SEGNALETICI DA CANTIERE A TERRA Nolo di cartelli segnaletici da cantiere in lamiera di acciaio dello spessore di 10/10 di mm completi di pellicola adesiva rifrangente grandangolare con eventuale indicazione delle prescrizioni, visibilità minima a 20 m e posati a terra.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il posizionamento a terra, la manutenzione giornaliera, il ritiro a fine lavori, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare la segnaletica in efficienza per tutta la durata del cantiere. per ogni mese o frazione					6,00		
	SOMMANO cadauno					6,00	21,59	129,54
48 / 48 S.040.010.00 110.005 30/05/2014	CARTELLI SEGNALETICI DI SICUREZZA A PARETE Nolo, per tutta la durata del cantiere, di cartelli segnaletici di sicurezza, di avvertimento, prescrizione, divieto, antincendio e salvataggio, in lamiera di alluminio dello spessore di 5/10 di mm completi di pellicola adesiva rifrangente grandangolare inseriti su supporto di forma quadrata e/o rettangolare, a sfondo bianco, con eventuale indicazione delle prescrizioni e visibilità minima a 10 m.Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il posizionamento a terra, la manutenzione periodica, il ritiro a fine lavori, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare la segnaletica in efficienza per tutta la durata del cantiere. segnaletica di pericolo con descrizione dimensioni 33x50 cm					2,00		
	A RIPORTARE					2,00		129'952,71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					2,00		129'952,71
	SOMMANO cadauno					2,00	12,77	25,54
49 / 49 S.040.010.00 110.010 30/05/2014	CARTELLI SEGNALETICI DI SICUREZZA A PARETE Nolo, per tutta la durata del cantiere, di cartelli segnaletici di sicurezza, di avvertimento, prescrizione, divieto, antincendio e salvataggio, in lamiera di alluminio dello spessore di 5/10 di mm completi di pellicola adesiva rifrangente grandangolare inseriti su supporto di forma quadrata e/o rettangolare, a sfondo bianco, con eventuale indicazione delle prescrizioni e visibilità minima a 10 m. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il posizionamento a terra, la manutenzione periodica, il ritiro a fine lavori, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare la segnaletica in efficienza per tutta la durata del cantiere. segnaletica di divieto con descrizione dimensioni 33x50 cm					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	13,01	26,02
50 / 50 S.040.010.00 110.015 30/05/2014	CARTELLI SEGNALETICI DI SICUREZZA A PARETE Nolo, per tutta la durata del cantiere, di cartelli segnaletici di sicurezza, di avvertimento, prescrizione, divieto, antincendio e salvataggio, in lamiera di alluminio dello spessore di 5/10 di mm completi di pellicola adesiva rifrangente grandangolare inseriti su supporto di forma quadrata e/o rettangolare, a sfondo bianco, con eventuale indicazione delle prescrizioni e visibilità minima a 10 m. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il posizionamento a terra, la manutenzione periodica, il ritiro a fine lavori, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare la segnaletica in efficienza per tutta la durata del cantiere. segnaletica di obbligo con descrizione dimensioni 33x50 cm					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	12,77	25,54
	Parziale LAVORI A MISURA euro							130'029,81
	TOTALE euro							130'029,81
	Rovereto, 31/10/2014							
	Il Tecnico  							
	A RIPORTARE							

QUADRO ECONOMICO GENERALE**A. LAVORI IN APPALTO (strada) :**

-	OPERE DA IMPRENDITORE EDILE ED AFFINI		
	Movimenti terra, opere generali e pavimentazioni opere a verde	= €	95.439,00
-	OPERE IGIENICO SANITARIE		
	Spostamento roggia e rete smaltimento acque meteoriche	= €	20.569,00
-	OPERE DA ELETTRICISTA		
	Impianti ordinari - impianto illuminazione stradale	= €	10.677,00
-	COSTI DELLA SICUREZZA	= €	3.344,00
	Arrotondamento contabile in - (meno)	= €	29,00
	TOTALE LAVORI	= €	130.000,00
	 TOTALE LAVORI IN APPALTO	 = €	 130.000,00

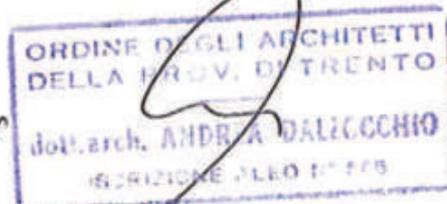
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE:

1)	I.V.A. 10% sui lavori	€	13.000,00
2)	SPESE TECNICHE GENERALI (12% su importo lordo dei lavori)	€	15.600,00
3)	C.N.P.A.I.A. 4% su 2	€	624,00
4)	I.V.A. 22% su 2+3	€	3.569,28
	LAVORI IN ECONOMIA compresi oneri fiscali:		
5)	Acquisto e installazione arredo urbano, e allacciamenti,, vari	€	3.000,00
6)	Arrotondamento contabile in - (meno)	€	3,28

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE € 35.790,00

TOTALE COMPLESSIVO € 165.790,00

Rovereto, li 31 ottobre 2014



Handwritten signature

QUADRO ECONOMICO GENERALE**A. LAVORI IN APPALTO (strada) :**

-	OPERE DA IMPRENDITORE EDILE ED AFFINI		
	Movimenti terra, opere generali e pavimentazioni opere a verde	= €	95.439,00
-	OPERE IGIENICO SANITARIE		
	Spostamento roggia e rete smaltimento acque meteoriche	= €	20.569,00
-	OPERE DA ELETTRICISTA		
	Impianti ordinari – impianto illuminazione stradale	= €	10.677,00
-	COSTI DELLA SICUREZZA	= €	3.344,00
	Arrotondamento contabile in - (meno)	= €	29,00
	TOTALE LAVORI	= €	130.000,00
	 TOTALE LAVORI IN APPALTO	 = €	 130.000,00

B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE:

1)	I.V.A. 10% sui lavori	€	13.000,00
2)	SPESE TECNICHE GENERALI (12% su importo lordo dei lavori)	€	15.600,00
3)	C.N.P.A.I.A. 4% su 2	€	624,00
4)	I.V.A. 22% su 2+3	€	3.569,28
	LAVORI IN ECONOMIA compresi oneri fiscali:		
5)	Acquisto e installazione arredo urbano, e allacciamenti,, vari	€	3.000,00
6)	Arrotondamento contabile in - (meno)	€	3,28

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE € 35.790,00

TOTALE COMPLESSIVO € 165.790,00

Rovereto, li 31 ottobre 2014



phi. ugh



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

R. G. 658/2014

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno duemilaquattordici il giorno cinque del mese di novembre nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparsa la geom. Maria Alessandra Furlini nata a Volano (TN) il 06/06/1956 e residente a Volano (TN) Via S. Maria, 38 identificata a mezzo di carta di identità nr. AR 7573720 rilasciata dal Comune di Volano in data 06/07/2010 con validità fino al 06/07/2020, , la quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonita ai sensi di legge e deferitole il giuramento di rito, la predetta geom. Maria Alessandra Furlini presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'.”

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

- Senter Patrizia -



IL PERITO

- geom. Maria Alessandra Furlini

Maria Alessandra Furlini

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



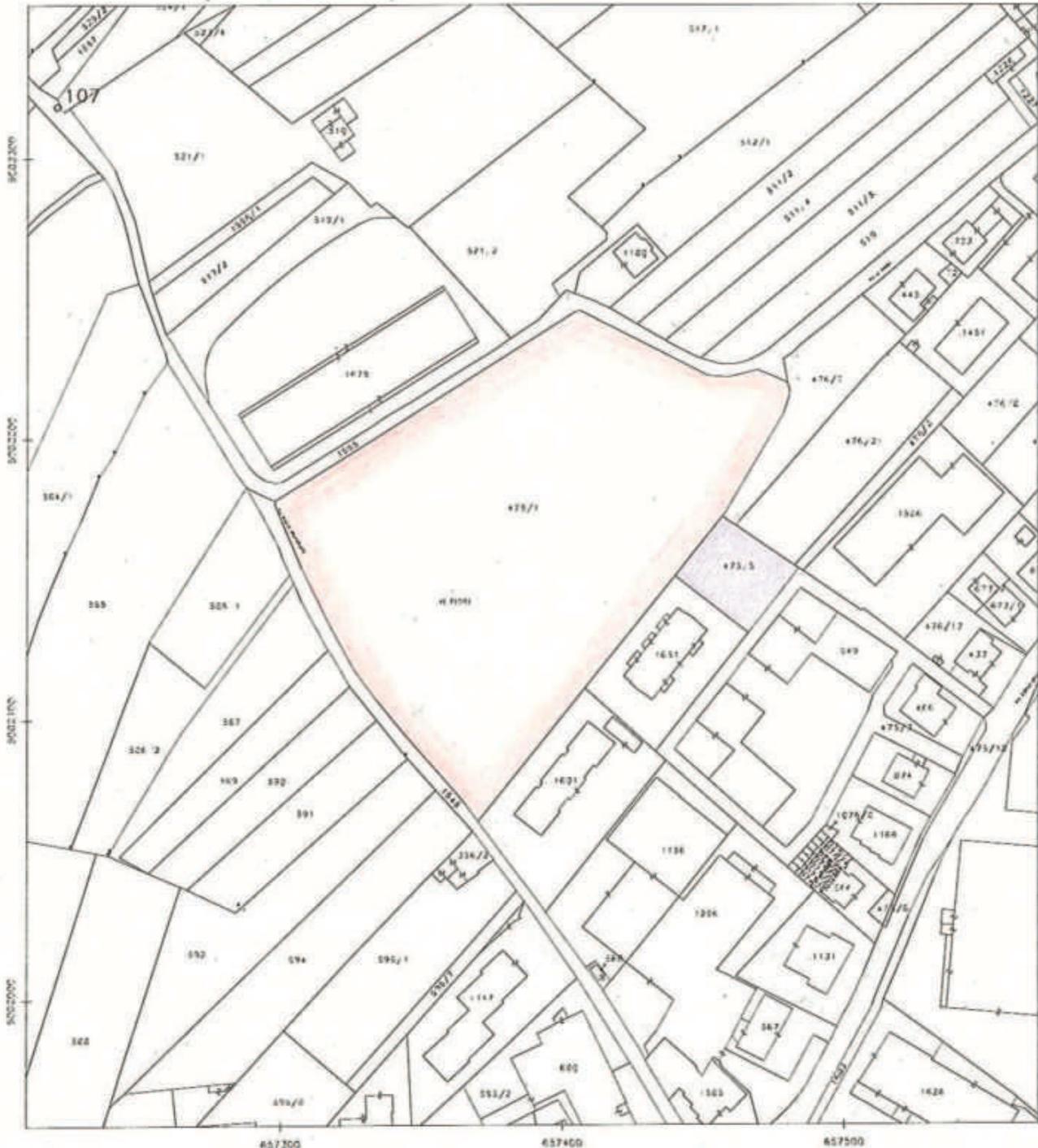
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI LIZZANA

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880
 Scala disegno : 2000
 Situazione al : 28.10.2014
 Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 30.10.2014



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
 Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - FRLMLS56H46M113N

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 193 Lizzana

710 II

DISTRETTO Rovereto

Piombi

Ultimo piombo evaso G.N. 2734/2013

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 30/10/2014

p.f. 475/1

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Arativo	2	17222	93,39	62,26

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

1903 - VERBALE 649/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 14.11.1879
 acqua irrigatoria

a favore p.f. 475/1

a carico p.f. 1645/1, p.f. 1646/1, p.f. 1646/3

1903 - VERBALE 697/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 14.11.1879
 acqua irrigatoria

a favore p.f. 475/1

a carico p.f. 1645/2, p.f. 1645/4, p.f. 1646/2, p.f. 1646/4

B

F.I.R. Finanziaria Immobiliare Roveretana Società Per Azioni In Sigla F.I.R. Finanziaria Immobiliare Roveretana S.P.A. sede di Rovereto - quota 1/1

06/02/1989 - G.N. 408/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 20/01/1989

riguarda p.f. 475/1

C



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

09/09/1904 - G.N. 1263/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 15.08.1903

passo allo scopo di levar l'usciaia dalla Roggia Paiari a scopi di irrigazione in qualunque tempo, e dover lasciar passare l'acqua derivante dalla Roggia Paiari a scopi d'irrigazione in ogni stagione dell'anno.

a carico p.f. 475/1

a favore p.ed. 522, p.ed. 785, p.ed. 953, p.ed. 954, p.ed. 1193/1, p.ed. 1193/2, p.ed. 1193/5, p.ed. 1193/6, p.ed. 1527, p.ed. 1528, p.ed. 1529, p.ed. 1530, p.ed. 1670 parte, p.ed. 1692, p.f. 602/4, p.f. 602/7, p.f. 602/8, p.f. 602/9, p.f. 602/10, p.f. 602/12, p.f. 602/13

Usucapione

30/09/1904 - G.N. 1282/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 15.08.1903.

a) passo a piedi per sorvegliare l'acqua proveniente dalla roggia Paiari onde continui regolarmente il suo corso

b) dover lasciar passare l'acqua proveniente dalla detta roggia a scopi di irrigazione in ogni stagione dell'anno

a carico p.f. 475/1

a favore p.f. 591

Usucapione

30/09/1904 - G.N. 1294/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 15.08.1903

a) passo a piedi allo scopo di levare le usciaie dalla Roggia Paiari a scopi di irrigazione in qualunque tempo

b) dover lasciar passare l'acqua derivante dalla Roggia Paiari a scopi di irrigazione in ogni tempo dell'anno

a carico p.f. 475/1

a favore p.ed. 677, p.ed. 679, p.ed. 680, p.f. 597/2

Usucapione

06/05/1929 - G.N. 2092/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

elettrodott e di tollerare un traliccio di ferro il tutto sotto le modalità di cui i punti 1, 2, 3, 5, 9 e 15 del contratto.

a carico p.f. 475/1

a favore p.ed. 1700

Contratto d.d. 16/04/1929

08/04/2011 - G.N. 1742/483 INTAVOLAZIONE
modifica fondo dominante
Atto d.d. 22/12/2010

15/11/2012 - G.N. 5627/1 ANNOTAZIONE

atto dd. 24.10.2012 ai sensi dell'art. 2645 quater c.c.

a carico p.f. 475/1

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
 Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2014

Data: 30/10/2014
 Ora: 09:36:06

Operatore: FRLMLS56H46M113N
 Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 475/1	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	--	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	475/1		710	Arativo	2	17222	Euro 93,39	Euro 62,26	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	F.I.R. FINANZIARIA IMMOBILIARE ROVERETANA SOCIETÀ PER AZIONI IN SIGLA F.I.R. FINANZIARIA IMMOBILIARE ROVERETANA S.P.A. SEDE DI ROVERETO		PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 408 del 06.02.1989

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

ALLEGATO d)

Scheda Mappale

Scheda	Destinazioni	Vincoli PAT	Salvaguardia
--------	--------------	-------------	--------------

Codice CC

Comune Catastale

Numero

Scheda Mappale

Scheda	Destinazioni	Vincoli PAT	Salvaguardia
--------	--------------	-------------	--------------

= FQH

% ~	destinazione
52	Aree ed edifici soggette a Norme speciali (art. 117) - n. 4
46	Verde pubblico di progetto (art. 85)
2	Viabilità Locale di progetto (art. 89)

9 ICFRD

percentuale	descrizione
1	Aree di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda (a
99	Aree critiche per alterazione qualitativa della falda (art. 18 bis)
	Elettrodotti (art. 98.8)
4	Fascia di rispetto stradale (art. 98.6)
100	Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

Scheda Mappale

Scheda	Destinazioni	Vincoli PAT	Salvaguardia
--------	--------------	-------------	--------------

= FQH

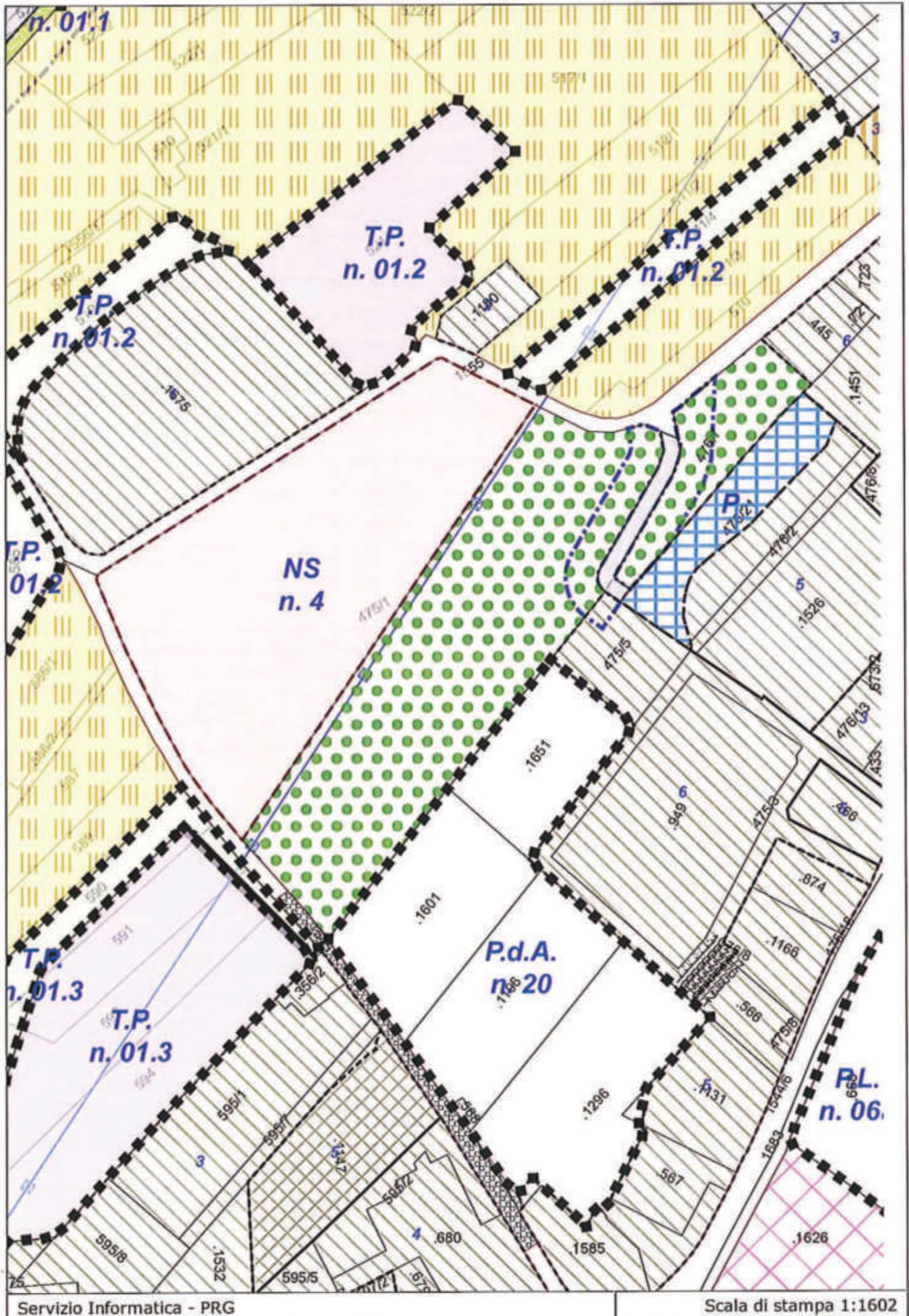
% ~	destinazione
52	Aree ed edifici soggette a Norme speciali (art. 117) - n. 4
46	Verde pubblico di progetto (art. 85)
2	Viabilità Locale di progetto (art. 89)

9 LCPRD

% ~	descrizione
99	Aree critiche per alterazione qualitativa della falda (art. 18 bis)
1	Aree di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda (art. 18 b Elettrodotti (art. 98.8)
4	Fascia di rispetto stradale (art. 98.6)
100	Perimetro del centro abitato

NOTA: Le destinazioni di cui sopra pur riscontrando pertinenza ed attendibilità non sostituiscono le certificazioni rilasciate in termini formali da parte dell'Autorità Dirigenziale competente

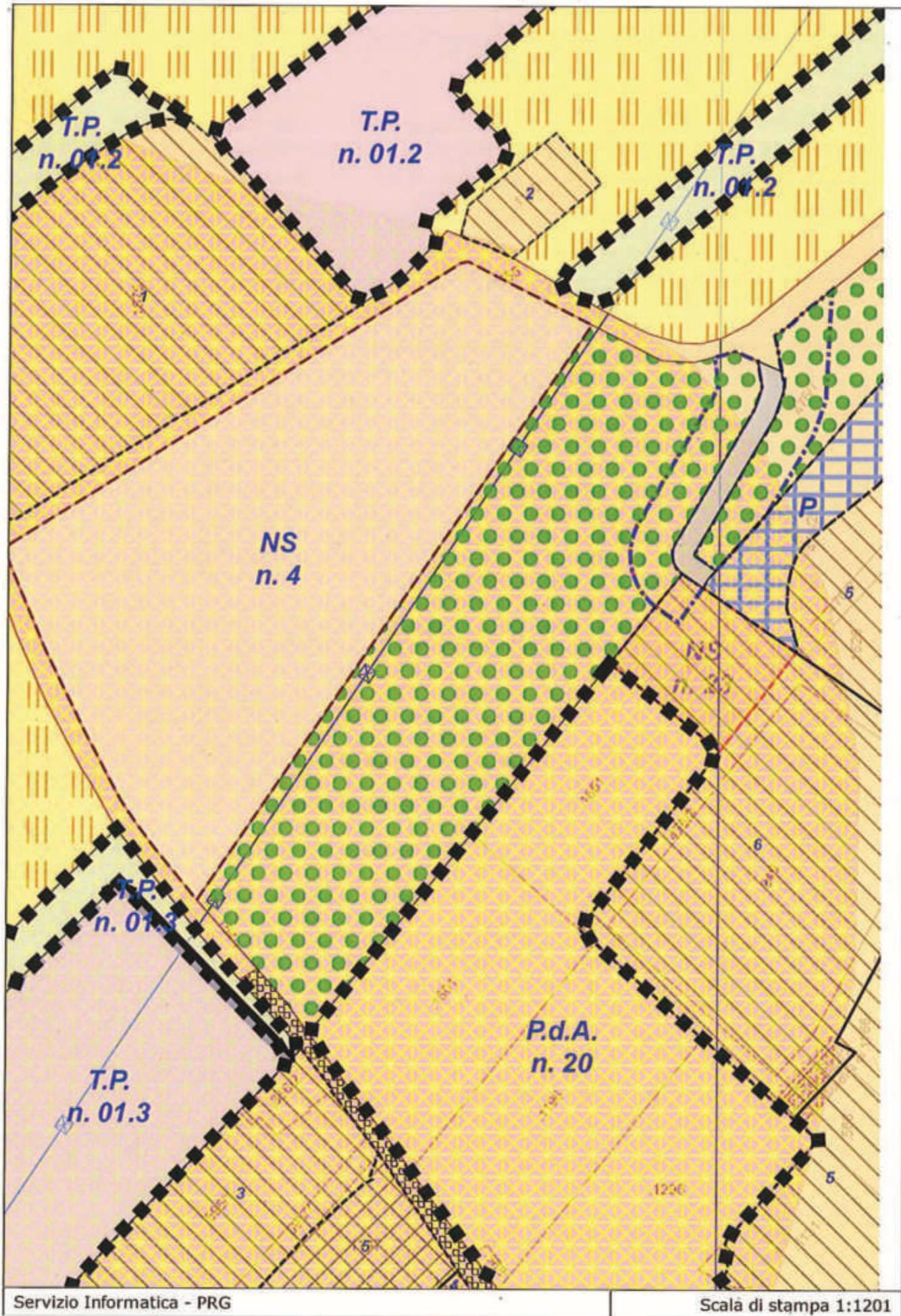
PRG VIGENTE



Servizio Informatica - PRG

Scala di stampa 1:1602

PRG " FEBBRAIO 2014 " - 1a adozione



Servizio Informatica - PRG

Scala di stampa 1:1201



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
 PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 34 registro delibere

Data 18/09/2012

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE DELLA P.F. 475/1 C.C. LIZZANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

Il giorno 18 del mese di settembre dell'anno duemiladodici ad ore 19:15, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti; si è riunito

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1. LORENZI BARBARA - PRESIDENTE | 15. FRISINGHELLI ORNELLA | 28. PLOTEGHER PIER GIORGIO |
| 2. PREVIDI MAURO - VICEPRESIDENTE | 16. GALLAZZINI TERESA | 29. PONTILLO EMILIO |
| 3. MIORANDI ANDREA - SINDACO | 17. GALLI ALBERTO | 30. SANNICOLO' FABRIZIO |
| 4. AIROLDI MARIO | 18. GRAZIOLA GIUSEPPE | 31. SIMONCELLI NICOLA |
| 5. ANGELI VILIAM | 19. LAEZZA MARCO | 32. SPAGNOLLI GIOVANNI |
| 6. AZZOLINI CRISTINA | 20. MANZANA RENATO | 33. STIZ GIANPAOLO |
| 7. BORGHETTI ROBERTO | 21. MASERA FEDERICO | 34. STOFELLA MIRELLA |
| 8. BOSCHERINI STEFANO | 22. MERIGHI NIVES | 35. TOMAZZONI MAURIZIO |
| 9. CIMMINO FRANCESCO | 23. MERLO GIANLUCA | 36. TRENTINI MICHELE |
| 10. CHIESA IVO | 24. MESRAR AICHA | 37. VANZO EZIO |
| 11. D'ANTUONO CIRO | 25. MIRANDOLA PAOLO | 38. VOLANI FRANCESCO |
| 12. DALZOCCHIO MARA | 26. PASSAMANI ROBERTO | 39. ZAMBELLI ANDREA |
| 13. FAIT CARLO | 27. PELLEGRINI LUIGINO | 40. ZOMER FILIPPO |
| 14. FERRARI ROBERTO | | |

Sono assenti i signori: Cimmino, Plogher, Previdi, Sannicolò, Spagnolli, Stofella (giust.), Zambelli.-

Presiede: LORENZI BARBARA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Assiste: DI GIORGIO GIUSEPPE - SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione
 è in pubblicazione all'albo pretorio
 per 10 giorni consecutivi
 dal 24/09/2012
 al 04/10/2012

DI GIORGIO GIUSEPPE
 f.to Segretario generale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to LORENZI BARBARA

IL SEGRETARIO

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 05/10/2012, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 79, comma 3°, del T.U.L.L.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/1..

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale

OGGETTO: Autorizzazione alla lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana. Approvazione dello schema di convenzione.

Relazione.

In data 3 marzo 2010 con nota prot. n. 9340/12 la società F.I.R. Finanziaria Immobiliare Roveretana ha presentato formale domanda di autorizzazione a lottizzare sulla p.f. 475/1 c.c. Lizzana.

Relativamente alla presente procedura di autorizzazione a lottizzare, facendo riferimento all'epoca di presentazione dell'istanza in parola e allo scenario normativo di riferimento, si chiarisce quanto segue.

Con particolare riferimento alla legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio", entrata in vigore il 26 marzo 2008, si precisa che in prima istanza le norme direttamente applicabili sono state solo quelle che non richiedevano disposizioni attuative di carattere regolamentare o deliberazioni della Giunta provinciale. Nel frattempo hanno continuato ad applicarsi le norme della Legge Provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm., secondo quanto stabilito dalle norme transitorie. Con l'entrata in vigore (1 ottobre 2010) del Regolamento di attuazione della legge urbanistica di cui al Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg, la Legge Provinciale n. 22 del 1991 è stata abrogata, fatta eccezione per gli articoli 91 ter, 155 e 156 bis, restando comunque ancora applicabili i provvedimenti attuativi citati dal regolamento e dalla deliberazione della giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010, nonché le disposizioni in materia di fasce di rispetto stradale.

L'art. 61 comma 3, lett. c) del Decreto del Presidente della Provincia n. 18-50/Leg di data 13 luglio 2010 "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge 4 marzo 2008 n. 1", dispone che continuano ad applicarsi le disposizioni della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento Urbanistico e Tutela del Territorio", ancorché abrogate, (segnatamente l'art. 53) per i piani di lottizzazione di iniziativa privata la cui richiesta di autorizzazione è stata presentata prima dell'entrata in vigore dello stesso regolamento.

Conseguentemente, giova riportare di seguito per estratto il dettato normativo di riferimento di cui al richiamato articolo 53 "Piano di lottizzazione" della Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e ss.mm.:

1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione. L'autorizzazione è concessa sulla base di un piano di lottizzazione contenente le indicazioni di cui all'articolo 54.

2. Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Si ha altresì lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione ai sensi della presente legge il frazionamento che consegua ad una divisione ereditaria.

4. Il piano di lottizzazione è comunque necessario quando sia previsto da uno strumento urbanistico.

5. I proprietari o aventi titolo che vogliono procedere alla lottizzazione devono sottoporre

al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi anche solo in parte esecuzione sino a quando non sia stata stipulata la relativa convenzione.

6. L'autorizzazione non può essere rilasciata ove il progetto di lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.

...(Omissis)."

La variante al piano regolatore generale "Giugno 2009", adottata con deliberazione consiliare n. 9 di data 16 febbraio 2012 (terza adozione) e approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012, assegna a parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana avente una superficie reale complessiva di circa 17.260 m², la destinazione residenziale di completamento con norma speciale N.4 di cui all'art.117.4 denominata "Area compresa fra via Ai Fiori e via delle Zigherane", per una superficie di circa mq. 9.070 e assegna la destinazione a verde pubblico esistente e di progetto ad una superficie di circa mq. 8.190 e per un tratto a viabilità di progetto;

Nel dettaglio la Norma Speciale di cui all'art. 117.4 "Area compresa fra via Ai Fiori e via delle Zigherane" delle norme tecniche di attuazione del PRG in vigore disciplina quanto segue:

"1. In tale zona, destinata a residenziale di completamento ed identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, valgono i seguenti parametri:

1.1 altezza massima : n.5 piani

1.2 indice di utilizzazione fondiaria: $\leq 1,1$ "

Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade."

Il Piano Regolatore Generale non prevede espressamente per il compendio in oggetto la formazione di un piano di lottizzazione. Peraltro il citato art. 53 della L.P. n. 22/1991 prescrive l'obbligo di lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Si ha altresì lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in cui la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5.000 m² comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

L'area in questione rientra in questa fattispecie in quanto l'area edificabile è di superficie superiore a 5.000 m² e la Commissione edilizia comunale nella seduta di data 27 novembre 2008, a seguito di presentazione d'istanza di concessione edilizia sulla medesima area, aveva prefigurato la necessità di assoggettare l'area a piano di lottizzazione, in considerazione dell'insufficiente presenza di opere di urbanizzazione.

Il progetto a firma dell'ing. Claudio Lorenzi e dell'arch. Michele Bertagnolli di data 1 marzo 2010, successivamente modificato e integrato come da elenco elaborati, prevede la distinzione in due zone: la prima destinata a nuova edificazione di tipo residenziale ed attività compatibili per una SUL massima di 9977 m² ed un'altezza massima di 5 piani ad uso residenziale, la seconda da adibire a parco pubblico per una superficie di circa 5.433 m². Le due zone sono separate da un nuovo tratto di viabilità di lottizzazione. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico con 39 stalli ed un tratto di pista ciclabile.

La Commissione edilizia comunale ha esaminato la richiesta nella seduta di data 4 marzo 2010, esprimendo parere favorevole.

In data 2 novembre 2011, la Circoscrizione IV Rovereto Sud ha valutato il progetto

ed espresso parere favorevole con osservazioni.

Il progetto è stato quindi aggiornato nel rispetto parziale delle osservazioni espresse dalla Circoscrizione.

Il progetto di lottizzazione è stato quindi esaminato dalla Commissione Urbanistica e Territorio nella seduta di data 8 febbraio 2012.

La Commissione edilizia comunale, nella seduta di data 9 febbraio 2012, ha quindi esaminato nuovamente il progetto con le modifiche apportate, esprimendo parere favorevole.

Al fine di autorizzare la lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana è necessario quindi procedere all'approvazione dello schema di convenzione relativo al Piano di Lottizzazione sulla suddetta realtà fondiaria.

Tale schema di rapporto convenzionale, costituito da 28 articoli, disciplina sia gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone finalità ed obiettivi, vincoli progettuali, opere funzionali, riferimenti metrici e catastali, sia le opere di urbanizzazione, definendo le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori, le principali modalità di esecuzione dei lavori, i rapporti patrimoniali. Data la situazione urbanizzativa dell'area interessata dalla lottizzazione non si ritiene di applicare maggiorazioni al contributo di concessione. Si riporta di seguito un estratto dei principali aspetti contemplati dallo schema di convenzione:

Art. 1 – Finalità ed obiettivi del piano. Il piano di lottizzazione prevede sostanzialmente un nuovo insediamento residenziale e un parco verde pubblico al margine sud della zona di espansione della città, tra via Zigherane e via ai Fiori.

Il lotto di progetto, costituito dalla p.f. 475/1 C.C. Lizzana, è una "cesura" di circa 17.260 m², di cui circa 8.715 m² verranno interessati dall'edificazione di un complesso residenziale, dei rimanenti circa 8.545 m², una parte, circa 5.433 m², serviranno per la realizzazione di un parco verde pubblico e una parte, circa 3.112 m², per la realizzazione di una nuova strada con parcheggi e pista ciclabile.

La strada di progetto separerà l'area destinata ad insediamento residenziale dall'area destinata a verde pubblico, in corrispondenza dell'elettrodotto esistente.

Art. 4 – Descrizione del piano di lottizzazione. Il piano regolatore vigente prevede due destinazioni urbanistiche per la p.f. 475/1 C.C. Lizzana, per circa 9.070 m², destinazione residenziale e per circa 8.190 m², area a verde pubblico esistente e di progetto.

Il piano regolatore generale non prevede espressamente per il compendio in oggetto la formazione di un piano di lottizzazione. Peraltro l'art. 42 comma 2 lett. b) della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1 prescrive l'obbligo di lottizzazione nel caso in cui la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5.000 m² comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

L'area in questione rientra in questa fattispecie in quanto l'area edificabile è di superficie superiore a 5.000 m² e il soggetto lottizzante si assume l'obbligo di eseguire opere di urbanizzazione primaria.

Nel dettaglio gli indici urbanistici della parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana con destinazione residenziale sono i seguenti:

SUL max: 9.977 m²;

altezza max: 5 piani;

Usi: Residenziale e altre attività compatibili con la residenza secondo le disposizioni delle norme di PRG.

Art. 6 – Opere funzionali. Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria (acque meteoriche e di rifiuto), i cavidotti per la rete elettrica e per

la comunicazione elettronica, la rete del gas, l'illuminazione pubblica, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc.

Art. 9 – opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori.

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori sono le seguenti:

a) la strada pubblica (di circa 1494 m²) e i parcheggi pubblici (di circa 622 m²) da realizzare per una superficie di circa m² 2.560. In particolare dovranno essere realizzati n. 39 parcheggi ad uso pubblico, un marciapiede (di circa 444 m²) e una pista ciclabile (di circa 552 m²) a confine con il parco verde pubblico;

b) predisposizione del terreno per il parco verde pubblico per una superficie di circa m² 5.433, come da progetto allegato;

c) illuminazione pubblica. I corpi illuminanti posti in corrispondenza dei parcheggi pubblici verranno collocati come indicato sulla tavola 2178ULT013P40 - Planimetria urbanizzazioni;

d) fognatura, acquedotto, metanodotto e cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica.

Art. 10 – esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, realizzate dal soggetto lottizzante e soggette allo scomputo degli oneri concessori, come da progetto definitivo, devono essere eseguite da un'impresa in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e al relativo regolamento di attuazione nonché alla legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26.

L'importo delle opere di urbanizzazione è determinato sulla base del progetto redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli.

Per ulteriori chiarimenti e dettagli si rinvia al testo integrale dello schema di convenzione rimesso in allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana, redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, e del relativo schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse quanto sopra;

visti il piano regolatore generale del Comune di Rovereto in vigore e la variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio" adottata in via definitiva dal consiglio comunale con deliberazione n. 9 di data 16 febbraio 2012;

visti i pareri espressi dalla Commissione edilizia comunale nelle sedute di data 4 marzo 2010 e 9 febbraio 2012;

visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistica e Territorio nella seduta di data 8 febbraio 2012;

visto il parere espresso dalla Circostrizione IV Rovereto Sud nella seduta di data 2 novembre 2011;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i lottizzanti e il Comune, costituito da n. 28 articoli, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

visto il Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 29 di data 26.06.2002, come modificato da ultimo con deliberazione del consiglio comunale n. 31 di data 13 luglio 2011;

vista la L.P. 4 marzo 2008 n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 ed entrato in vigore il 26 giugno 2009;

visto il Testo unico delle Leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni della Regione Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L:

- parere di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio territorio Luigi Campostrini;
- parere di regolarità contabile del responsabile dell'Ufficio bilancio Cristina Baldo;

con 23 voti favorevoli e 10 astenuti, palesemente espressi per alzata di mano dai 33 consiglieri presenti e votanti,

delibera

1. di autorizzare la società F.I.R. s.p.a. alla lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana, secondo il progetto di lottizzazione redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, così come risulta dalla documentazione tecnico-progettuale depositata agli atti dell'ufficio tecnico comunale – Servizio Territorio- ufficio urbanistica, costituita dai seguenti elaborati:
 - 2178ULT001P30 - Corografia – estratto P.R.G. – estratto catastale
 - 2178ULT010A20 - Rilievo planialtimetrico
 - 2178ULT010P50 - Planimetria
 - 2178ULT011P30 - Inquadramento urbanistico e vista d'insieme
 - 2178ULT012P40 - Planimetria cessione aree
 - 2178ULT013P40 - Planimetria urbanizzazioni
 - 2178ULT015P00 - Planimetria elettrodotto
 - 2178ULT200P10 - Tipologie edilizie edificio A
 - 2178ULT201P10 - Tipologie edilizie edificio B
 - 2178ULT202P10 - Tipologie edilizie edificio C
 - 2178ULT100P20 - Strada
 - 2178ULT102P10 - Profilo fognatura
 - 2178ULT103P20 - Particolari pozzetti e caditoie
 - 2178ULT104P10 - Particolari corpi illuminanti e piante
 - 2178ULT105P10 - Metodo convenzionale degli scavi
 - 2178ULT300P20 - Sistemazione terreno parco
 - 2178ULT305P10 - Prospetto e sezioni elettrodotto
 - 2178ULT707P50 - Computo metrico estimativo

- 2178ULT801P60 - Relazione tecnico illustrativa – norme di attuazione
 - Relazione geologico-geotecnica e idrogeologica
 - Progetto preliminare di utilizzo delle terre e rocce di scavo ai sensi dell'art. 186 d.lgs. 04/08 e della delibera della Giunta provinciale n. 1227/09
 - Relazione sulla modellazione sismica
 - Integrazione alla relazione geologica-geotecnica
 - Relazione tecnica previsionale riguardante la valutazione impatto/clima acustico;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 44 Legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1, lo schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 28 articoli, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
 3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'art. 238 del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;
 4. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
 5. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
 6. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta Municipale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
 - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del Dlgs. del 02.07.2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
 7. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;
 8. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

n. 1 allegato

Comune di Rovereto

- Provincia di Trento -

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ai sensi dell'articolo 42 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e s.m.i. e delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Rovereto.

CONVENZIONE

L'anno duemiladodici, addì __ (____) del mese di _____ alle ore _____.

Avanti a me _____, sono comparsi i signori:

1. **LUIGI CAMPOSTRINI**, 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;
2. **GIANFRANCO PEDRI**, nato a Arco il 16 ottobre 1937 (C.F. PDRGFR37R16A372D), residente a Rovereto (TN), via Madonna del Monte 8 il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della FINANZIARIA IMMOBILIARE ROVERETANA S.P.A., proprietaria della p.f. 475/I C.C. Lizzana, di seguito indicato come soggetto lottizzante;

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

PREMESSE

- la variante al piano regolatore generale "Giugno 2009", adottata con deliberazione consiliare n. 9 di data 16 febbraio 2012 (terza adozione) e approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012, assegna a parte della p.f. 475/I C.C. Lizzana avente una superficie reale complessiva di circa 17.260 m², la destinazione

residenziale di completamento con norma speciale N.4 denominata " Area compresa fra via Ai Fiori e via delle Zigherane", per una superficie di circa mq. 9.070 e assegna la destinazione a verde pubblico esistente e di progetto ad una superficie di circa mq. 8.190 e per un tratto a viabilità di progetto;

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 1

Finalità ed obiettivi del piano

Il piano di lottizzazione prevede sostanzialmente un nuovo insediamento residenziale e la predisposizione del terreno per un parco verde pubblico al margine sud della zona di espansione della città, tra via Zigherane e via ai Fiori.

Il lotto di progetto, costituito dalla p.f. 475/1 C.C. Lizzana, è una "cesura" di circa 17.260 m², di cui circa 8.715 m² verranno interessati dall'edificazione di un complesso residenziale, dei rimanenti circa 8.545 m², una parte, circa 5.433 m², serviranno per la realizzazione di un parco verde pubblico e una parte, circa 3.112 m², per la realizzazione di una nuova strada con parcheggi e pista ciclabile.

La strada di progetto separerà l'area destinata ad insediamento residenziale dall'area destinata a verde pubblico, in corrispondenza dell'elettrodotto esistente.

ART. 2

Obblighi generali

Il soggetto lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la 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 l'area lottizzata, 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. e degli elaborati di progetto allegati, quali parti integrante e sostanziale.

Nel rispetto della normativa urbanistica vigente la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese del soggetto lottizzante.

ART. 3

Elaborati del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto, redatti dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, che si allegano al presente atto, quali parte integrante e sostanziale e che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed ai quali fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento:

Elaborato n.	Titolo
2178ULT001P30	Corografia – estratto P.R.G. – estratto catastale
2178ULT010A20	Rilievo planialtimetrico
2178ULT010P50	Planimetria
2178ULT011P30	Inquadramento urbanistico e vista d'insieme
2178ULT012P40	Planimetria cessione aree
2178ULT013P40	Planimetria urbanizzazioni
2178ULT015P00	Planimetria elettrodotto
2178ULT200P10	Tipologie edilizie edificio A
2178ULT201P10	Tipologie edilizie edificio B
2178ULT202P10	Tipologie edilizie edificio C
2178ULT100P20	Strada
2178ULT102P10	Profilo fognatura
2178ULT103P20	Particolari pozzetti e caditoie
2178ULT104P10	Particolari corpi illuminanti e piante
2178ULT105P10	Metodo convenzionale degli scavi
2178ULT300P20	Sistemazione terreno parco
2178ULT305P10	Prospetto e sezioni elettrodotto
2178ULT707P50	Computo metrico estimativo
2178ULT801P60	Relazione tecnico illustrativa – norme di attuazione
	Relazione geologico-geotecnica e idrogeologica
	Progetto preliminare di utilizzo delle terre e rocce di scavo ai sensi dell'art. 186 d.lgs. 04/08 e della delibera della Giunta provinciale n. 1227/09

	Relazione sulla modellazione sismica
	Integrazione alla relazione geologica-geotecnica
	Relazione tecnica previsionale riguardante la valutazione impatto/clima acustico

ART. 4

Descrizione del piano di lottizzazione

Il piano regolatore vigente prevede due destinazioni urbanistiche per la p.f. 475/1 C.C. Lizzana, per circa 9.070 m², destinazione residenziale e, per circa 8.190 m², area a verde pubblico esistente e di progetto.

Il piano regolatore generale non prevede espressamente per il compendio in oggetto la formazione di un piano di lottizzazione. Tuttavia l'art. 42 comma 2 lett. b) della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1 prescrive l'obbligo di lottizzazione nel caso in cui la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5.000 m² comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

L'area in questione rientra in questa fattispecie in quanto l'area edificabile è di superficie superiore a 5.000 m² e il soggetto lottizzante si assume l'obbligo di eseguire opere di urbanizzazione primaria.

Nel dettaglio gli indici urbanistici della parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana con destinazione residenziale sono i seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria	≤ 1,1
Altezza max	5 piani
Usi	Residenziale e altre attività compatibili con la residenza secondo le disposizioni delle norme di PRG

ART. 5

Vincoli progettuali

L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le seguenti variazioni:

- a) modifiche agli accessi, alla posizione ed alla dimensione dei locali interrati;

- b) modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, come previsto dalle norme allegare al piano di lottizzazione, 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 conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
- d) modifiche nella forma e dimensioni del perimetro dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- e) modifiche alla SUL e alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegare, 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.;
- f) ridefinizione delle tipologie dei materiali da impiegarsi negli interventi di riqualificazione degli spazi urbani ovvero nell'ambito delle opere di urbanizzazione;
- g) introduzione di arredi urbani, piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, chioschi, organismi di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, che non saranno considerati S.U.L. ma bensì volumi tecnici;
- h) riordino e modifica del numero e degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità indicate nel piano di lottizzazione;
- i) modifica della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
- j) modifiche dei tracciati interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;
- k) 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.

ART. 6

Opere funzionali

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria (acque meteoriche e di rifiuto), cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, la rete del gas, l'illuminazione pubblica, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc.

Distribuzione dell'energia elettrica

Sarà realizzata una nuova cabina elettrica nell'angolo a nord del parco verde pubblico a totale carico della Dolomiti reti S.p.A..

Il soggetto lottizzante provvederà a sua cura e spese alla posa dei cavidotti vuoti.

La rete distribuzione dell'energia elettrica sarà realizzata a cura e spese della Dolomiti Reti S.p.A.

Impianto di illuminazione pubblica

Il soggetto lottizzante assume l'obbligo di progettare e realizzare l'impianto di illuminazione pubblica (7 corpi illuminanti) sul lato ovest del parco verde pubblico.

L'impianto, che sarà gestito dalla SET Distribuzione s.p.a. o altro gestore, deve essere conforme agli standard, che prevedono essenzialmente l'impiego di componenti in classe 2 d'isolamento o con isolamento equivalente per garantire la protezione avverso i contatti indiretti senza necessità di dispersione di terra; è escluso l'utilizzo di apparecchiature luminose ad incasso.

Distribuzione del gas naturale

Il potenziamento della rete del gas e il suo prolungamento sulla nuova strada sarà realizzato dal soggetto lottizzante.

Gli allacciamenti d'utenza fino ai punti di consegna e le relative opere edili eventualmente interessanti proprietà pubbliche saranno eseguite a cura di Dolomiti Energia s.p.a.

Acquedotto

Per la fornitura dell'acqua potabile agli edifici sarà necessario potenziare ed estendere la rete di distribuzione esistente, come evidenziato nella tav. 2178ULT013P40 - Planimetria urbanizzazioni, e realizzare gli allacciamenti d'utenza. L'estensione della rete di distribuzione e gli allacciamenti d'utenza fino ai punti di consegna nonché le opere edili sulle proprietà pubbliche saranno realizzati a cura del soggetto lottizzante.

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 le nuove fognature.

E' previsto il rifacimento della fognatura su via Zigherane e la realizzazione su tutto il nuovo tratto stradale.

Le acque meteoriche degli edifici saranno smaltite a dispersione o nella fognatura pubblica mediante vasche di laminazione.

Tali allacciamenti, nel tratto compreso tra la tubazione stradale e i pozzetti terminali da posizionarsi al limite della proprietà privata, saranno realizzati dal soggetto lottizzante.

Gestione rifiuti urbani

In relazione alla destinazione residenziale degli edifici del piano di lottizzazione il soggetto lottizzante ha l'obbligo di osservare le prescrizioni che saranno impartite dal soggetto gestore del servizio per l'individuazione di adeguate aree di stoccaggio e modalità di raccolta dei rifiuti.

Predisposizione dei collegamenti in fibra ottica

Per la rete di comunicazione elettronica sarà necessario rispettare le disposizioni di cui alla delibera della Giunta provinciale n. 1269 del 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 ciascuna delle concessioni edilizie attuative del piano di lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare.

Le opere di urbanizzazione sopra indicate, per quanto attiene l'aspetto edilizio, dovranno essere previamente autorizzate con i necessari titoli abilitativi di cui alla L.P. n. 1/2008.

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

ART. 7

Titoli abilitativi per l'attuazione del piano

Gli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione potranno trovare autonoma realizzazione nel rispetto del compiuto approntamento delle opere funzionali e degli spazi pubblici di cui all'art. 9 del presente atto e nel rispetto delle previsioni procedurali previste dall'ordinamento urbanistico provinciale.

I singoli interventi edilizi potranno trovare separata autorizzazione purché godano di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato in tempi diversi per i singoli interventi edilizi, purché le opere urbanizzative strettamente funzionali e adiacenti siano state eseguite nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 17.

CAPO II – RIFERIMENTI METRICI E CATASTALI

ART. 8

Area interessata dal piano

Il piano di lottizzazione interessa la realtà immobiliare p.f. 475/1 C.C. Lizzana di proprietà della società Finanziaria Immobiliare Roveretana s.p.a.

Il soggetto lottizzante presenta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità dell'immobile di sua proprietà e si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente convenzione, della

quale fanno parte integrante, per se stesso, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I – DESCRIZIONE DELLE OPERE E

PRINCIPALI CONDIZIONI DI REALIZZAZIONE

ART. 9

Opere di urbanizzazione primaria

soggette allo scomputo degli oneri concessori

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori sono le seguenti:

- a) la strada pubblica (di circa 1494 m²) e 39 parcheggi pubblici (di circa 622 m²) da realizzare per una superficie di circa m² 2.116;
- b) approntamento di un marciapiede (di circa 444 m²) e di una pista ciclabile (di circa 552 m²) a confine con il parco verde pubblico;
- c) predisposizione del terreno per il parco verde pubblico per una superficie di circa m² 5.433, come da progetto allegato;
- d) illuminazione pubblica. I corpi illuminanti posti in corrispondenza dei parcheggi pubblici verranno collocati come indicato sulla tavola 2178ULT101P40 - Planimetria urbanizzazioni;
- e) fognatura, acquedotto, metanodotto, rete per la distribuzione del gas naturale e infrastrutture per l'approntamento della rete elettrica e di comunicazione elettronica mediante posa dei cavidotti vuoti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono sviluppate in termini progettuali definitivi all'interno delle tavole:

Elaborato n.	Titolo
2178ULT010P50	Planimetria
2178ULT100P20	Strada
2178ULT013P40	Planimetria urbanizzazioni
2178ULT104P10	Particolari corpi illuminanti e piante

redatte dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, allegate al presente atto, quali parti integranti e sostanziali e alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potrà subire modifiche sulla scorta di ulteriori esigenze rappresentate dal Comune e dal soggetto lottizzante senza aggravio di costi.

L'impianto progettuale contemplato nel progetto definitivo dovrà quindi essere rispettato in termini di massima e dovrà costituire indirizzo guida per il successivo affinamento progettuale di livello esecutivo, sviluppato sulla base dell'art. 17 della Legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e s.m.i. e nel relativo regolamento di attuazione emanato con Decreto del Presidente della Giunta provinciale 11 maggio 2012, n. 9-34/Leg.

Il contributo di concessione è stato stimato in € 839.650,00, in base al potenziale massimo di edificazione della lottizzazione. Il suo esatto ammontare sarà determinato in base al progetto definitivo.

ART. 10

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, realizzate dal soggetto lottizzante e soggette allo scomputo degli oneri concessori, come da progetto definitivo, devono essere eseguite da un'impresa in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e al relativo regolamento di attuazione nonché alla legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26.

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione, eseguite dal soggetto lottizzante, come indicate all'art. 9, ammonta a € 591.724,63 risultante dalla stima dei lavori, come da computo metrico estimativo redatto dall'ing. Claudio Lorenzi in data 7 giugno 2012.

All'importo di cui sopra trova applicazione un ribasso corrispondente al 20%, tenendo conto che analoghi appalti di tipologia simile aggiudicati nella Provincia Autonoma di Trento hanno sortito analoghe percentuali di ribasso. Ciò comporta pertanto il riconoscimento alla ditta lottizzante di un importo netto per opere comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 478.388,78 così distinto:

- per lavori € 473.379,7;
- per oneri della sicurezza € 5.009,08.

A tali importi si aggiungono le spese tecniche pari a € 77.170,00, l'Inarcassa pari a € 3.086,80 per un totale di € 558.645,58.

Il tutto trova definita sintesi nel quadro economico di seguito riportato:

INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI		
STRADA	275.568,55	
FOGNATURA	147.030,00	
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	10.521,85	
ACQUEDOTTO	57.340,00	
GAS	49.210,00	
VERDE PUBBLICO	52.054,23	
ONERI SICUREZZA SPECIFICA	5.009,08	
RIBASSO D'ASTA	-118.344,93	
IMPORTO LAVORI Euro		478.388,78
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
1 – SPESE TECNICHE	77.170,00	
2 – INARCASSA 4% SU 77.170,00	3.086,80	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE Euro		80.256,80
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA Euro		558.645,58

All'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica nell'ambito del presente piano di lottizzazione a carico del soggetto lottizzante non si applica il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, ai sensi dell'art. 45 comma 1 della legge 22 dicembre 2011 n. 214.

**CAPO II – PROGETTAZIONE, ESECUZIONE,
GARANZIE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO REALIZZATE
DIRETTAMENTE DAL SOGGETTO LOTTIZZANTE:**

ART. 11

Opere: progettazione, tempi e modalità di esecuzione

Il soggetto lottizzante si impegna a redigere il progetto esecutivo degli interventi urbanizzativi di cui all'art. 9, successivamente all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui agli artt. 101 e segg. della l.p. 1/2008, prima dell'inizio dei lavori.

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.

Gli elaborati progettuali delle opere di cui sopra resteranno di piena ed assoluta proprietà del Comune il quale potrà impiegare gli stessi per le finalità pubblicistiche statutarie.

Gli elaborati dovranno essere presentati al Comune in numero di tre copie e su supporto magnetico nei seguenti formati:

- a) gli elaborati di testo in formato word o writer,
- b) gli elaborati grafici in formato autocad,
- c) il computo metrico estimativo in formato STR o PRIMUS.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno comunicati al Comune da parte del o dei direttori/e dei lavori.

Il dirigente di merito si riserva 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 ed aumenti di costi.

ART. 12

Opere: responsabile unico

Nell'ambito della progettazione ed esecuzione delle opere eseguite direttamente dal soggetto lottizzante, lo stesso deve indicare un professionista, quale responsabile unico nei riguardi del Comune, che deve garantire il coordinamento e il corretto sviluppo delle attività dalla fase di progettazione a quella di esecuzione dei lavori.

Il responsabile unico deve controllare gli stati d'avanzamento del progetto e deve avere piena facoltà per gestire le eventuali criticità, problematiche organizzative e varianti al programma.

Il soggetto lottizzante dovrà nominare il responsabile in materia di sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori secondo il d.lgs. 81/2008; lo stesso potrà essere soggetto diverso dal responsabile unico.

Gli oneri relativi al responsabile unico e al responsabile della sicurezza sono a carico del soggetto lottizzante.

ART. 13

Opere: garanzie e coperture assicurative

A garanzia degli eventuali danni a persone, cose o animali, dipendenti dalla realizzazione degli interventi concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima dell'inizio delle opere stesse, l'impresa cui sarà affidata l'esecuzione dei lavori, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 129 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e dagli artt. 125 e 126 del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, sarà obbligata a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- a) polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (*construction all risks* – C.A.R.) strutturata in due sezioni così specificate:

Sezione A (*all risks*) con i seguenti massimali di copertura:

- Partita 1 – opere eseguite dal soggetto lottizzante: importo scaturente dal computo metrico estimativo;
- Partita 2 – opere preesistenti: euro 50.000,00.-;

Sezione B (R.C.T.); ai sensi dell'art. 125 e 126, del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, la somma assicurata per la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi è pari al 5% della somma assicurata per le opere nella Sezione A, con un minimo di euro 500.000,00.-;

- b) polizza responsabilità civile a favore di del personale (R.C.O.);
c) polizza responsabilità civile autoveicoli e mezzi d'opera;
d) polizza responsabilità civile verso i propri dipendenti impiegati nei lavori e soggetti ad assicurazione obbligatoria.

Il soggetto lottizzante non potrà determinare l'inizio dei lavori prima dell'accensione delle polizze assicurative di cui sopra.

ART. 14

Opere: direzione dei lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione

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.

L'attività di direzione lavori deve assicurare l'esecuzione del progetto limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e deve essere svolta in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia di direzione, contabilità e collaudo dei lavori dello Stato, con particolare riferimento al d.lgs. 163/2006 e al d.p.r. 207/2010, alla legislazione provinciale in materia di lavori pubblici, nonché alla normativa statale in materia di antimafia, sicurezza, con specifico riferimento alle disposizioni di cui al d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e alle direttive comunitarie in materia di sicurezza.

Al soggetto lottizzante, a mezzo della direzione lavori, compete la responsabilità, pena il risarcimento dei conseguenti danni per il Comune, della puntuale e corretta esecuzione delle opere in conformità al progetto, della sua contabilizzazione.

Il direttore dei lavori è tenuto in particolare a vigilare sulla regolare esecuzione delle opere e sull'esistenza di vizi e difformità rispetto al progetto approvato dal Comune ed adempiere a tutti gli obblighi previsti dalla normativa in materia.

Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dovrà verificare il piano di sicurezza e coordinamento e predisporre gli adeguamenti necessari in relazione all'evoluzione dei lavori ed alle eventuali modifiche intervenute ed adempiere a tutti gli obblighi previsti dalla normativa in materia.

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.

Il soggetto lottizzante, a mezzo del direttore lavori e del coordinatore per la sicurezza, per l'adempimento delle prestazioni di cui al presente articolo o comunque assegnate dalla legge, deve garantire la presenza continua nel

cantiere, durante lo svolgimento dei lavori; allo scopo possono essere designati anche dei collaboratori o delegati la cui attività avviene in ogni caso sotto la stretta e personale responsabilità dei soggetti direttamente incaricati.

Gli oneri relativi alla direzione dei lavori, alla contabilità, all'assistenza e al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, ai sensi del d.lgs. 81/2008, delle opere realizzate direttamente dal soggetto lottizzante, sono a carico dello stesso.

ART. 15

Opere: varianti progettuali

Il soggetto lottizzante si impegna a far redigere a mezzo di professionisti abilitati le varianti progettuali delle opere nel rispetto dell'art. 51 della l.p. 26/1993 e s.m.i..

Le varianti progettuali saranno pertanto affidate ad idoneo professionista segnalato dal soggetto lottizzante, previa autorizzazione del dirigente di merito; comunque nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 della l.p. 26/1993 e s.m.i..

Gli oneri conseguenti alla stesura delle varianti, concordate tra il soggetto lottizzante e il Comune, sia per quanto attiene gli aspetti progettuali, sia per quelli esecutivi di cui al presente articolo, dovranno essere assunti in toto dal soggetto lottizzante, fermo restando l'importo massimo riconoscibile dall'Amministrazione comunale pari ad € 559.766,66.

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

ART. 16

Disposizioni in materia di sicurezza e gestione del cantiere – oneri previdenziali e assicurativi

Le opere dovranno essere realizzate da un'impresa abilitata alla realizzazione di opere pubbliche, contraddistinta dall'insussistenza delle cause di esclusione previste dalla l.p. 26/1993 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione, emanato con d.P.G.P. 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg. e dal d.lgs. 163/2006, dai requisiti di correttezza rispetto agli obblighi concernenti le dichiarazioni e i conseguenti adempimenti in materia

contributiva e assicurativa; dall'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, dall'osservanza delle norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori.

Prima dell'inizio dei lavori, l'impresa deve trasmettere alla stazione appaltante e al Comune la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici; attraverso la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, ai sensi del d.lgs. 81/2008; l'impresa esecutrice dei lavori dovrà dichiarare la consistenza dell'organico dell'ultimo anno distinto per qualifica, il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato e dovrà inoltre presentare copia del documento unico di regolarità contributiva.

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'impresa si obbliga ad 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.

L'impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano 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 è altresì responsabile in solido all'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

In caso di inottemperanza a tali obblighi, accertata dal Comune, o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, si procederà intaccando la cauzione di cui al successivo art. 18 a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

L'impresa dovrà trasmettere periodicamente alla stazione appaltante e al Comune copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi nonché

di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva.

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

ART. 17

Tempi per l'esecuzione dei lavori e cronoprogramma

Il soggetto lottizzante si impegna ed obbliga ad eseguire le opere di cui al precedente art. 9 nel rispetto delle tempistiche sottoindicate, successivamente all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui alla Legge provinciale 1/2008 e alla formale approvazione del progetto esecutivo, da parte del dirigente competente.

- a) la strada pubblica, i parcheggi pubblici e la pista ciclabile entro la data di presentazione della domanda di agibilità dell'ultimo edificio della lottizzazione;
- b) la predisposizione del terreno per il parco verde pubblico entro la data di presentazione della domanda di agibilità dell'ultimo edificio della lottizzazione;
- c) l'illuminazione pubblica entro la data di presentazione della domanda di agibilità del primo edificio della lottizzazione;
- d) la fognatura entro la data di presentazione della domanda di agibilità del primo edificio della lottizzazione;
- e) l'acquedotto e il metanodotto entro la data di presentazione della domanda di agibilità del primo edificio della lottizzazione.

In ogni caso i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno precedere l'ultimazione delle opere edilizie previste nel presente piano e sono condizione per il rilascio dell'agibilità.

Non risulta ammesso il rilascio di certificati di agibilità, seppur parziali, qualora riferiti a manufatti edilizi (edifici o porzioni di edificio) non dotati delle necessarie urbanizzazioni.

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

ART. 18

Accettazione e invariabilità dei prezzi – nuovi prezzi

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, soggette a sconto degli oneri, di cui all'art. 9, esclusi gli oneri per la sicurezza, dovrà essere calcolato con riferimento alle voci dell'elenco prezzi provinciale 2011, ribassato del 20%, pari alla percentuale media di ribasso per opere analoghe in corso di realizzazione nel contesto del territorio provinciale.

I prezzi così stabiliti si intendono dunque accettati dal soggetto lottizzante in base a calcoli di sua convenienza, a tutto suo rischio e pericolo, e quindi sono fissi ed invariabili indipendentemente da qualsiasi eventualità, per tutta la durata della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 133 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, non è ammesso procedere alla revisione dei prezzi e non si applica l'art. 1664, comma 1 del Codice civile.

Qualora in corso d'opera si rendano necessari lavori non previsti, per i quali non si trovi nell'allegata stima parametrica sommaria dei costi il relativo prezzo, si provvederà a norma dell'art. 163 del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n.207, utilizzando l'elenco prezzi per lavori pubblici di interesse provinciale relativo all'anno in cui il nuovo prezzo dovrà essere introdotto.

Nell'eventualità che il Comune intendesse far eseguire ulteriori opere non previste dalla presente convenzione i costi saranno valutati all'epoca della comunicazione e i prezzi saranno quelli del prezzario PAT dell'anno della comunicazione stessa.

ART. 19

Opere: penali

Se le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 non dovessero trovare ultimazione, per cause imputabili al soggetto lottizzante, entro i tempi di cui al precedente art. 17, il Comune darà corso all'applicazione di una penale di € 500,00.- (cinquecento/00), per ogni mese di ritardo e frazioni uguali o superiori a 15 giorni, da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

Ove il pagamento non segua entro il termine fissato, il Comune provvederà in via coattiva e in danno.

Eventuali proroghe dei tempi dovranno essere formalizzate al Comune antecedentemente al termine di scadenza concernente la conclusione delle relative obbligazioni.

La proroga sarà concessa qualora ritenuta assentibile e motivatamente giustificabile con formale nota di assenso del dirigente di merito.

ART. 20

Opere: collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere

Le opere sono sottoposte a collaudo entro i termini previsti dalla normativa provinciale in materia di opere pubbliche.

A questo scopo il Comune incarica un professionista di propria fiducia per il collaudo e dispone che la consegna degli elaborati avvenga con le seguenti modalità:

- a) consegna del certificato di collaudo statico, se e in quanto dovuto, entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna della relazione del direttore dei lavori sulle strutture ultimate;
- b) consegna del certificato di collaudo tecnico-amministrativo entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

In base alle risultanze del collaudo il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi e il soggetto lottizzante è obbligato a provvedervi entro il termine che verrà fissato.

In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla fideiussione del successivo art. 23.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, l'opera si intende accettata dal Comune.

In casi eccezionali le opere di cui all'art. 11 possono essere assunte in consegna dal Comune, anche in pendenza della verifiche per il collaudo, non appena siano ultimate. Della consegna si darà atto con apposito verbale, stipulato in contraddittorio tra le parti.

Le spese di collaudo ivi compresi gli onorari del professionista sono a carico del soggetto lottizzante.

ART. 21

Opere: manutenzione

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione dovranno essere mantenute da parte del soggetto lottizzante fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse o, in caso di consegna anticipata, fino alla data di predisposizione del relativo verbale sottoscritto da tutti gli attori coinvolti. Fino al termine di cui sopra, rimane a carico del soggetto lottizzante ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso.

CAPO III – RAPPORTI PATRIMONIALI

ART. 22

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.1 del 4 marzo 2008 e suo regolamento di attuazione approvato con D.P.P. 13 luglio 2010 n.18-50/Lcg., i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nella tav. n. 2178ULT012P40 - Planimetria cessione aree, che è parte integrante sostanziale del presente atto:

- a) il diritto di proprietà di parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana di circa m² 5.433, corrispondente al parco verde pubblico;
- b) il diritto di proprietà di parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana di circa m² 3.112, corrispondente alla strada pubblica, ai parcheggi pubblici, ai marciapiedi pubblici e alla pista ciclabile;
- c) il diritto di servitù di passo su parte della p.f. 475/1 c.c. Lizzana di circa m² 378, corrispondente al marciapiede a servizio e di proprietà degli erigenti edifici residenziali a favore della neo p.f. Strada di cui al punto b). La manutenzione ordinaria del marciapiede sarà a carico dell'amministrazione.

Il soggetto lottizzante si impegna a consegnare al Comune il necessario tipo di frazionamento entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione delle opere urbanizzative ai sensi della presente convenzione e con riferimento ai tempi di cui all'art. 17.

I contratti di cessione delle aree e di costituzione del diritto di servitù di passo pubblico dovranno essere stipulati entro 45 (quarantacinque) giorni dal collaudo definitivo delle opere urbanizzative.

Il trasferimento sarà attuato mediante atto definitivo intavolabile alla cui redazione e stipulazione si procederà secondo le direttive che impartirà il Comune.

Il soggetto lottizzante dichiara che gli immobili oggetto di cessione al Comune, all'atto del rogito notarile, saranno liberi 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.

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

TITOLO III – NORME COMUNI

ART. 23

Garanzie delle opere e fideiussione

Le opere realizzate direttamente dal soggetto lottizzante, che sono oggetto di cessione in proprietà o costituzione di diritto di servitù di passo a favore del Comune, previste dalla presente convenzione, dovranno essere realizzate con modalità e caratteristiche idonee a garantire l'esercizio sicuro e funzionale e sono dovute al Comune le garanzie previste a termini di legge.

Ai sensi dell'art. 11 del Decreto del Presidente della Giunta provinciale di Trento n. 18-50/I Leg di data 13.07.2010 e dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente rapporto convenzionale, 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 di cui all'art. 1944 c.c. dell'importo corrispondente a € 558.645,58.

L'accensione della garanzia finanziaria di cui sopra dovrà avvenire nella misura del 5% all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

La parte rimanente, corrispondente al 95% della garanzia fideiussoria, dovrà essere accesa prima del rilascio delle singole concessioni edilizie per l'importo corrispondente agli oneri di concessione relativi all'intervento edilizio concesso e fino all'ammontare complessivo della garanzia.

La fideiussione per l'intero importo dovrà comunque essere costituita entro 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla presentazione della relativa polizza fideiussoria.

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.

Detta cauzione sarà svincolata ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal soggetto lottizzante con il presente atto, anche con svincoli parziali in relazione all'effettuazione di collaudi relativi alle singole opere urbanizzative e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione della ultimazione dei lavori della cessione delle aree di cui all'art. 22.

ART. 24

Contributo di concessione

Il soggetto lottizzante, richiedente le concessioni edilizie del presente piano di lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 115 e seguenti della legge provinciale 1/2008, così come disciplinato dal regolamento comunale in materia di contributo di concessione.

Il soggetto lottizzante si impegna con la presente convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 9. Risulta evidente che tali opere, costituite dalla strada pubblica, dai parcheggi pubblici e dalla pista ciclabile per una superficie di circa m² 3.112, predisposizione del terreno per il parco verde pubblico per una superficie di circa m² 5.433 e dall'illuminazione pubblica rivestono un significativo interesse pubblico e sono destinate alla pubblica fruizione.

Per tal motivo si ritiene che l'importo delle opere di urbanizzazione possa venire scomputato dal contributo di concessione fino ad un massimo di due terzi del contributo stesso o in alternativa dell'importo pari al minor valore delle opere urbanizzative realizzate se inferiore ai due terzi.

Tale riduzione viene applicata in due momenti:

1. in via provvisoria all'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati compresi nel piano, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori;

2. in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori, nell'ipotesi di variazioni tali da determinare un aumento ovvero una diminuzione delle opere da realizzare, in tal caso il valore delle opere urbanizzative realizzato in più o in meno verrà calcolato sulla base del computo metrico estimativo dei lavori, i cui prezzi verranno formati sulla base secondo le modalità stabilite nel precedente articolo 18.

Se i costi delle opere a consuntivo fossero minori del contributo di concessione dovuto, il soggetto lottizzante si impegna a versare il relativo conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

Se i costi risultassero superiori al contributo di concessione dovuto, non si procederà al rimborso della quota eccedente che rimarrà comunque a carico del soggetto lottizzante.

ART. 25

Durata

La convenzione ha durata di 10 anni dalla data di sottoscrizione della stessa, ai sensi della legge provinciale 1/2008 e s.m. e i..

ART. 26

Tutela ambientale

Ai sensi delle normative vigenti in materia ambientale (tutela dall'inquinamento acustico e qualità dei siti) si evidenzia che le richieste delle concessioni edilizie 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. 27

Spese

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

ART. 28

Controversie

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed

esecuzione della presente convenzione sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente dell'area tecnica comunale e il soggetto lottizzante.

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

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

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. 25 (venticinque) pagine, di cui la 25 contenente le sottoscrizioni.

p. il COMUNE di ROVERETO
Il dirigente dell'area tecnica
- Luigi Campostrini -

p. la ____
- ____ -