Allegato alla deliberazione giuntale n. 123 di data 25/06/2019

Comune di Rovereto
- Provincia di Trento -

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ai sensi dell'articolo 5 comma 8 del Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg e delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Rovereto.

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

Avanti a me _____, sono comparsi i signori:

1. _____, nato a _____ il _____, dirigente del Servizio _____ 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. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ a _____, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società **LF Immo S.r.l.** con sede in via Museo n. 1 – 39100 Bolzano, proprietaria delle realtà individuate dalle pp.fond. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana, in località denominata “La Favorita” e situate tra la via del Garda e Viale Caproni in Rovereto, di seguito indicato come “soggetto lottizzante”.

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

PREMESSE

Visto quanto riportato ed esaustivamente richiamato nelle premesse alla delibera della Giunta Comunale n. ____ di data _____ che approva il presente schema di convenzione, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 –Ambito di intervento

La presente convenzione è relativa al Piano di Lottizzazione dell'area "La Favorita" di cui alle pp. fond. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana, situata in zona produttiva, tra la via del Garda e Viale Caproni in Rovereto.

La p.f. 996/1, porzione a nord dell'area, risulta inedificata e si presenta come un prato non coltivato pianeggiante. La p.f. 996/2, porzione a sud dell'area, è formata da un piazzale sterrato e pianeggiante nel quale è collocato un unico edificio realizzato al grezzo in forza della concessione di edificare di data 11 maggio 2005 n. 34.192/04, avente ad oggetto la costruzione di una nuova palazzina uffici a servizio dell'area di pertinenza dell'attività della ditta ex Edil 5 srl con relativa mensa aziendale; l'edificio a tutt'oggi risulta incompleto di parte delle finiture e si presenta in evidente stato di abbandono e fatiscenza.

L'edificio stesso, a pianta ellissoidale, è distribuito fuori terra su cinque piani oltre ad un piano interrato.

L'area di intervento, che presenta una superficie complessiva pari a circa 12.300 mq, si configura come un unico lotto, suddiviso in due ambiti progettuali. Dal punto di vista urbanistico, dette realtà fondiarie ricadono prevalentemente in area che il vigente Piano Regolatore Generale classifica quali "Zone del settore secondario e terziario D5" di cui all'art. 71 delle relative norme di attuazione il quale prevede, tra le destinazioni consentite, l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nonché parzialmente in area "Tessuto saturo di ristrutturare B3" di cui all'art. 58 delle medesime norme di attuazione. Le stesse risultano altresì interessate da un'ampia fascia di rispetto stradale in prossimità della rotatoria e lungo tutto il tratto di via del Garda.

ART. 2 – Obblighi generali

Il soggetto lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione, da stipularsi entro tre mesi dalla data di approvazione del piano di lottizzazione, è da considerare vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune.

Il soggetto lottizzante è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali. Nel caso che il soggetto lottizzante alieni *in toto* o in parte le proprietà di cui al presente

rapporto convenzionale, lo stesso si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non soddisfatti alla data dell'alienazione. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al soggetto lottizzante nell'assunzione dei suddetti obblighi.

Il soggetto lottizzante presenta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di sua proprietà e si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto che, quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso, per sé stesso, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Nell'ipotesi dell'entrata in vigore di modifiche normative comunque denominate, si precisa che per i contenuti del presente atto convenzionale valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse. Resta ferma l'applicazione dell'art. 55 comma 2 L.P. 15/2015.

ART. 3 – Descrizione del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione prevede la riqualificazione dell'area a mezzo demolizione dell'edificio da ultimo costruito e la successiva suddivisione del lotto in due diversi ambiti di intervento, fisicamente separati e denominati rispettivamente ambito A e ambito B, con l'obiettivo di poter realizzare in un ambito una media struttura di vendita, nell'altro sia una media struttura di vendita che potenzialmente altre attività, ciascuno dotato di piena autonomia funzionale anche in termini di spazi di servizio, nel rispetto dell'indice massimo di copertura. La lottizzazione è articolata, sostanzialmente come di seguito:

- realizzazione di un edificio con destinazione commerciale (media struttura di vendita per il commercio alimentare), su di un unico livello fuori terra, completo di parcheggi ed accessi, con Superficie Ambito di 7.540 mq (di cui 7.464 mq in zona D5 e 76 mq in zona viabilità), superficie di vendita di 1.366 mq (*nel seguito Ambito A*), previa demolizione dell'edificio oggi esistente all'interno dell'area;
- realizzazione di un edificio con destinazione commerciale (media struttura di vendita per il commercio non alimentare che potenzialmente di altre attività

ammesse dalla destinazione di zona), distribuita su due livelli (piano terra e piano primo), completo di parcheggi ed accessi, con Superficie Ambito di 4.810 mq (di cui 4.345 mq in zona D5 e 465 mq in zona B3), superficie di vendita di 1.400 mq (*nel seguito Ambito B*);

- realizzazione dei sottoservizi, delle opere funzionali e degli allacciamenti, come da allegata Tavola 06 (“Schema dei sottoservizi”).

ART. 4 – Elaborati del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto del gennaio 2019, che quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso. Le Parti dichiarano di conoscere perfettamente gli elaborati di seguito elencati ed ai quali fanno, per ogni e qualsiasi effetto, espresso riferimento:

Elaborato n.	Titolo
TAV 01	Estratto mappa – PRG – documentazione fotografica
TAV 02	Rilievo plano-altimetrico, sezioni e profili terreno attuale - stato di fatto
TAV 03	Planimetria regime dei suoli – sezioni e profili – stato di progetto
TAV 04	Planimetria delle demolizioni
TAV 05	Planimetria di comparazione esistente / progetto
TAV 06	Schemi di allacciamento sottoservizi
TAV 07	Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche
TAV 08	Viste Generali
TAV 08BIS	Viste Generali
TAV 09	Opere di Liberalità - planimetria pista ciclopedonale
TAV 10	Schemi progettuali/tipologici dei fronti
TAV 11	Sovrapposizione catastale – aree in cessione
1.1	Relazione Tecnica Illustrativa
1.2	Documentazione fotografica
2.1	Studio geologico preliminare
2.3	Studio dell’acquifero
3.1	Studio di inserimento viabilistico
4.1	Norme Tecniche di Attuazione

- 5.1 Opere di Liberalità - stima parametrica dei costi
- 5.2 Opere di liberalità - Descrizione delle lavorazioni pista ciclopedonale
- 6.1 Valutazione di impatto acustico
- 6.2 Relazione di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica
- Relazione integrativa ma non innovativa in merito alla sostenibilità ambientale e alla sicurezza dell'intervento a supporto della richiesta di deroga urbanistica
- Criteri progettuali di sostenibilità ambientale-paesaggistica-energetica
- Controdeduzione all'osservazione di data 6 marzo 2019

A corredo della presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale allegata alla stessa, si introduce il Documento Tecnico, finalizzato a puntualizzare e meglio specificare quanto sinteticamente riportato nella presente convenzione. Nel dettaglio il Documento Tecnico risulta articolato come di seguito:

- Premessa;
- CAPITOLO 1 – Opere di urbanizzazione in liberalità non soggette allo scomputo del contributo di costruzione– Tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità per gli ambiti privati;
- CAPITOLO 2 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione in liberalità non soggette a scomputo;
- CAPITOLO 3 - Direzione lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza delle opere urbanizzative;
- CAPITOLO 4 - Varianti progettuali;
- CAPITOLO 5 - Disposizioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- CAPITOLO 6 - Collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere;
- CAPITOLO 7 - Manutenzione, vizi, difformità e garanzia delle opere;
- CAPITOLO 8 - Opere funzionali – specifiche;

- CAPITOLO 9 - Garanzie e coperture assicurative: specifiche.

ART. 5 – Disposizioni per l’attuazione del piano – cronoprogramma

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 49, comma 6, lett. e) punto 5) della L.P. 15/2015, il presente articolo disciplina le fasi temporali di esecuzione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.

Gli specifici ambiti di intervento individuati vengono di seguito richiamati:

A) **AMBITO A:** edificio con destinazione commerciale (media struttura di vendita per il commercio alimentare), su di un unico livello fuori terra, ed opere private connesse, previa demolizione dell’edificio oggi esistente all’interno dell’area;

B) **AMBITO B:** edificio con destinazione commerciale (media struttura di vendita per il commercio non alimentare che potenzialmente di altre attività ammesse dalla destinazione di zona), distribuita su due livelli ed opere private connesse;

C) Realizzazione dei sottoservizi, degli allacciamenti e delle opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, di cui al successivo art. 8, come da allegata Tavola 06.

Gli ambiti dovranno essere assentiti separatamente nel rispetto di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l’aspetto formale che funzionale.

L’attuazione del piano, con specifico riferimento alla presente soluzione progettuale, fatto salvo quanto sopra, dovrà avvenire nel rispetto del seguente ordine cronologico e di priorità:

- Demolizione del manufatto ad oggi esistente nell’ambito A entro 2 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall’esecutivo;
- Realizzazione dell’AMBITO A;
- Realizzazione dell’AMBITO B, anche contestualmente al precedente ambito A, nel rispetto di quanto prescritto dai relativi permessi di costruire;
- Realizzazione del percorso ciclo/pedonale, di cui al successivo art. 7 rubricato “Liberalità”, a propria cura e spese, che dovrà avvenire nel termine di 18 mesi dalla data di stipula della presente convenzione,

termine eventualmente prorogabile motivatamente. Le opere dovranno in ogni caso essere eseguite nel rispetto dei contenuti dell'allegato Documento Tecnico;

La realizzazione degli ambiti privati, anche contestualmente al percorso ciclo-pedonale e le relative richieste del relativo permesso di costruire, potranno avvenire una volta stipulata la presente convenzione.

Il rilascio dell'agibilità degli ambiti A e B sarà subordinato al completamento dei sottoservizi, degli allacciamenti e delle opere funzionali di cui al successivo art. 8.

Eventuali variazioni al cronoprogramma sopraindicato potranno avvenire attraverso l'attivazione di procedure di proroga, da concordarsi, purché debitamente motivate.

In tal senso si precisa che eventuali cause di forza maggiore o altri eventi, non imputabili al soggetto lottizzante, che determinino lo slittamento dei termini di cui sopra, non integrano inadempimento alla presente convenzione. Resta fermo che il Dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio potrà concedere proroghe ai termini sopra descritti, su motivata richiesta scritta del Soggetto promotore, da presentarsi prima della scadenza dei termini.

Considerato che l'attuazione del piano di lottizzazione avverrà per ambiti funzionali secondo l'ordine sopra descritto, il soggetto lottizzante si impegna a garantire il decoro e la sicurezza delle aree non attuate.

Nel caso di mancato rispetto dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (pista ciclo-pedonale) di cui al presente articolo, l'amministrazione, dopo aver inoltrato diffida al lottizzante a provvedere entro 45 giorni, si riserva di applicare una penale di euro 300,00 (trecento/00) per ogni ulteriore giorno di ritardo rispetto al termine fissato in diffida, fino ad un massimo di complessivi euro 40.000,00 (quarantamila/00).

Nel caso il ritardo ingiustificato ecceda 100 (cento) giorni, il Comune, previa diffida ad adempiere in un termine non inferiore a 20 giorni, potrà sostituirsi al Soggetto lottizzante nel completamento dell'Opera, incamerando la fideiussione posta a garanzia come di seguito definita, provvedendo al completamento dell'intervento. È fatto salvo l'eventuale risarcimento dei maggiori danni subiti dal Comune.

Le opere dovranno in ogni caso essere eseguite nel rispetto dei contenuti dell'allegato Documento Tecnico.

ART. 6 - Contributo di costruzione

Il soggetto lottizzante, laddove richiedente i permessi di costruire per l'attuazione degli ambiti A e B come previsti dalla presente lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015.

In tal senso si rileva che l'intervento relativo all'Ambito A mira a concretizzare un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad una ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 77, comma 1), lett. e), L.P. 15/2015, tenuto conto, in particolare, che il volume urbanistico di progetto risulta ampiamente inferiore rispetto a quello del manufatto assentito, di cui è prevista la demolizione. Pertanto, considerato che quanto proposto è riconducibile agli interventi di "recupero" di cui all'art. 77 comma 2 della L.P. 15/2015, il contributo da corrispondere sarà determinato secondo l'aliquota del 5% del costo medio di costruzione - ai sensi dell'art. 87 comma 1 della L.P. 15/2015 e come stabilito dal regolamento edilizio comunale in materia di contributo di costruzione. Al fine della determinazione dell'importo dovuto, sarà riconosciuto anche l'importo del contributo di concessione già versato per la realizzazione dell'edificio esistente per il quale la struttura e le caratteristiche formali dell'opera sono individuabili in modo univoco.

L'intervento di cui all'Ambito B rientra tra gli interventi di "nuova costruzione" di cui all'art. 77, comma 1, lett. g), L.P. 15/2015; pertanto, il contributo da corrispondere sarà determinato secondo l'aliquota del 15% del costo medio di costruzione - ai sensi del citato art. 87 comma 1 della L.P. 15/2015 e come stabilito dal regolamento edilizio comunale in materia di contributo di costruzione.

Nell'ipotesi dell'entrata in vigore di modifiche normative comunque denominate, si precisa che per i contenuti della presente convenzione valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse.

L'importo del contributo di costruzione, calcolato in via provvisoria, ammonta a circa € 180.000,00 ed è puramente indicativo. Il medesimo sarà calcolato puntualmente nell'ambito della richiesta dei relativi titoli abilitativi edilizi.

Il soggetto lottizzante si impegna con la presente convenzione alla realizzazione della pista ciclopedonale a titolo di liberalità, nonché alle ulteriori liberalità di cui al successivo art. 7, senza che le stesse possano considerarsi a scomputo del predetto contributo.

ART. 7 – Liberalità

La ditta lottizzante aderisce pienamente ai progetti, agli interventi e alle azioni che il Comune di Rovereto intende promuovere per il miglioramento della sicurezza urbana, della valorizzazione dell'ambiente, della promozione del decoro urbano e della convivenza civile. Tali intenti sono contenuti nel progetto SOPAA 2019/411 “Sicurezza – Ordine – Pulizia – Ambiente – Armonia” previsto negli obiettivi del Piano Esecutivo di Gestione 2019 – 2021. La ditta lottizzante vuole in particolar modo contribuire fattivamente alla realizzazione di opere atte a migliorare la sicurezza e il decoro di parchi pubblici, strade e percorsi ciclopedonali, il tutto per promuovere fra la collettività uno stile di vita sostenibile per l'ambiente, per la mobilità pulita e per la cura degli spazi pubblici cittadini.

Al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di cui al precedente paragrafo, la ditta lottizzante, per spirito di liberalità, si impegna a realizzare una pista ciclopedonale a propria totale cura e spese, ai sensi dell'art. 20, D. Lgs. 50/2016, previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, in conformità a quanto previsto nei seguenti allegati:

- TAV 09 Opere di liberalità - Planimetria Pista Ciclabile
- 5.1 Opere di liberalità - Stima parametrica dei costi
- 5.2 Opere di liberalità - Descrizione delle lavorazioni pista ciclopedonale

La realizzazione della pista ciclopedonale di cui alla presente convenzione è subordinata al rilascio, separato, del relativo titolo abilitativo edilizio. La predetta opera, che sarà realizzata dal lottizzante per spirito di liberalità, non sarà soggetta allo scomputo del contributo di costruzione.

La planimetria TAV 09 riporta tre ipotesi progettuali: la soluzione infine individuata dall'Amministrazione quale più opportuna è l'ipotesi n. 3. Secondo tale ipotesi, la realizzazione della pista ciclopedonale avverrà in parte su area di

proprietà pubblica, ed in parte su di una porzione di area privata, ad oggi di proprietà del Lottizzante.

Si precisa che le elaborazioni tecniche allegate alla presente convenzione assolvono ad una valenza d'approfondimento preliminare, ragione per la quale prima di attuare l'intervento la ditta lottizzante sarà chiamata a concordare con l'amministrazione comunale i particolari necessari e le tecniche operative/costruttive di dettaglio.

Ai fini dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente articolo, relativi alla realizzazione della pista ciclopedonale, il soggetto lottizzante si impegna a mettere a disposizione un importo massimo onnicomprensivo (compresi lavori computati in base a prezzario PAT 2018, oneri per la sicurezza, imprevisti, iva di legge, spese tecniche, collaudo) fino ad euro 180.000,00 (centottantamila/00). Resta quindi inteso che, nel caso in cui il soggetto lottizzante provveda all'esecuzione della pista ciclopedonale di cui al presente articolo con costi inferiori rispetto all'importo di cui sopra, il relativo risparmio sarà di esclusiva pertinenza del soggetto lottizzante, senza che il Comune possa pretendere alcunché in merito. Analogamente qualora l'importo effettivamente speso per la realizzazione dell'opera urbanizzativa in questione, superi il valore sopraespresso, il lottizzante dovrà assumersi tutti gli oneri, nessuno escluso, senza pretendere che l'amministrazione comunale provveda a parziale copertura degli oneri stessi.

Dal quadro sopra espresso emerge che la realizzazione dell'opera urbanizzativa assume pertanto concettualmente la valenza di obbligazione di risultato funzionale e tecnico operativa indipendentemente dall'onere sostenuto in termini concreti fatta eccezione per interventi imprevisti e non prevedibili di particolare rilevanza che dovessero generarsi in fase d'attuazione delle opere.

Il soggetto lottizzante affiderà i lavori di realizzazione della pista ciclopedonale di cui al presente articolo ad impresa/e appaltatrice/i di propria fiducia, trattandosi di opere a totale cura e spese del predetto Soggetto, ai sensi dell'art. 20, D. Lgs. n. 50/2016. Resta inteso che il Soggetto lottizzante verificherà l'insussistenza delle condizioni di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 in capo all'impresa/e appaltatrice/i selezionate per l'esecuzione dei lavori.

La pista ciclopedonale dovrà essere eseguita con modalità e caratteristiche idonee a garantirne l'esercizio sicuro e funzionale, e sarà sottoposta a collaudo,

ovvero alla presentazione del certificato di regolare esecuzione qualora ammesso in sostituzione del certificato di collaudo in conformità alla normativa provinciale vigente. Il collaudo avverrà da parte di un tecnico abilitato a cura del Comune e a spese del Lottizzante entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Prima dell'avvio dei lavori, l'impresa/e appaltatrice/i dovrà/dovranno presentare la polizza assicurativa "C.A.R. - Tutti i Rischi del Costruttore" a copertura di eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatasi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La polizza dovrà coprire i danni suddetti anche se conseguenti ad atti vandalici o comportamenti dolosi. La somma da assicurarsi è determinata nel rispetto delle condizioni minime stabilite dalla vigente normativa in materia di opere pubbliche e secondo le direttive che verranno impartite dal funzionario referente.

La polizza deve inoltre assicurare il Comune contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Il massimale minimo per l'assicurazione contro la responsabilità civile verso terzi è pari ad euro 2.000.000. Il Soggetto lottizzante si impegna a porre a carico dell'impresa appaltatrice che eseguirà i lavori, inserendo apposita clausola nel contratto d'appalto, la presentazione della polizza assicurativa di cui al presente comma.

Il soggetto privato sottoscrittore della presente convenzione si impegna altresì a predisporre specifico progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, finalizzato alla sistemazione e riqualificazione urbana di via del Garda nel tratto ricompreso tra la "Siric" e il sottopasso ferroviario posto a nord della lottizzazione in oggetto. L'intervento tecnico dovrà essere elaborato nel rispetto delle direttive e degli orientamenti riqualificatori che verranno stabiliti dal Comune di Rovereto. Lo spazio temporale finalizzato alla stesura della documentazione tecnica di cui sopra viene quantificato in 6 mesi dalla firma della presente convenzione. Nel termine di cui sopra non troveranno computazione i tempi per gli approfondimenti strategici, partecipativi e decisionali che l'Esecutivo municipale e l'apparto tecnico riterranno opportuni porre in essere per garantire una più condivisa scelta finale in ossequio ai principi di qualità, ecosostenibilità, sicurezza, ecc...

La ditta lottizzante, sempre per spirito di liberalità, si impegna ad effettuare a propria totale cura e spese, in area del territorio comunale esterna al perimetro della lottizzazione, e per un importo massimo omnicomprensivo (compresi lavori computati in base a prezziario PAT 2018, oneri per la sicurezza, imprevisti, iva di legge, spese tecniche) pari ad euro 70.000,00 (settantamila/00) previo ottenimento - nel caso - di tutte le necessarie autorizzazioni, opere pubbliche ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016, forniture e/o servizi anche professionali (in unica o più soluzioni) destinati al perseguimento delle finalità e degli obiettivi di cui al primo paragrafo del presente articolo, la cui identificazione verrà puntualmente definita dalla Giunta comunale mediante specifico orientamento.

L'affidamento e/o l'incarico inerente la liberalità stessa, come da ultimo definita, avverrà attraverso specifico provvedimento dirigenziale.

La ditta lottizzante si impegna ad ottemperare entro il termine ivi stabilito, salve motivate e giustificate proroghe, pena l'applicazione delle penali eventualmente previste. Le liberalità, per quanto non specificato sopra, verranno richieste dal Comune ed evase entro termini stabiliti di concerto tra la ditta Lottizzante e l'amministrazione comunale.

ART. 8 – Sottoservizi ed opere funzionali

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare i sottoservizi e 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, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc., come da allegata Tavola 06.

Eventuali modifiche relative alla realizzazione e posizionamento della cabina elettrica, dei punti di allacciamento alle diverse reti e delle reti stesse potranno essere disposte secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori senza che ciò costituisca variante allo stesso piano, compatibilmente con le aree oggetto di cessione.

Le varie opere funzionali saranno realizzate sulla scorta di quanto disciplinato nell'allegato Documento Tecnico.

Dovranno essere puntualmente approfonditi tutti i profili connessi alle pavimentazioni esterne e alle soluzioni di smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 9 –Vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali

L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva. In riferimento ai criteri progettuali di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica, le soluzioni proposte in sede di progettazione edilizia, dovranno trovare riscontro nel rispetto dei pareri e/o nullaosta comunque denominati senza che ciò determini variante al piano.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse, anche ai sensi dell'art. 55, comma 3, della L.P.15/2015, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le variazioni di seguito riportate:

- Limitatamente agli Ambiti A e B:
 - a) modifiche di modesto rilievo funzionali ad una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
 - b) 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;
 - c) modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 10% dei valori riportati negli elaborati di piano per ciascun ambito, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura;
 - d) modifiche alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno dei valori stabiliti per ciascun ambito, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima prevista dal P.R.G.;
 - e) modifiche alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso, nel rispetto di quelle previste dal progetto e secondo le categorie tipologico-funzionali provinciali, purché dotate e verificate dei relativi e necessari adempimenti compresi la dotazione di standard a parcheggio, prevista al momento;
 - f) riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia purché non influisca sulla funzionalità degli spazi pubblici;

g) modifiche della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari, nel rispetto delle indicazioni della Commissione Edilizia Comunale con funzione di C.P.C.;

h) variazioni della quota d'imposta degli edifici e delle superfici piane e inclinate, in misura massima in più o in meno di 1,00 m;

i) 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.

- Limitatamente al percorso ciclo-pedonale:

j) limitate modifiche del tracciato nel rispetto dello schema di progetto purché concordate con l'Amministrazione; 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.

In caso di discordanze fra i contenuti delle norme di attuazione del piano di lottizzazione e quelli della convenzione, prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

ART. 10 - Cessione gratuita di diritti reali

Il soggetto lottizzante si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere al Comune a titolo gratuito, i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nelle tavole di progetto 03 e 11 che, quantunque non materialmente allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto:

Nel dettaglio, con il presente atto il Lottizzante si impegna a cedere all'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, la porzione di area privata della p.f. 996/2 C.C. Lizzana, per una superficie catastale di circa 175 mq., così come individuata nelle allegate tavola 03 e 11.

Le superfici sopra riportate sono indicative, le stesse potranno variare in ragione delle eventuali rettifiche della consistenza dell'area, di cui emerga la necessità in sede di esecuzione.

L'area stessa di cui al precedente comma sarà ceduta al Comune di Rovereto libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, gravami e vincoli di ogni specie. Tutte le spese afferenti gli atti di trasferimento e di costituzione di diritti sono ad esclusivo carico del Lottizzante.

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'allegato Documento Tecnico.

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

I trasferimenti e le costituzioni di diritti saranno attuati mediante atti definitivi intavolabili alla cui redazione e stipulazione si procederà secondo le direttive che impartirà il Comune.

Il soggetto lottizzante dichiara che le predette aree, all'atto del rogito notarile, saranno libere da ipoteche, persone, cose, oneri ed aggravii pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi e vincoli, fatti salve le servitù esistenti, quelli previsti dalle norme urbanistiche e dalle convenzioni sottoscritte o da sottoscrivere con le competenti autorità.

Dal momento di approvazione del collaudo, gli oneri di manutenzione delle aree di cui sopra saranno a carico del Comune, che assumerà contestualmente la custodia delle medesime aree.

Il Lottizzante si impegna altresì, fin da ora, a cedere alla SET Distribuzione s.p.a. la cabina elettrica nonché gli eventuali spazi ad essa funzionali ed a sostenere gli oneri connessi, come meglio precisato al Capitolo 8 del documento tecnico allegato alla presente convenzione.

ART. 11 - Garanzie delle opere e fideiussione

Il soggetto lottizzante, a garanzia degli impegni assunti, è tenuto a costituire una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta con formale rinuncia al

beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 c.c, dell'importo corrispondente a **Euro 300.000,00 (trecentomila/00)**.

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

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

La cauzione sarà progressivamente svincolata ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal soggetto lottizzante con il presente atto, fino alla concorrenza massima del 90 % dell'importo posto a garanzia.

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

ART. 12 – Durata

Ai sensi dell'art. 54 comma 1 della L.P.15/2015 e ss.mm., il piano attuativo di cui alla presente convenzione ha efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della relativa delibera di approvazione.

ART. 13 - Tutela ambientale

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

All'atto della richiesta dei titoli edilizi previsti dalla presente convenzione sarà prodotta idonea documentazione inerente le attività di indagine svolte in punto di compatibilità ambientale.

ART. 14 - Spese

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

ART. 15 - Controversie

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio coadiuvato da esperti legali e il lottizzante.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al comma precedente, dette controversie saranno deferite al giudizio dell'autorità giudiziaria. È escluso il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

I comparanti precisano che la presente convenzione ha effetti esclusivamente obbligatori e che con la stessa nessun diritto di proprietà o reale, di godimento o di garanzia, è costituito, rinunciato o trasferito.

ART. 16 – Annotazione al libro fondiario

Ai sensi dell'art. 5, comma 9, del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese del soggetto lottizzante.

ART. 17 – Dichiarazione

Il soggetto lottizzante dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n. 461.

Di quanto sopra è stata redatta la presente convenzione che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermata e sottoscritta, insieme con me ed in mia presenza.

Il presente atto consta di n. ____ (_____) pagine, di cui la n. ____ contenente le sottoscrizioni.

Letto, accettato e sottoscritto.

p. il COMUNE di ROVERETO

Il dirigente

- _____ -

p. il soggetto lottizzante

LF Immo S.r.l.

- _____ -